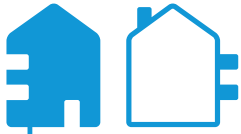




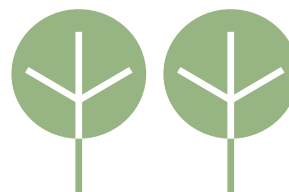
ÅRSREDOVISNING 2017





Innehåll

Stenungsundshem i siffror	2
VD har ordet	4
Året som gått	6
Utblick 2018	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 2017	38
Fastighetsområden	40



Stabila siffror.

Stenungsund

Befolkning

26 200

Största arbetsgivare

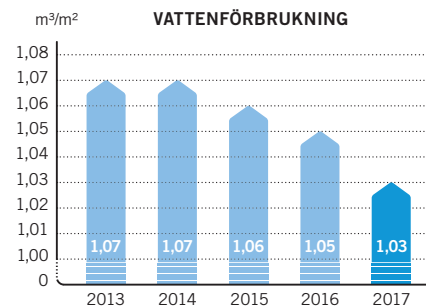
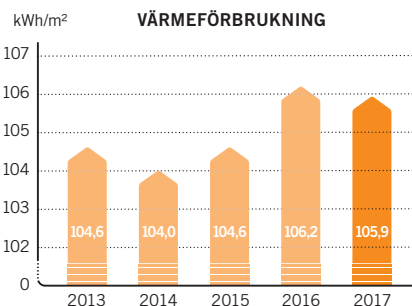
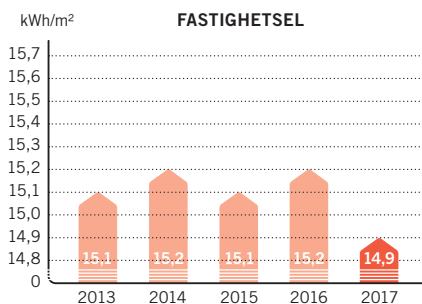
den kemiska industrin,
tätt följd av kommunen

Stenungsundshem

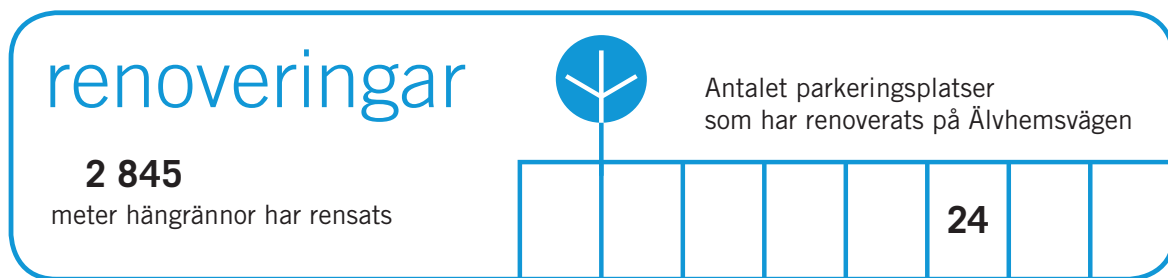
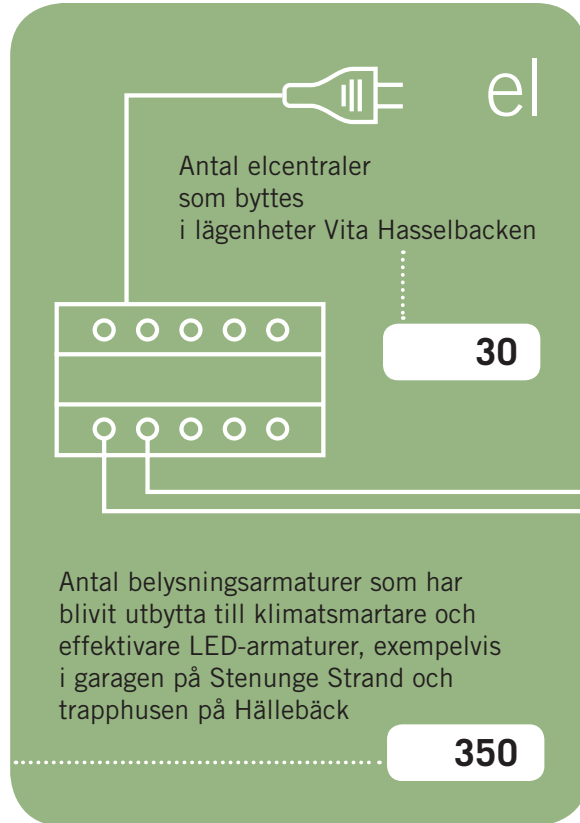
Antal lägenheter	1 980
Antal hyresgäster	ca 3 900
Total förvaltd area (egen)	ca 157 600 kvm
Extern förvaltd area (åt Stenungsunds kommun)	ca 145 000 kvm
Uthyrningsgrad	99,9%
Av & omflyttning	10,5%
Antal anställda den 31 december	33



Omsättning	182 925 tkr
Årets resultat före skatt	24 479 tkr
Driftkostnader	75 572 tkr (479 kr/kvm)
Reparations- och underhållskostnader	40 028 tkr (254 kr/kvm)
Hyresökning	0,65 %
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde	4,2 %
Soliditet	39,5 %



Stenungsundshem i fler siffror.



Uppdrag: stärka hyresrätten.

Att dagligen få arbeta med något som på djupet påverkar oss så som boendet gör, är ett privilegium. Självklart innebär det utmaningar, men vi är glada och stolta över att få arbeta med en av samhällets stöttepelare, som faktiskt boendeformen hyresrätt är. I dag är denna boendeform inte ett självklart val. Hyresrätten konkurrerar på ojämna villkor med äganderätt. Man kan utan överdrift konstatera att stort fokus idag ligger på att själv äga sitt boende, och därigenom göra en ekonomisk boendekarriär. Det behöver i sak inte vara fel. Problemet är att alla inte vill, eller kan, göra den typen av investering.

Här har hyresrätten en plats att fylla, men som ett fullgott alternativ och inte som en nödlösning. En utmaning alla bolag som arbetar med hyresrätter behöver ta tag i är marknadsföringen av hyresrätten som ett starkt alternativ till att äga sitt boende.

HYRESRÄTT GER FRIHET.

Hyresrätten är det bekymmersfria boendet. Ingen investering behövs. Har man kapital kan man använda det till helt andra, kanske mer spännande saker. Hyresrätten har heller ingen bindningstid över tid – tre månader är det som gäller. Man skulle kunna jämföra det med ett hotell där allt ingår.

Om man fortsätter på den tankebanan skulle det vara bra att själv kunna välja vilken typ av hotell man vill bo på. Ett tvåstjärnigt, enkelt men med de flesta faciliteter? Eller varför inte ett femstjärnigt, där allt verkligen ingår. Röd matta i entrén och en portvakt som hälsar dig välkommen hem, frågar om du behöver hjälp med något? Vem vet vad framtiden har i beredskap?

HYRESRÄTT ÄR RÄTT.

Hyra som begrepp är en trend idag. Du kan hyra i princip allt. Bilar, prylar, kaffemaskiner, kopiatorer, fiskar till kontoret, festkläder, till och med mingelproffs som kan förgylla din fest. Begreppet hyra är starkt. Låt oss bygga vidare på det.

Ska vi bygga fler hyresrätter då? Detta är frågan som många aktörer nu ställer sig. Vi har under hösten sett flera signaler till en viss avmattning på bostadsmarknaden, vilket med rätta manar till eftertanke.

Stenungsund behöver fler bostäder, det är det ingen tvekan om. Behovet