



# ÅRSREDOVISNING 2018

# STENUNGSUND

🏠 stenungsundsHEM

- Julen
- Fregatten
- Briggen
- Skonaren
- Slupen
- Snipan
- Kolningsberget
- Keplers Gård
- Doteröd
- Kristineberg
- Vita Hasselbacken
- Älvhem
- Kopper
- Bergshöjden
- Hälleback
- Alfredsberg
- Smeden
- 028 Fridhem

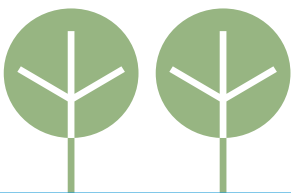
## OMSLAG

Stenungsund Arena innehåller sim-, is- och bowlinghall såväl som gym, restaurang och konferenslokaler. Stenungsundshem är stolt projektledare på uppdrag av Stenungsunds kommun.



# Innehåll

Stenungsundschem i siffror	2
VD har ordet	5
Året som gått	6
Utblick 2019	7
Vision, strategi och mål	8
Våra värderingar	9
Fokusområde – Bostadsförsörjning	10
Fokusområde – Kund	11
Fokusområde – Utveckling	12
Fokusområde – Ägare/ekonomi	13
Fokusområde – Medarbetare	14
Styrelse, ledningsgrupp	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	26
Revisionsberättelse	33
Granskningsrapport	36
Femårsöversikt	37
Fastighetsinnehav 2018	38
Fastighetsområden	40



# Stabila siffror.

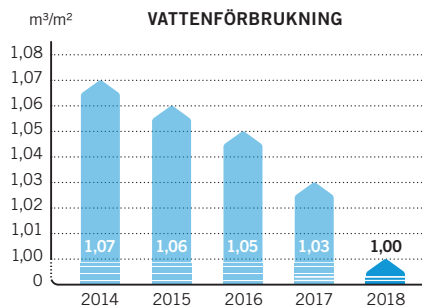
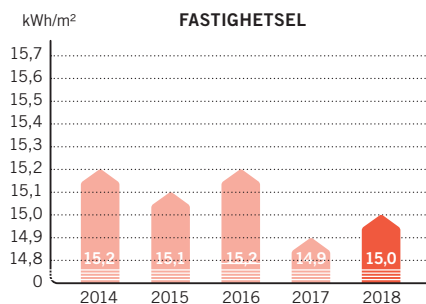
## Stenungsund

Befolkning	ca 26 500
Största arbetsgivare	den kemiska industrin, tätt följd av kommunen



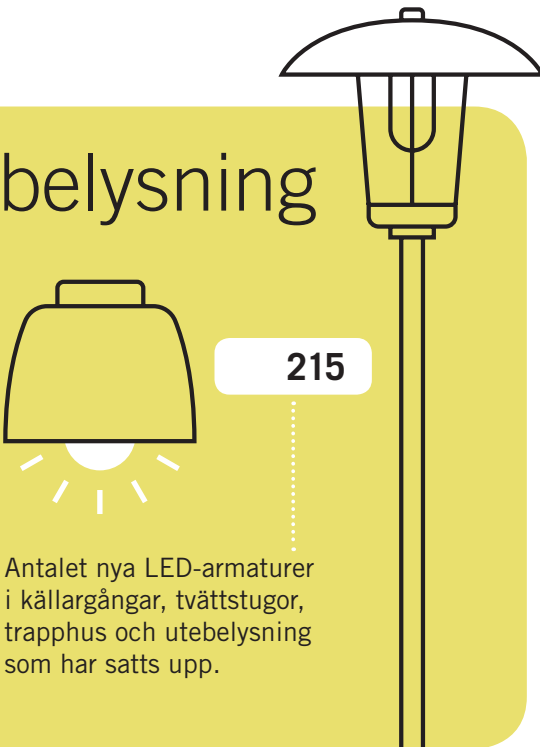
## Stenungsundshem

Antal lägenheter	1 979
Antal hyresgäster	ca 3 900
Total förvaltd area (egen)	ca 157 900 kvm
Extern förvaltd area (åt Stenungsunds kommun)	ca 145 000 kvm
Uthyrningsgrad	99,7%
Av & omflyttning	9,6%
Antal anställda den 31 december	32
Omsättning	187 263 tkr
Årets resultat före skatt	31 303 tkr
Driftkostnader	80 554 tkr (510 kr/kvm)
Reparations- och underhållskostnader	37 907 tkr (240 kr/kvm)
Hyresökning	0,65 %
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde	4,2 %
Soliditet	43,7 %



Stenungsundshem i fler siffror.

## belysning



215

Antalet nya LED-armaturer i källargångar, tvättstugor, trapphus och utebelysning som har satts upp.

## sittmöbler

Antal nya utemöbler, bord med bänk och parksoffor, som placerats ut.

10



## visningar

Antal sidvisningar på [stenungsundshem.se](http://stenungsundshem.se).

1 512 233

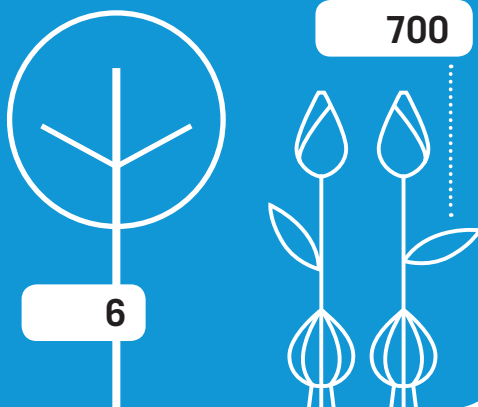


## utomhus

Antal träd och blomlökar som planterades ut.

700

6



27,5 meter julgranar inköptes till utegranar.

## julgranar





# Hyresrätten står stark.

När signalen i samhället ljuder om att stramare tider är att vänta, konjunkturen måste stärkas, vi har politisk oenighet, det kommer nya budgetar på riks och lokalnivå, priser på bostadsrätter och villor stagnerar eller sjunker så finns det ändå något som står på fast grund. Nämligen hyresrätten. Oavsett upp- och nedgångar i landets konjunktur behöver vi alla någonstans att bo. Boendeformen hyresrätt finns alltid där. Och det är något som vi som kommunalt bostadsbolag kämpar för.

Våra mål är högt satta. Att förvalta våra väl skötta fastigheter, ge service med hög kvalitet, renovera smart, ekonomiskt och miljömedvetet och bygga nytt så att alla kan bo. Det är några av de viktiga frågor som präglar vår vardag.

## SMART OCH LÅNGSIKTIG

En av de stora frågor vi brottas med är hur, var och när kommer det byggas nya hyresrätter i Stenungsund. Vi vet bättre än att kasta oss in i projekt där kostnaderna skenar och hyrorna blir för höga. Utmaningen består i att säkerställa en smart, långsiktig produkt med hanterbara hyresnivåer. Trots det blir alltid nyproduktion dyrare än ett boende i ett befintligt hus.

## BÄTTRE MED HYRESRÄTT

Vid en skakig konjunktur riktas ofta stor uppmärksamhet på hyresrätter. Eftersom utbudet av ekonomiska vinster på bostadsrättsmarknaden nu kraftigt minskar, öppnas en bättre marknad för byggnation av hyresrätter. Bättre priser ger lägre produktionskostnader vilket i sin tur kan ge lägre hyror.

## BLANDAT ÄR BÄST

Nyproduktion är heller inte allt. Vi tror att blandat bostadsbestånd är nyckeln till framgång. Då har vi möjlighet att erbjuda billigare boende i vårt befintliga bestånd, såväl som dyrare i en nyproducerad fastighet. På det viset kan våra

kunder välja var de vill bo och vilken hyra som passar deras livssituation. Vår stomme är därför alltid vårt befintliga bestånd.

## HÅLLBARHET PÅ GEMENSAM GRUND

Strävan är att bli regionens bästa hyresvärd och arbetet för att nå dit pågår oförtrutet, varje dag. Vi tror stenhårt på att vägen dit bygger

på hög kundnöjdhet och trivsel. Samtidigt ser vi tydligt vikten av att fylla en social funktion, vilket är en viktig del i allmännyttans uppdrag. Vi arbetar därför nära vår ägare Stenungsunds kommun - ett samarbete som ger frukt även vad gäller social hållbarhet.

I ett antal former säkerställer vi tillsammans att boende möjliggörs till de som av någon anledning inte når upp till de kriterier som gäller för att få ett eget kontrakt. Vi arbetar även tätt tillsammans med kommunen för att säkerställa att det finns samhällsnyttiga lokaler för kommuninnevanorna såsom skolor, förskolor, LSS-boenden, äldreboenden med mera.

## ENGAGEMANG INIFRÅN

För att allt det vi gör och planerar ska bli möjligt krävs engagerad personal. Det har vi verkligen här på Stenungsundshem. Jag vill rikta ett stort tack till alla våra medarbetare som varje dag gör sitt yttersta för att vårda vår fina produkt – en stark hyresrätt och ändamålsenliga kommunala fastigheter. Jag vill även tacka styrelsen och ägaren för deras intresse och engagemang i bolaget.

2019 blir ett produktivt år som vi med spänning ser fram emot.

Ted Lärnhem

”Utmaningen består i att säkerställa en smart, långsiktig produkt med hanterbara hyresnivåer”

# Planer blir verklighet.

Under året har vår nya projektchef arbetat på att bygga en gemensam plattform tillsammans med Stenungsunds kommun för att möta de framtida behov av lokaler som Stenungsundshem fått i uppdrag att tillskapa. Dialog och respekt har gett en bra grund för samarbetet och vi står väl rustade för de utmaningar som kommer i form av lokal-försörjning. Samtidigt har vi arbetat för att få en smidig hantering av våra bostadsprojekt för att planprocesserna inte ska dra ut på tiden.

## TRIVSAM ARBETSPLATS

Nöjda medarbetare som trivs på sin arbetsplats gör ett bättre jobb och ger bättre service. Därför var årets medarbetarundersökning glädjande. En mycket stor del av oss som arbetar på Stenungsundshem ser fram emot att gå till arbetet varje dag och har goda relationer med våra chefer och kollegor. Och viktigast av allt – man är stolt över det arbete man utför och över företaget man arbetar på.

## RENOVERING I SAMRÅD

Vårt första större renoveringsprojekt på många år startades igång under hösten. Det handlar om Älvhemsvägen, där badrum, tak och ventilation behövde förnyas. Här har vi arbetat med boinflytande i fokus och engagerat representanter för hyresgästerna för att få fram renoveringsnivåer och material som både garanterar en fortsatt hög standard och rimliga hyresökningar.

## NYPRODUKTION PÅ GÅNG

Vi har kommit ett stort steg närmare nya hyresrätter under året. Både åttavåningshuset Klaras Hus och ombyggnationen av lokal till nya lägenheter på Doterödsvägen projekterades och gick ut på upphandling. Projekteringen startades också upp på allvar för nya punkthus och äldreboende på området Hasselhöjden.



Medarbetarna på Stenungsundshem trivs på sitt arbete. Deras engagemang avspeglas direkt i den höga nivån av trivsel bland de boende.





# Framtidsplaner.

Flera av våra byggprojekt kommer under året att gå från planering till produktion. Det kommer att ställa nya krav på Stenungsundshem som organisation. Samtidigt som nyproduktionerna rullar igång har vi flera renoveringar av det befintliga beståndet igång i olika stadier. Älvhemsvägens renovering av badrum och tak är under produktion och på Kolningsberget och Keplers gård sätter vi igång samrådsprocessen. Till dessa kommer ny- och ombyggnationer av allt fler kommunala verksamhetslokaler. Samverkan är av yttersta vikt för att kommunikation, uthyrning och förvaltning av både bostäder och lokaler ska flyta smidigt. Att två nyanställda projektledare börjar arbeta under 2019 med de kommunala projekten kommer också att underlätta.

## NY AFFÄRSPLAN

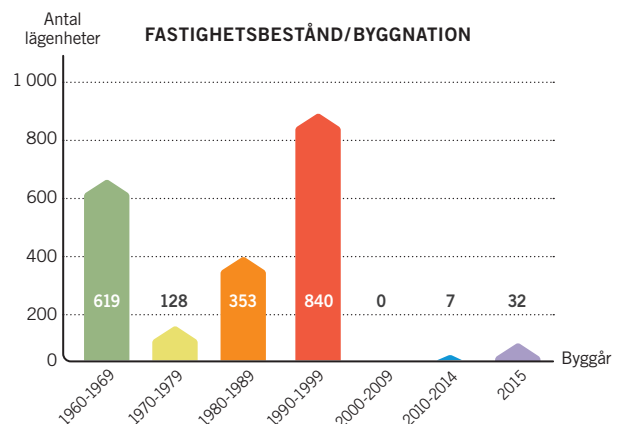
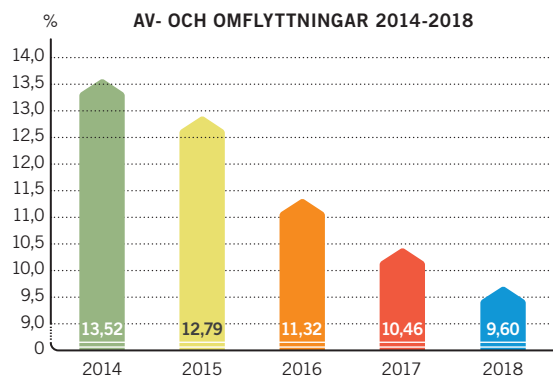
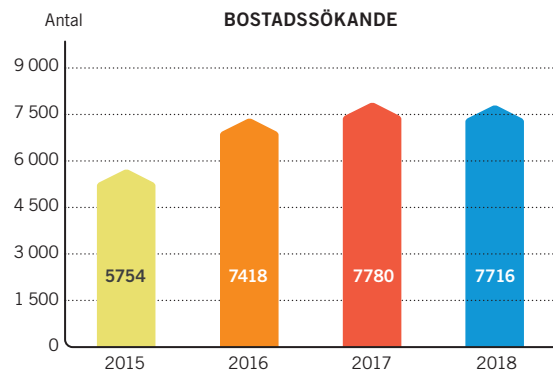
2019 är det sista året med gällande affärsplan. Därför kommer mycket tid att läggas på att tillsammans med styrelse och alla medarbetare ta fram en affärsplan för de kommande fyra åren – med nya utmanande mål och strategier.

## NYA MEDARBETARE

Året som kommer blir även det ett år av fortsatta personalförändringar. Ytterligare medarbetare kommer att gå i pension med påföljande rekryteringar. Vårt mål är – och måste med nödvändighet vara - att vara en attraktiv arbetsgivare. Detta eftersom konkurrensen är hård om kompetent personal i fastighetsbranschen.

## NYTT MILJÖLEDNINGSSYSTEM

Under året kommer vi att påbörja arbetet med att ta fram ett nytt miljöledningssystem som ska hjälpa oss i strävan att uppfylla de ambitiösa miljömål vi har i vår miljöplan. Ett konkret exempel på det arbetet kommer att vara ett pilotprojekt för nya miljöhus, där det första kommer att byggas på Kolningsberget.



# Stadig grund.

Grunden för Stenungsundshems verksamhet finns i styrdokument som ägardirektiv och bolagsordning. De har i sin tur sitt ursprung i Stenungsunds kommuns "Vision 2035" där det politiska styret i kommunen satt upp inriktningsmål för framtiden. Med styrdokumenterna som bas sätter vi mål och strategier för både kort och lång sikt.

Hur dokumenten ska tolkas och vilka beslut som ska tas utifrån dem finns det en levande diskussion kring, den så kallade ägardialogen, med representanter från politik, kommunledning och bolaget.

Våra värdeord är omtanke, öppenhet och stolthet. De beskriver ett förhållningssätt, som vi strävar efter ska genomsyra hela vår verksamhet. I dem hittar vi vägledning för hur vi ska förhålla oss i möten med kunder, medarbetare och omvärlden.

Värdeorden är tillsammans med styrdokumenterna basen i vår affärsplan. Den beskriver vårt nuläge och de utmaningar vi står inför. De områden där vi vill, eller behöver, lägga störst arbetsinsats kallar vi våra fokusområden. De är Bostadsförsörjning, Kund, Utveckling, Ägare/ekonomi och Medarbetare. För varje fokusområde har vi strategiska mål.

Alla arbetsgrupper tar fram årliga mål för sitt arbete. De är ofta operativa och mätbara, men kan också beskriva ett önskat läge. Det viktiga anser vi är att följa upp på vilket sätt de har bidragit till att uppfylla de strategiska målen.

## vår affärsidé

Stenungsundshem ska aktivt främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktivt och hållbart boende för alla.

Tillsammans med kommunen ska vi också förvalta och aktivt utveckla effektiva lokaler för Stenungsunds kommun.

## vår vision

Vi ska erbjuda det bästa boendet i regionen genom att skapa trivsel och stolthet hos våra hyresgäster.

Vi ska också vara den mest engagerade och innovativa partnern till kommunen för en effektiv och hållbar lokalförsörjning.



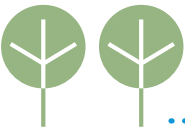
# Våra värderingar.

Våra värderingar ligger till grund för allt vi gör, hur och vilka beslut vi fattar och hur vi uppträder i kontakten med våra hyresgäster. Vi sammanfattar dem i värdeorden Omtanke, Öppenhet och Stolthet. Värdeorden och dess förklaringar har styrelse, ledningsgrupp och personal tagit fram genom ett gemensamt arbete.

## omtanke

För oss är OMTANKE att:

- respektera att våra bostäder är människors hem, en plats för trygghet och välbefinnande
- behandla alla människor med hänsyn och respekt, oavsett deras bakgrund
- bidra till att skapa trivsel och gemenskap på arbetsplatsen



## öppenhet

För oss är ÖPPENHET att:

- hyresgästen har inflytande över sitt boende
- ge tydliga besked, vara lätta att nå och alltid återkoppla
- affärsmässighet och god etik präglar arbetet



## stolthet

För oss innebär STOLTHET att:

- ge service med hög kvalitet och engagemang
- som allmännyttigt bolag samarbeta med föreningar, hyresgäster, kommun och näringsliv för att utveckla samhället Stenungsund
- sträva mot att ekologisk hållbarhet genomsyrar vardagen

# Bostadsförsörjning.

En viktig del av Stenungsundshems uppdrag är tillförandet av nya bostäder till kommunen. Med ett ambitiöst kommunalt mål om att växa till 35 000 kommuninvånare 2035 är fler hem en nödvändighet. Under året har vi tagit flera viktiga steg för att kunna skapa hyresrätter.

## KLART FÖR BYGGSTART

Projekteringen av Klaras Hus på Koppersvägen pågick under en stor del av året. Målet har varit att ta fram ett hus som klarar tuffa miljökrav, utnyttjar ytorna smart och vars lägenheter kan få en rimlig hyra. 32 lägenheter i ett åttavåningshus gick under hösten ut på upphandling och indikationer och frågor har visat på ett stort intresse från byggtreprenörer. Vi väntar därför med spänning på anbudsöppningen i mitten av januari.

På Doterödsvägen, där en lokal ska bli till fyra trivsamma lägenheter, väntar vi också spánt med spaden i hand på den upphandling som blir klar i början av januari 2019. Förtätning som denna är ett bra sätt att i befintligt bestånd få till fler bostäder genom ombyggnation av lokaler. Därför startade vi under 2018 ett projekt som syftar till att få fram ännu fler bostäder genom omvandling.

## IDÉARBETE

För att kunna upprätthålla ett kontinuerligt byggande krävs att nya potentiella projekt hela tiden identifieras. Ett sådant är idéarbetet med arbetsnamnet "Bergstoppen", där tanken är att bygga bostäder som ersätter Bergsvägens nuvarande förskola. En ny förskola byggs i så fall på Kristinedalsplan, vilket samlar flera skolbyggnader och eventuellt också möjliggör en framtida spännande aktivitetspark.

Under 2018 startade Peab byggnationen av bostadsrätterna på Solgårdsterrassen. Parallellt med det har vi arbetat vidare för att kunna bygga hyresrätter i området – bostäder som kan para hög kvalitet med konkurrenskraftiga hyror.

## NYBYGGNATION I SAMARBETE MED STENUNGSUNDS KOMMUN

När kommunen växer krävs tillskott av verksamhetslokaler som skolor, förskolor, idrotts-hallar och liknande. Stenungsundshems projektavdelning har under året lett flera viktiga och intressanta projekt på uppdrag av Stenungsunds kommun.

Stenungsund Arena har vuxit under året och innehåller nu både en ljus och stilren simhall, en bowlinghall med shuffleboard och en mycket populär restaurang.

Hasselhöjden är ytterligare ett gemensamt projekt, där hyresrätter, bostadsrätter och äldreboende kommer att förtäta och höja attraktiviteten på en stadsdel. Projekteringen har varit intensiv under året med en detaljplan som förhoppningvis går igenom under våren 2019.



Den ljusa, stilrena nya simhallen i Stenungsund Arena.



# Kund.



Hasselbackeloppet är barnens fest.

Höga betyg för trivsel och trygghet förpliktigar. Därför har vi under 2018 arbetat vidare med handlingsplanen vi skapade efter hyresgästenkäten. De boende ska känna att det lönar sig att ha synpunkter på förbättring. De ska också känna att vi arbetar för att förändra det de inte är fullt så nöjda med.

## VI LYSSNAR

Hasselbackeloppet den 5 maj blev en succé för andra året i rad. Loppet är ett av resultaten av en lyckad samverkan för social hållbarhet. Här kallar vi det Hasselbacken i utveckling, en grupp bestående av representanter från Stenungsunds kommun, Hyresgästföreningen och Stenungsundshem. Det populära motionsloppet blev detta år till en familjedag, där vi frågade hyresgästerna på Hasselbacken vad

som är bra, vad som kan förbättras och vad man vill se mer av i sitt område. Många av de boende vill se fler aktiviteter, speciellt med fokus att lära känna andra i området. Med de tankarna färsk i minnet anordnade vi en alldeles egen dag i november på Molekylverkstan för Hasselbackens barn och unga. Syftet var att träffas och tillsammans lära mer om och väcka intresset för naturvetenskap och forskning hos barnen.

## FLER VALMÖJLIGHETER

Med fler möjligheter att påverka utformningen av sitt boende blir hyresrätten mer attraktiv och trivseln hos hyresgästerna ökar. Under flera år har också fler tillvalsmöjligheter varit efterfrågade i hyresgästenkäter och andra forum för dialog med hyresgästerna. Därför kändes det mycket tillfredställande att under 2018 kunna erbjuda ett utökat antal tillval. Duschväggar, kommod och kakel är några av de tillval som direkt blev populära beställningar.

# Utveckling.

Att det dagliga arbetet görs effektivt och smidigt innebär att tid frigörs för andra viktiga uppgifter. Att så långt det går digitalisera vanliga funktioner är en viktig del i det. Under 2018 har vi därför planerat för ett nytt ekonomisystem, som vi implementerar under 2019. Ett automatiserat fakturahanteringssystem kommer både att spara tid och medföra säkrare hantering. Vi har under året även arbetat på att anpassa rutiner och arbetssätt så att vi utnyttjar alla fördelar med vårt fastighetssystem.

## vår miljöpolicy



Stenungsundshem ska aktivt främja utvecklingen av Stenungsunds kommun, genom att tillhandahålla ett attraktivt och hållbart boende för alla.

För att bidra till en hållbar utveckling, det vill säga en utveckling som tillfredsställer dagens behov, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov ska verksamheten bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön.

Stenungsundshem ska sträva efter att medverka till att de sexton svenska miljö kvalitetsmålen och de globala hållbarhetsmålen nås.

Miljöpolicyen avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, hyresgäster eller samarbetspartners.

Stenungsundshem ser miljöarbetet, präglad av långsiktighet och helhetssyn, som en förutsättning för att kunna nå företagets mål.

Vi betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och ska sträva efter ständig förbättring. Vi vill ligga före de regler och rekommendationer som gäller vår verksamhet och i vår bransch.

Digitaliseringen berör även vår service gentemot hyresgästerna. Under året förberedde vi för att 2019 implementera digital signering på våra kontrakt. Vi startar med bilplatser för att sedan fortsätta med lägenhetskontrakten. Vår förhoppning är att det ska spara både tid och administration samtidigt som det underlättar för våra hyresgäster.

### HÅLLBARA EXEMPEL

Nuvarande miljöplan löper till och med 2020 och innehåller en hel rad ambitiösa mål för Stenungsundshem. Under 2018 började vi bland annat arbetet med att ta fram ett nytt koncept för hur våra miljöhus ska se ut. Målet är att de ska upplevas som trygga och fräscha, med tydlig information om hur man sorterar. Vi vill också, i den mån det fungerar praktiskt, ge hyresgästerna utökade möjligheter till källsortering i form av fler fraktioner.

### STÖD OCH SAMVERKAN

Det förvaltningsavtal vi har med Stenungsunds kommun handlar om att hitta smarta och hållbara lösningar för verksamhetslokalerna i Stenungsunds kommun. Under året har vi arbetat med att utveckla formerna för att vara ett konstruktivt och kreativt stöd till kommunen i frågor kring fastighetsförvaltningen.



# Ägare/Ekonomi.

Stenungsundshem är ett välskött bolag på många plan, så även ekonomiskt. De avkastnings- och soliditetsmål som är uppsatta har blivit väl uppfyllda och den kraft som lagts på drift och underhåll garanterar upprätthållandet av attraktiva, stabila bostadsområden. Genom olika former av samverkan med kommunen, som med enheten för nyanlända och individ- och familjeomsorgsenheten, kan Stenungsundshem också uppfylla målet om att kunna erbjuda bostäder åt alla. Även hushåll som inte av egen kraft kan få en bostad via den reguljära bostadsmarknaden har därmed en chans att få bostad.

## NYPRODUKTION EN UTMANING

Att bygga fler hyresrätter är ett viktigt uppdrag från ägaren, som dock innebär många utmaningar. För att det ska lyckas är en tät, välfungerande samverkan med ägaren en

nödvändighet. Smidiga planprocesser, en grundläggande förståelse för hyresrättens betydelse för kommunens tillväxt och ständig dialog är viktiga byggstenar. Under året har detta samarbete fördjupats och förbättrats, till nytta för båda parter.

## BOENDE MED VALMÖJLIGHETER

Hyresrättens attraktivitet gynnas av att det finns möjligheter att påverka sitt boende. Under året har vi i förhandling med Hyresgästföreningen tagit fram en ny modell för arbetet med standardhöjande åtgärder. Modellen har som tidigare nämnts mynnat ut i utökade möjligheter för tillval i lägenheten, något som länge efterfrågats av många hyresgäster. Ett annat resultat är den framförhandlade lista med åtgärder som medger renowering av en lägenhet till högre standard mot en fastställd hyreshöjning. Med den som grund har vi arbetat för att få fram en konceptmall för lägenhetsrenovering. Syfte är att mallen ska användas av byggtreprenör, såväl som i vår interna hantering av beställningar, och på så vis spara tid och effektivisera arbetet.



Boule är så populärt att vi fick skapa ytterligare en bana under året på Stenunge strand.

# Medarbetare.



Hyresgästerna ger höga betyg på vår höga servicenivå och att vi snabbt är på plats för att åtgärda fel.

Under året fortsatte förändringarna inom personalstyrkan. Tre av våra medarbetare inom förvaltningen gick i pension vilket betydde nyrekrytering av en fastighetsvärd och en fastighetstekniker. Särskilt glada är vi över att rekryteringarna betydde att vi fått en bättre mångfald och spridning i ålder bland vår personal. Det tror vi kan medverka till att höja vår servicenivå ännu mer och ge än mer energi till vårt interna arbete.

## FLER PROJEKTLEDARE

Vi bor i en attraktiv kommun, vilket betyder att uppdragen för Stenungsunds kommun blir fler när kommunen växer i storlek. Samtidigt projekterar vi och kommer att bygga fler bostäder. Därför startade vi under hösten rekrytering av fler projektledare till vår projektavdelning. I skrivande stund har vi anställt två projektledare som tillträder under början av våren 2019. De kommer att arbeta med att projektleda nybyggnationen av de många skolor, förskolor och idrotts-hallar som kommer att behövas i Stenungsunds kommun.

## ATTRAKTIVA SOM ARBETSGIVARE

De rekryteringsprocesser vi genomgått under året har visat att det finns en mycket positiv bild av Stenungsundshem bland sökande och i vår omgivning. Det gör oss stolta, men sporrar också till att bli ännu bättre.

En minst lika viktig del av attraktiviteten är att medarbetarna trivs, vill stanna på arbetsplatsen och rekommenderar den till andra. Därför var årets medarbetarenkät en positiv upplevelse. En överväldigande majoritet av medarbetarna trivs med sina arbetsuppgifter, har högt förtroende för sina chefer och ser sig som en viktig del av Stenungsundshem. Eftersom sambandet mellan trivsel på arbetsplatsen och graden av effektivitet och engagemang är så tydligt, borgar resultatet för en fortsatt hög servicenivå.





# Styrelse, ledningsgrupp.



## STYRELSE

Från vänster: vice ordförande Gunnar Lidén (M), ledamot Bosse Karlsson (V), ordförande Carin Oleryd (S), ledamot Pia Andell (S) och ledamot Morgan Andersson (S).

## SUPPLEANTER

Lennart Svensson (L), Claes Olsson (S), Berit Widås (S), Helena Järpsten (ST) och Christer Svensson (S).

## REVISORER

Ernst & Young AB, Hans Gavin, auktoriserad revisor. Leif Johansson (L), lekmannarevisor.

## LEDNINGSGRUPP

Från vänster: Per S. Asker jr., ekonomichef, Ted Lärnhem, vd, Andréas Sjölund, förvaltningschef, Linda Alexandersson, marknadschef och Thomas Dahl, projektchef.



# Förvaltningsberättelse.

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2017.

Stenungsundshem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Stenungsunds kommun. 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.

## MARKNAD OCH FASTIGHETER

Efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund är fortsatt mycket stark. Vid årsskiftet 2018/2019 fanns cirka 7 700 intresseanmälningar (7 800) från bostadssökande. Uthyrningsgraden har under 2018 varit 99,8 (99,9). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2018-12-31 till 6 (3) och det endast på grund av renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 januari 2018 med i genomsnitt 0,65 % över hela beståndet. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 157 926 m<sup>2</sup> (157 646) fördelat på

136 009 m<sup>2</sup> (136 084) bostadsarea, 19 009 m<sup>2</sup> (18 654) lokalarea och 2 908 m<sup>2</sup> (2 908) garagearea. Antalet lägenheter per 2018-12-31 var 1 979 (1 980).

Stenungsundshem har fem lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2018 års nivå
2019	1 680 tkr
2020	9 000 tkr
2023	2 400 tkr

## EKONOMI OCH FINANS

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

### Resultat

Företaget redovisar för räkenskapsåret 2018 ett resultat före skatt på totalt 31 303 tkr (24 479). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter, maskiner, inventarier och bostadsrätter har varit 4 341 tkr (0), vilket innebär ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 26 962 tkr (24 479).

### Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 171 020 tkr (170 104). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat något och var under året 1 544 tkr (1 159). Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 0,9 % (0,7).

### Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 23 982 tkr (28 799) eller 152 kr/m<sup>2</sup> (183). Driftkostnaden uppgick till 80 554 tkr (75 572) eller 510 kr/m<sup>2</sup> (479).



Allmännyttans klimatinitiativ, med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte – en självklarhet för Stenungsundshem att skriva under.



**Driftnetto**

Driftnettet uppgick till 74 930 tkr (75 153) vilket motsvarar 474 kr/m<sup>2</sup> (477). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde från 2015 om 4,2 % (4,2).

Bolaget uppfyller därmed ägarkravet om minst 4,2 %.

**Kassaflöde, finansiering och investeringar**

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 41 miljoner kronor (51). Investeringarna under år 2018 var totalt 6,3 miljoner kronor (11,7). Dessutom har vi amorterat cirka 49 miljoner kronor (18). Likvida medel har minskat från 71 till 61 miljoner kronor.

**Lån, räntor**

Strategin har sedan nittiotalet varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar. De räntebärande skulderna var per 2018-12-31 totalt 459 269 tkr (508 570). Räntekostnaden uppgick till 8 156 tkr (9 991). Genomsnittlig låneränta under år 2018 var 1,69 % (1,93). Snitträntan per 2018-12-31 var 1,46 % (1,41).

Fastighetslånens räntebindingstider fördelar sig per 2018-12-31 enligt nedan (tkr):

< 1 år	182 569	(186 050)
1 - 2 år	85 350	(81 240)
2 - 3 år	42 850	(87 530)
3 - 4 år	123 500	(29 250)
4 - 5 år	25 000	(124 500)
5 - 6 år	(-)	(-)
<b>Totalt</b>	<b>459 269</b>	<b>(508 570)</b>

2018-12-31 var 102 700 tkr (135 300) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Genomsnittlig återstående räntebindingstid var vid samma tidpunkt 1,80 år (2,04).

Under senare år har lån med säkerhet mot pantbrev refinansierats mot kommunal borgen. Den kommunala borgen uppgick per 2018-12-31

till 449 319 tkr (472 339) motsvarande 55,2 % (56,0) av fastigheternas bokförda värden och 97,8 % (92,9) av totala fastighetslånen.

**Likviditet/soliditet**

Likvida medel uppgick per 2018-12-31 till 61 037 tkr (71 207). Den sista december fanns 5 153 (15 429) tkr i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten har ökat till 44 % (39).

**Marknadsvärdering av fastigheterna**

I september 2018 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadens förutsättningar och investerarnas syn på fastighetsbranschen innebar att bolagets bedömda marknadsvärde ökade med 325 miljoner till cirka 2 125 miljoner kronor, jämfört med den värdering som gjordes under hösten 2015. De kvarvarande nio radhusen på Fridhem ligger inte med i denna värdering. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Bolagets plan är att genomföra värdering av beståndet med två till tre årsintervaller.

**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 1 726 tkr (1 713) och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med cirka 1 825 tkr (1 860).

För 2019 räknar vi med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och något högre räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2019 års budget. En ytterligare riskfaktor är de senaste årens låga hyresökningar, där vi i de årliga förhandlingarna med hyresgästföreningen inte uppnått kompensation för utvecklingen av förvaltningskostnaderna.

**Resultatprognos 2019**

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 25 miljoner kronor före skatt och 3,5 % direktavkastning på det idag bedömda marknadsvärdet. Detta motsvarar marknadens direktavkastningskrav för Stenungsund som ort (3,5 %), men inte det senast tagna beslutet i Stenungsund kommunstyrelse från september 2018 om 3,9 %.

## TRYGGHET OCH SOCIALT ANSVAR

Att skapa trygga och stabila bostadsområden är ett viktigt uppdrag från vår ägare och återfinns som en av punkterna i ägardirektivet. Trygghet är dessutom en av de avgörande frågorna för hur våra hyresgäster trivs med sitt boende.

Samverkan med andra aktörer är en nyckel. En samverkan som gett många konkreta resultat är Hasselbacken i utveckling – där kommun och hyresgästförening arbetar tillsammans med oss för att skapa attraktivitet och trivsel i vårt största bostadsområde Hasselbacken. Detta gemensamma arbete har under åren bland annat lett till anläggningen av både en näridrottsplats och en skatepark, såväl som etablering av både vuxenutbildning och familjecentral i området.

Trygghetsvandringar bidrar också till att ha god kontroll på gårdar, gångtunnlar och mötesplatser. Under året har vi trygghetsvandrat både höst och vår i bostadsområdena, i samverkan med räddningstjänst, hyresgäster och kommun. Med vandringarna och synpunkterna från hyresgästenkäten som grund 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.

Som ett led i bolagets allmännyttiga uppdrag upplåter vi lägenheter till olika former av gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov. Det går helt i linje med ägardirektivet om att erbjuda bostäder till alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp.

## MILJÖARBETE

Stenungsundshem har sedan tidigt nittiotal arbetat aktivt med miljöfrågan. Arbetet har bland annat lett till att företaget, i enlighet med ägardirektivet, minskat miljöbelastningen av bolagets verksamhet genom energioptimering av samtliga fastigheter.

Under 2018 har Stenungsundshem startat arbetet med att ta fram ett nytt miljöledningssystem som ska tillämpas på hela organisationen, från administration till förvaltning och nyproduktion. Detta arbete är en förberedelse inför framtida certifiering av bolagets miljöarbete. Arbetet med miljöledningssystem är en del av miljöplanen, som sträcker sig fram till år 2020. Det övergripande syftet med planen är att minska företagets påverkan på miljön genom lägre förbrukning och hållbara val i vardagen. Ett av de övergripande målen är att på olika sätt ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval, vilket finns med som en tydlig del i bolagets ägardirektiv.

Framtagande av ett nytt koncept för miljöhus, som möjliggör fler fraktioner och ett tryggare och mer trivsamt sätt att sortera sitt avfall, är ett exempel på projekt inom ramen för miljöplanen som startats upp under 2018.

## DRIFT OCH FÖRVALTNING

En del av Stenungsundshems uppdrag enligt ägardirektivet är att utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden. Ett viktigt verktyg är den tioåriga underhållsplan som styr insatserna i respektive fastigheter.

Satsningen på ökad trygghet i kombination med energisparande åtgärder har lett till att vi bytt ut och på samma gång förstärkt belysning i flera områden. Utvändig belysning, men även belysning i källare och trapphus, har bytts ut till LED-armaturer. I området Älvhem har renovering av tak och badrum upphandlats och påbörjats under hösten. Invändigt renoveras badrum och värmesystem, samtidigt som ventilationen förbättras. Utvändigt renoveras tak med ny underlagspapp, läkt och takpannor samt nya avvattningsplåtar.

Satsningen på ökad trygghet i kombination med energisparande åtgärder har lett till att vi bytt ut och på samma gång förstärkt belysning i flera områden. Utvändig belysning, men även i källare och trapphus, har bytts ut till LED-armaturer.

I området Älvhem har renovering av tak och badrum upphandlats och påbörjats under hösten. Invändigt renoveras badrum och värmesystem, samtidigt som ventilationen förbättras. Utvändigt renoveras tak med ny underlagspapp, läkt och takpannor samt nya avvattningsplåtar.

Under övriga åtgärder kan nämnas att vi har lagat frostsakat tegel på fasaden på Snipan. På området Alfredsberg har vi bytt köksfläktar och anslutningsrör till imkanal. På delar av samma område har vi målat och fräschat upp utvändigt på fjärde våningen. På Keplers Gård har vi bytt entrédörrar och målat förråd och komplementbyggnader. På området Stenunge Strand har vi åtgärdat sättningskador på gångstråk och vid



entréer. Bland trivselskapande underhåll kan nämnas skapandet av en grillyta och tre nya altaner på Snipan. Vi har också utökat de populära boulebänorna på Stranden med en tredje bana. Promenadstråket i allén har också fått ny belysning.

På reparationsidan har vi hanterat ett antal fukt- och vattenskador av olika art, främst i badrum. 80 meter värmekulvert på Älvhem har bytts ut på grund av läckage.

## ORGANISATION

### Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ledamöter med fem ersättare som samtliga utses av kommunfullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande. Enligt arbetsordningen för styrelsen har under 2018 hållits sex ordinarie styrelsemöten.



Nyfikna unga forskare gjorde egen tvål och lärde mer om kemi när Stenungsundshem och Molekylverkstan bjöd in till Öppet hus i november.

## Personal

Det enträgna arbetet med att leva våra värderingar i vardagen avspeglas i resultatet på höstens medarbetarundersökning. Resultatet, ett NMI (nöjd medarbetar index) på 88, är en siffra att vara riktigt stolt över, givet att snittsiffran för riket ligger på 70. Vi som arbetar på Stenungsundshem trivs på vår arbetsplats och är lojala ambassadörer som medverkar till ett positivt laddat varumärke.

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 32 personer (33). Av dessa är 24 män (24) och 8 kvinnor (9). Medelåldern är 51 år (55). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 552 timmar (758) eller 17 timmar per anställd (23). Sjukfrånvaron var 1,8 % (2,3) av totala antalet arbetsdagar.

## NYPRODUKTION OCH FRAMTIDSPLANER

Stenungsunds kommun är en kommun som växer och enligt Stenungsundshems ägardirektiv ska bolaget bidra till regional tillväxt. Efterfrågan av fler bostäder i olika boendeformer och hyresrätter i synnerhet, är fortsatt omfattande. Dessutom ser vi en viss stagnation i vår omflyttning, vilket innebär att färre lägenheter kommer ut på marknaden. Att kunna tillföra nya hyresrätter är därför en av de viktigaste frågorna för bolaget. Detta tillsammans med det överordnade ekonomiska ansvaret innebär en verklig utmaning. Vi har därför under 2018 fokuserat på att hitta nya koncept för att underlätta möjlighet att få ner produktionskostnaden per kvadratmeter uthyrningsbar area. Den tidigare så lönsamma bostadsrättsproduktionen i storstadsregionerna verkar avmattats något. Detta har medfört att byggbolagen har kapacitet för alternativ produktion, vilket i sin tur lett till mer intresse för våra byggprojekt och möjlighet för fler leverantörer på orten.

Med vårt koncepttänk och det ökade intresset från byggbolagen finns möjlighet att nå en mer optimal produktionskostnad, som i sin tur kan ge en lämplig hyresnivå.

Kommunens "Vision 2035" innebär en tillväxt på 10 000 nya invånare fram till år 2035. Om vi ska leverera motsvarande den andel av den totala bostadsmarknaden vi har idag är vårt mål att producera 30 till 60 lägenheter per år under dessa år.

Under 2018 har vi projekterat Doterödsvägen. Det har varit en lång resa, men välbehövlig då vi i projekteringen upptäckte att vi kan spara den befintliga grunden. Att återanvända material eller byggnadsdelar betyder att vi kan hålla

nere kostnaderna och bidra till mindre miljöpåverkan. Här ska vi uppföra en modern byggnad i form av fyra lägenheter, med inflyttning under sista kvartalet 2019. Dessa centrala lägenheter kommer att vara startskottet på en rad av nyproduktioner.

Under året gjorde vi ett omtag på Klaras Hus. Vi ville optimera byggnaden för att få så effektiva lägenheter som möjligt, med fokus på miljöhänsyn, yt- och kostnadsmässighet. De lägenhetstyper som vi planerat för är ettor, tvåor och treor som kommer att stå klara under försommaren 2020.

Stenungsunds kommuns planarbete för Hasselhöjden har fortgått under året, och kommer upp för beslut i fullmäktige under våren 2019. Hela planområdet möjliggör nyproduktion av cirka 350 lägenheter i olika ägarformer samt ett äldreboende. Området lämpar sig väl för både förtätning och påbyggnader. Att bygga på befintliga byggnader är relativt kostsamt, varför vi vid sidan om detaljplanearbetet gjort en förstudie om var vi kan påbörja nyproduktion. Förstudien har lett till att vi kommer allt närmare en bra produktion av lägenheter i konceptusform. Förstudien kommer att övergå i projektering under våren 2019. Preliminärt kan vi uppföra en till tre byggnader, om 32 lägenheter i varje byggnad. Byggstart kan ske under 2020. Storleken på dessa lägenheter kommer att variera mellan ett, två och treor i första skedet.

Produktionen av bostäder på Solgårdsterrassen startade under året och under vårvintern gjuts grunderna till de kommande bostadsrätterna. Stenungsundshems del av Solgårdsterrassen innebär nyproduktion av hyresrätter. Här har vi arbetat intensivt under året för att komma fram till en produktionskostnad som kan ge en hyresnivå som marknaden är beredd att betala. Byggnaderna kommer att uppföras som punkthus med 34 lägenheter i varje hus. I skrivande stund hålls arbetsmöten som under våren kommer att övergå i projekteringsstadiet.

Ett annat projekt i planeringsfasen innebär byggnation av hyresrätter på den mark som ligger i anslutning till Kristinedalsskolan. Vi har för avsikt att begära att kommunen påbörjar detaljplanearbete för marken under 2019. Marken ägs av Stenungsunds kommun och huserar idag tillfälliga moduler för förskolverksamhet.

En nyckel är att tidigt planera för framtida behov av bostäder. Det kan bland annat uppnås genom vårt nära samarbete med de olika kommunala verksamheterna. Stenungsundshem har också under året arbetat vidare med den grupp av medarbetare som tillsatts för att aktivt skapa nya bostadslägen-

heter i kommunen, den så kallade "tidiga skeden". Fokusområden är de områden som enligt ÖP (Översiktsplanen) är avsedda för bostadsändamål. Vi lägger stort fokus på detta arbete eftersom Stenungsund är en attraktiv kommun att bo och verka i, som både vill och kan fortsätta växa.

## VINSTDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	328 052 479 kr
Årets resultat	25 980 676 kr
	<b>354 033 155 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 14,81 kr per aktie	529 000 kr
I ny räkning balanseras	353 504 155 kr
	<b>354 033 155 kr</b>

## STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 % 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 1,48 % (1,51) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt § 3 i 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. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.

Utdelningen kommer att betalas ut senast 30 april 2019.



# Resultaträkning.

tkr	Not	2018	2017
NETTOOMSÄTTNING	1		
Hysesintäkter	2	171 020	170 104
Övriga intäkter	3	16 243	12 821
Summa nettoomsättning		187 263	182 925
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-80 554	-75 572
Underhållskostnader		-23 982	-28 799
Fastighetsskatt		-3 456	-3 401
Avskrivningar	5	-32 790	-33 338
Summa fastighetskostnader		-140 782	-141 110
<b>Bruttoresultat</b>		<b>46 481</b>	<b>41 815</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-6 995	-7 312
Avskrivningar	5	-27	-33
<b>Rörelseresultat</b>	7-11	<b>39 459</b>	<b>34 470</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	169	89
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-8 325	-10 080
Resultat efter finansiella poster		31 303	24 479
Skatt på årets resultat	14	-5 322	-5 427
<b>Årets resultat</b>		<b>25 981</b>	<b>19 052</b>

# Balansräkning.

TILLGÅNGAR tkr	Not	2018	2017
	1		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 28, 29	814 402	843 042
Inventarier	17	2 697	2 405
Pågående ny- och ombyggnader	18	18 273	17 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	250	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	240	240
Fordringar hos koncernföretag		560	560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>836 422</b>	<b>863 525</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		591	203
Fordringar hos ägaren/kommunen		5 153	15 429
Övriga fordringar		4 230	5 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 617	808
Kassa och bank		55 884	55 778
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>68 475</b>	<b>77 805</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>904 897</b>	<b>941 330</b>





SKULDER OCH EGET KAPITAL tkr	Not	2018	2017
	1		
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	22		
Aktiekapital		35 725	35 725
Reservfond		7 168	7 168
Summa bundet eget kapital		42 893	42 893
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserad vinst eller förlust		328 052	309 539
Årets resultat		25 981	19 052
Summa fritt eget kapital		354 033	328 591
<b>Summa eget kapital</b>		<b>396 926</b>	<b>371 484</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	23	23 729	26 119
Summa avsättningar		23 729	26 119
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	24, 26		
Skulder till kreditinstitut		351 300	400 219
Summa långfristiga skulder		351 300	400 219
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	24, 26	0	108 351
Leverantörsskulder		605	3 380
Skulder till ägaren/kommunen		5 726	6 773
Skatteskulder		–	4 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	18 250	20 728
Summa kortfristiga skulder		132 942	143 508
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>904 897</b>	<b>941 330</b>

# Rapport över eget kapital.

tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	35 725	7 168	286 520	23 498	352 911
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	23 498	-23 498	0
Utdelning	–	–	-479	–	-479
Årets resultat	–	–	–	19 052	19 052
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>35 725</b>	<b>7 168</b>	<b>309 539</b>	<b>19 052</b>	<b>371 484</b>
Ingående eget kapital 2018-01-01	35 725	7 168	309 539	19 052	371 484
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	19 052	-19 052	0
Utdelning	–	–	-539	–	-539
Årets resultat	–	–	–	25 981	25 981
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>35 725</b>	<b>7 168</b>	<b>328 052</b>	<b>25 981</b>	<b>396 926</b>

Aktiekapitalet består utav 35 725 fria aktier med kvotvärde om 1 000 kr styck.

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 15.



# Kassaflödesanalys.

DIREKT METOD tkr	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Inbetalningar från kunder	180 927	181 823
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-123 978	-113 540
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	56 949	68 283
<b>Erhållen ränta</b>		
Erhållen ränta	169	89
<b>Erlagd ränta</b>		
Erlagd ränta	-8 363	-10 404
<b>Betald inkomstskatt</b>		
Betald inkomstskatt	-7 712	-7 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 043	50 815
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 317	-11 672
Likvid vid försäljning av anläggningstillgångar/aktier	4 944	345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 373	-11 327
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av skuld	-49 301	-18 491
Utbetald utdelning	-539	-479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 840	-18 970
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
Likvida medel (inklusive koncernkonto) vid årets början	71 207	50 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 043	50 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 373	-11 327
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 840	-18 970
<b>Likvida medel vid årets utgång (inkl koncernkonto)</b>	<b>61 037</b>	<b>71 207</b>

# Noter.

## Not 1.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### 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 arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs internt nedlagd tid. Projekt som är osäkra eller inte kommer fullföljas kostnadsförlöpande.

#### 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.

#### Byggnadskomponent

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

#### INVENTARIER

Fordon och kontorsinventarier	5 år
Datorer och elektronisk utrustning	5 år

#### Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar värderas till belopp varmed de beräknas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

#### Inkomster

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel direkt vid leverans. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

#### Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och kontraktet avser i huvudsak uthyrning av bostäder. Endast en marginell del av bolagets hyreskontrakt är icke-uppsägningsbara. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för inkomster. Bolaget hyr sitt verksamhetskontor vilket löper på tre år åt gången, årskostnad ca 1 miljon kronor. Nuvarande hyresperiod är uppsägningsbart senast sista mars för upphörande den sista december år 2020, annars förlängs avtalet med tre år.



**Medelantal anställda**

Medelantal anställda beräknas som antal arbetade timmar i förhållande till 1800 timmar per årsarbetare.

**Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpningen av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

**Not 2.****Hysesintäkter**

	2018	2017
Bostäder	145 219	144 282
Lokaler	21 831	21 580
P-platser/Garage	5 514	5 401
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-552	-358
Lokaler	-530	-442
P-platser/Garage	-462	-359
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>171 020</b>	<b>170 104</b>

**Not 3.****Övriga intäkter**

	2018	2017
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	7 119	6 020
Försäljning kabel-tv	85	409
Ersättningar från hyresgäster	3 318	4 492
Försäljning fastigheter	1 671	–
Försäljning bostadsrätt	1 710	–
Uthyrning båtplatser	99	103
Försäkringsersättning	429	561
Övriga intäkter	1 812	1 236
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>16 243</b>	<b>12 821</b>

**Not 4.****Driftkostnader**

	2018	2017
Fastighetskötsel och städ	-23 218	-21 371
Reparationer	-13 925	-11 229
Fastighetsel	-4 240	-4 150
Vatten	-5 461	-5 846
Renhållning	-4 642	-4 140
Fjärrvärme	-11 829	-11 681
Lokal administration	-13 769	-13 281
Övriga driftkostnader	-3 470	-3 874
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-80 554</b>	<b>-75 572</b>

**Not 5.****Planenliga avskrivningar per funktion  
Materiella anläggningstillgångar**

	2018	2017
<b>Fastighetskostnader</b>		
Byggnader och markanläggningar		
Årets avskrivningar	-32 580	-33 085
Inventarier	-210	-253
<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>-32 790</b>	<b>-33 338</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
Årets avskrivningar	–	–
Inventarier	-27	-33
<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>-27</b>	<b>-33</b>
<b>Total</b>		
Årets avskrivningar	-32 580	-33 085
Inventarier	-237	-286
<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>-32 817</b>	<b>-33 371</b>

**Not 6.**

**Försäljnings- och administrationskostnader**

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

**Not 7.**

**Ersättningar till revisorer**

	2018	2017
Ernst & Young (varav övrig tjänst/ konsultationer 25 (39))	137	174
Lekmannarevisorer	22	25
Summa ersättning för revisionstjänster	159	199

**Not 8.**

**Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor**

	2018	2017
Antal anställda	34	33
Varav män (%)	75	71

**Not 9.**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2018	2017
Löner och andra ersättningar	14 955	14 614
Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	6 735 (1 986)	6 241 (1 650)

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad nuvarande VD 299 tkr ( 239 ). Vid uppsägning gäller ömsesidig uppsägningstid 6 månader. Om bolaget säger upp verkställande direktör äger verkställande direktör rätt till ett avgångsvederlag om motsvarande 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot annan inkomst.

**Not 10.**

**Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda**

	2018	2017
Styrelse och VD (varav tantiem mm)	1 322 (-)	1 068 (-)
Övriga anställda	13 633	13 546

Av styrelsen är 40 % kvinnor (40). I företagsledning är 20 % kvinnor (20 %).

**Not 11.**

**Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid**

	2018	2017
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,8%	2,3%
Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro	0,0%	30,7%
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,4%	5,9%
Sjukfrånvaro för män	1,7%	0,9%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	1,3%	9,9%
Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år	2,1%	0,9%

**Not 12.**

**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Utdelning på andelar och aktier	2	2
Ränteintäkter från bank	107	-
Ränteintäkter från ägaren/kommunen	-	-
Ränteintäkter från hyresfordringar	60	87
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	169	89

**Not 13.**

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntor på fastighetslån	-7 712	-8 856
Övrig finansiell kostnad	-2	-
Borgensavgift Stenungsunds kommun	-1 881	-1 224
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-8 325	-10 080



## Not 14.

## Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-7 712	-7 153
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 390	1 726
Summa skatt på årets resultat	-5 322	-5 427
Redovisat resultat före skatt	31 303	24 479
Skatt redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	-6 887	-5 386
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	7 168	-7 279
Övriga ej avdragsgilla poster	-30	-28
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 454	5 457
Aktiverat skattemässigt underhåll	842	-
Återläggning bokförd vinst fastigheter	368	-
Ackumulerat återförd skattemässig avskrivning fastigheter	-97	-
Skattemässig korrigerig bokfört resultat avyttring fastighet	-277	-
Bostadslånepost årets avdragsgilla del	83	83
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden	2 390	1 726
Redovisad skatt	-5 322	-5 427
Effektiv skattesats	17,0%	22,2%

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Uppskjuten skattetsats är sänkt från 22,0 % till 20,6 %. Något underskottsavdrag föreligger ej.

Aktuell skattesats är 22,0 %. Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir lägre beroende på att K3 regelverket och skattelegrarna 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 17,0 % ( 22,2 ).

## Not 15.

## Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,48 % (1,51) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2018 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 16.

## Byggnader och mark

	2018	2017
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 418 220	1 417 793
Försäljningar och utrangeringar	-924	-
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader)	4 509	427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 421 805	1 418 220
Ingående nedskrivningar	-1 210	-1 210
Nedskrivning sålda/ utrangerade byggnader	117	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 093	-1 210
Ingående avskrivningar	-605 583	-572 678
Försäljningar och utrangeringar	296	-
Årets avskrivningar enligt plan	-32 400	-32 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-637 687	-605 583
Utgående bokfört värde byggnader	783 025	811 427
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	25 304	25 304
Årets försäljning mark	-58	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 246	25 304
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	6 753	6 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	6 753	6 753
Ingående avskrivningar	-442	-262
Årets avskrivning	-180	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-622	-442
Utgående bokfört värde markanläggningar	6 131	6 311
Utgående bokfört värde byggnader och mark	814 402	843 042

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 1 093 tkr ( 1 210 ) 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 69 % av det totala antalet hyreslägenheter.

Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 696 201 tkr ( 720 849 ). Skattemässig avskrivning för år 2018 uppgår till 24 793 tkr ( 24 803 ), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 230 130 tkr ( 1 230 371 ) ( exklusive mark ). Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 198 428 tkr ( 194 602 ) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2018. Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 27 år ( 28 ).

## Not 17.

## Inventarier

	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 312	12 556
Nyanskaffningar under året	563	437
Försäljningar och utrangeringar	- 6527	-681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 248	12 312
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 907	-9 984
Försäljningar och utrangeringar	6 493	363
Årets avskrivningar enligt plan	-237	-286
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 651	-9 907
Utgående bokfört värde	2 697	2 405

## Not 18.

## Pågående nyanläggningar

	2018	2017
Ingående bokfört värde pågående nyanläggningar	17 028	6 219
Under året nedlagda kostnader	5 754	11 236
Under året genomförda omklassificeringar	-4 509	-427
Summa bokfört värde pågående nyanläggningar	18 273	17 028





## Not 19.

## Andelar i koncernföretag

<b>Solgårdsterrassen AB, org.nr 556908-4717</b>	
<b>Västra Götalands län, Stenungsunds kommun</b>	
Antal aktier	250
Kvot värde	1
Andel %	100
Eget kapital	202
Resultat	-3
Bokfört värde	250
Summa andelar i koncernföretag	250

Moderföretaget har inte upprättat koncernredovisning i enlighet med ÅRL 7 kap. 3 § då dotterbolaget anses vara av ringa betydelse.

## Not 20.

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal aktier/andelar	Nominellt värde	Bokfört värde
<b>Ingående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			
Husbyggnadsvaror			
HBV Förening UPA	4	10	40
Stiftelsen			
Profil Stenungsund	1	200	200
Summa bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav			240

## Not 21.

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetald försäkringspremie	217	8
Återbäringsmedel HBV	152	260
Förskottsbetalda hyror	253	263
Förskottsbetald kabel-tv	66	73
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	676	71
Förskottsbetalda hissar	1 061	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192	133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 617	808

## Not 22.

## Konsolideringsfond

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

## Not 23.

## Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld till följd av kortfristiga fordringar	28	12
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivna balanslånepost	-649	-776
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	24 350	26 883
Summa uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld	23 729	26 119

## Not 24.

## Skulder till kreditinstitut

	2018	2017
<b>Kapitalbindingens löptid</b>		
Förfaller inom 1 år	107 969	108 351
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	351 300	400 219
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa skulder till kreditinstitut	459 269	508 570
<b>Räntebindingens löptid</b>		
Förfaller inom 1 år	182 569	186 050
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	276 700	322 520
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa skulder till kreditinstitut	459 269	508 570

## Not 25.

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	8 934	10 541
Upplupna semesterlöner	1 148	1 050
Upplupna sociala kostnader	1 211	1 133
Upplupna räntekostnader	608	646
Upplupna skötsel och städkostnader	729	595
Upplupna reparationskostnader	618	407
Upplupna taxekostnader	561	567
Upplupna ersättningar HLU	1 793	1 718
Upplupna kostnader underhåll	1 403	1 926
Upplupna kostnader pågående arbeten	284	1 285
Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter	961	860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 250	20 728

**Not 26.**

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2018	2017
<b>Säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	38 222	38 222
Summa säkerheter	38 222	38 222

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 449 319 tkr (472 339).

**Not 27.**

**Eventualförpliktelser**

	2018	2017
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	297	299
Summa eventualförpliktelser	297	299

**Not 28.**

**Taxeringsvärden**

	2018	2017
Byggnader	828 902	820 789
Mark	227 041	226 353
Summa taxeringsvärden	1 055 943	1 047 142

**Not 29.**

**Marknadsvärdering av fastigheterna**

I september 2018 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 2 125 miljoner kronor exklusive tio då kvarvarande radhus på Fridhem. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall.

**Not 30.**

**Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

**Not 31.**

**Vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	328 052 479
Årets resultat	25 980 676
	<b>354 033 155</b>

**Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:**

Utdelning motsvarande 14,81 kr per aktie	529 000
I ny räkning balanseras	353 504 144
	<b>354 033 155</b>

**Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning**

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 % 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 1,48 % ( 1,51 ) 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. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.

Utdelning kommer betalas ut senast 30 april 2019.

**STENUNGSUND DEN 14 FEBRUARI 2019.**

Carin Oleryd, ordf.  
Gunnar Lidén, vice ordf.  
Morgan Andersson  
Bo Karlsson  
Pia Andell  
Ted Lärnhem, VD

**Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-02-20**

Ernst & Young AB  
Hans Gavin, auktoriserad revisor

**Vår granskningsrapport har avgivits 2019-02-18**

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer  
Leif Johansson



# Revisionsberättelse.

Till bolagsstämman i Stenungsundshem AB, org.nr 556338-1325 .

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsunds hem AB för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsundshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att

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

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenungsundshem AB för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet

Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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



aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningstätigheter som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar gransk-

ningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

---

Göteborg den 20 februari 2019

Ernst & Young AB  
Hans Gavin  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport.

Till bolagsstämman i Stenungsundshem AB, org.nr 556338-1325  
Till kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2018. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

## UTTALANDE

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

---

Stenungsund den 18 februari 2019

Leif Johansson

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor



Skonaren, ett av de populära husen på Stenunge Strand med utsikt mot havet.



# Femårsöversikt.

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>FÖRVALTAT BESTÅND</b>					
Bostäder antal	1 979	1 980	1 980	1 980	1 949
Lokaler antal	236	184	180	180	169
Garage antal	535	535	534	534	533
P-platser antal	1 197	1 209	1 206	1 202	1 172
Bostadsyta m <sup>2</sup>	136 009	136 084	136 084	136 084	134 224
Lokalyta m <sup>2</sup>	19 009	18 654	18 531	18 524	18 413
Garageyta m <sup>2</sup>	2 908	2 908	2 902	2 902	2 896
<b>Summa yta m<sup>2</sup></b>	<b>157 926</b>	<b>157 646</b>	<b>157 517</b>	<b>157 510</b>	<b>155 533</b>
<b>GENOMSnittSHYROR FÖR BOSTÄDER</b>					
Kr/m <sup>2</sup>	1 065,94	1 058,33	1 049,76	1 038,43	1 021,24
<b>EKONOMI (TKR)</b>					
Rörelseintäkter	187 263	182 925	183 017	175 345	173 764
Underhållskostnader	23 982	28 799	26 523	23 539	27 788
Driftkostnader	80 554	75 572	71 842	70 726	66 809
Finansiella intäkter	169	89	106	132	485
Räntekostnader	8 325	10 080	11 022	12 928	16 730
Avskrivningar	32 817	33 371	34 071	29 434	28 779
Återinföring av tidigare års nedskrivning	–	–	–	-118 348	–
Fastighetsskatt	3 456	3 401	3 366	3 342	3 277
Årets resultat	25 981	19 052	23 498	114 617	18 939
Räntebärande lån	459 269	508 570	527 061	470 318	490 252
Låneskulder kr/m <sup>2</sup> summa yta	2 908	3 226	3 346	2 986	3 152
Eget kapital (inkl. reservationer)	396 926	371 484	352 911	424 977	311 296
Balansomslutning	904 897	941 330	939 128	959 831	838 566
Hysesbortfall, outhyrt/rabatter	1 544	1 159	1 197	1 559	1 640
Hyses-/kundförluster	282	273	273	273	376
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
Soliditet %	1) 43,9	39,5	37,6	44,3	37,1
Likviditet %	2) 51,5	54,2	41,3	44,2	33,5
Taxeringsvärden	1 055 943	1 047 142	1 047 142	977 116	959 272

1) Eget kapital

Balansomslutning

2) Omsättningstillgångar

Kortfristiga skulder

# Fastighetsinnehav 2018

Area och årshyra per m<sup>2</sup> uppdelade efter fastighetsområde.  
Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

## Fastighetsområden

	Antal 1 rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4 rok	Antal 5 rok	Antal 6 rok	
Hällebäck	90	30	62	17	6	0	
Alfredsberg	38	100	74	20	6	0	
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	
<b>Delsumma Hasselbacken</b>	<b>191</b>	<b>328</b>	<b>357</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	
Kopper	26	29	98	18	–	–	
Älvhem	25	48	22	21	3	3	
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	
Kolningsberget	0	21	27	33	7	2	
Doteröd	2	64	4	0	0	0	
Svenshögen	6	8	2	0	0	0	
Nygrens väg	0	19	6	0	0	0	
Ödsmål	0	20	5	0	0	0	
Smeden	0	34	40	22	0	0	
Fridhem	0	2	5	2	0	0	
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	
<b>Delsumma övriga bostadsområden</b>	<b>60</b>	<b>267</b>	<b>235</b>	<b>113</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	
Jullen	1	8	15	10	1	0	
Snipan	12	32	26	15	3	0	
Slupen	9	17	7	0	0	0	
Fregatten	3	30	21	2	0	0	
Briggen	9	33	17	15	2	0	
Skonaren	9	33	18	14	2	0	
<b>Delsumma Stenunge Strand</b>	<b>43</b>	<b>153</b>	<b>104</b>	<b>56</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	
Dagcentral Ödsmål	–	–	–	–	–	–	
Hasselgården	–	–	–	–	–	–	
Keplers gård förskola	–	–	–	–	–	–	
<b>Delsumma övrigt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>Summa total fastighetsinnehav</b>	<b>294</b>	<b>748</b>	<b>696</b>	<b>206</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	

\* Värmeavgift ingår ej i årshyran m<sup>2</sup>





B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme

Samtliga bostäder				Lokaler		Garage		P-plats	Uppvärmningssätt	
	Antal	Area	Medel- area	Årshyra/ m <sup>2</sup>	Antal	Area	Antal	Area	Antal	
	205	12 072	58,9	936,65	47	1 404	35	112	125	F
	238	16 958	71,3	1064,02	22	491	78	468	155	F
	174	12 320	70,8	883,67	13	3 065	79	474	116	F
	308	18 868	61,3	982,75	6	756	16	192	192	F
	925	60 217	65,6	-	88	5 715	208	1 246	588	
	171	10 992	64,3	1 109,00	24	515	60	192	111	F
	122	8 560	70,2	1 060,24	1	454	1	6	123	F
	34	2 954	86,9	1 062,57	0	0	0	0	45	F
	90	7 465	82,9	1 048,00	42	337	16	42	81	F
	70	4 214	60,2	1 129,51	10	453	10	32	24	F
	16	875	54,7	965,08	0	0	1	17	0	B
	25	1 683	67,3	957,33'	0	0	0	0	0	-
	25	1 686	67,4	998,07'	0	0	0	0	0	-
	96	7 870	82,0	1 031,38	1	4	0	0	115	F
	9	712	79,0	983,57'	0	0	0	0	0	-
	32	1 923	60,1	1 644,13	0	0	0	0	31	F
	690	48 933	70,5	-	78	1 763	88	288	530	
	35	2 809	80,3	1 182,80	25	5 464	43	258	0	F
	88	6 532	74,2	1 232,79	11	243	69	414	0	F
	33	2 186	66,3	1 201,86	2	4	30	120	79	F
	56	4 421	78,9	1 203,33	13	4 265	97	582	0	F
	76	5 464	71,9	1 259,97	4	90	0	0	0	F
	76	5 447	71,7	1 266,95	12	91	0	0	0	F
	364	26 859	73,9	-	67	10 157	239	1 374	79	
	-	-	-	-	1	140	-	-	-	-
	-	-	-	-	1	571	-	-	-	-
	-	-	-	-	1	663	-	-	-	-
	-	-	-	-	3	1 374	-	-	-	
	<b>1 979</b>	<b>136 009</b>	<b>68,7</b>	<b>1 065,94</b>	<b>236</b>	<b>19 009</b>	<b>535</b>	<b>2 908</b>	<b>1 197</b>	

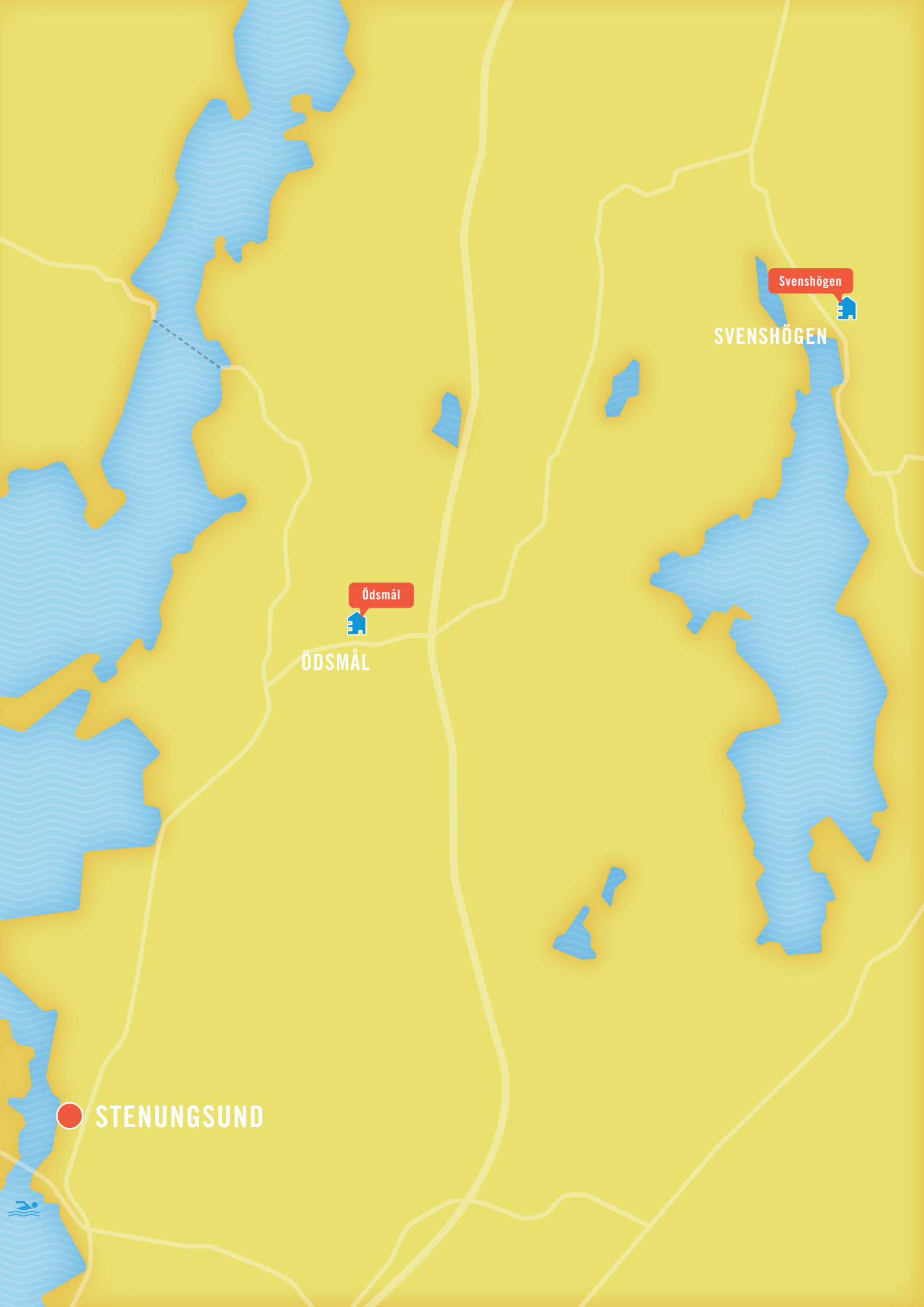
# Fastighetsområden.

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2018-12-31.

(tkr)

Fastighetsområde/ fastighetsbeteckning	Vårdeår	Anskaffningsvärde		Värdeminskning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Varav Byggnadsvärde
		Byggnad	Mark				
HÄLLEBÄCK Kopper 2:22-2:23, 2:98	1974	72 633	1 400	45 762	28 271	75 660	58 750
ALFREDSBERG Kopper 2:99, 5:1	1992	194 270	2 200	104 571	91 899	118 605	97 194
KRISTINEBERG Kopper 2:116, 6:1	1966	70 499	2 000	51 241	21 258	80 384	62 400
VITA HASSELBACKEN Stenung 4:82-4:85	1970	86 426	2 600	54 965	34 061	117 447	91 468
Delsumma Hasselbacken		423 828	8 200	256 539	175 489	392 096	309 812
KOPPER Kopper 2:7-2:12	1994	124 137	1 430	70 604	54 963	85 679	70 234
ÄLVHEM Stenung 4:108, 4:172-4:173	1979	36 207	174	20 439	15 942	57 135	45 156
KEPLERS GÅRD Stenung 2:119	1982	17 685	711	9 228	9 168	19 859	15 800
KOLNINGSBERGET Stenung 2:106, 2:108, 2:136	1984	47 233	851	20 534	27 550	58 993	45 755
DOTERÖD Stenung 3:223	1988	34 177	400	22 242	12 335	31 471	25 533
SVENSHÖGEN Svenshögen 1:26, 1:103-1:104, 1:133	1982	22 482	330	9 525	13 287	16 257	12 320
ÖDSMÅL Ödsmål-Berg 2:42, 2:99, 2:97	1986	14 260	217	6 303	8 174	13 483	9 066
SMEDEN/HALLERNA Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	35 671	66 778	52 800	43 000
BERGSHÖJDEN Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	3 755	43 578	-	-
FRIDHEM Kyrkenorum 3:61-3:95	1992	8 817	850	4 213	5 454	14 982	9 525
Delsumma övriga bostadsområden		449 954	9 789	202 514	257 229	350 659	276 389
JULLEN Stenung 2:228	1988	93 505	153	33 761	59 897	91 600	68 800
SNIPAN Stenung 2:231	1989	83 385	1 798	28 670	56 513	73 297	56 981
SLUPEN Stenung 2:233	1990	29 020	143	9 336	19 827	24 000	18 600
FREGATTEN Stenung 2:229	1992	175 726	192	53 609	122 309	-	-
BRIGGEN Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	23 202	56 583	61 947	49 255
SKONAREN Stenung 2:232	1992	84 523	2 116	24 428	62 211	62 344	49 065
Delsumma Stenunge Strand		543 832	6 514	173 006	377 340	313 188	242 701
DAGCENTRAL ÖDSMÅL Se Ödsmål		2 714	60	1 399	1 375	-	-
HASSELGÅRDEN Se Kristineberg		3 227	-	3 119	108	-	-
KEPLERS GÅRD FÖRSKOLA Se Keplers gård		5 003	278	2 825	2 456	-	-
MARK SVENSHÖGEN Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
MARK STENUNGE STRAND Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt		10 944	743	7 343	4 344	-	-
<b>Summa total fastighetsområden</b>		<b>1 428 558</b>	<b>25 246</b>	<b>639 402</b>	<b>814 402</b>	<b>1 055 943</b>	<b>828 902</b>





Svenshögen



SVENSHÖGEN

Ödsmål



ÖDSMÅL



STENUNGSUND





Box 44

444 21 Stenungsund

**BESÖKSADRESS** Östra Köpmansgatan 6

**TELEFON** 0303-686 00

[info@stenungsundshem.se](mailto:info@stenungsundshem.se)

[www.stenungsundshem.se](http://www.stenungsundshem.se)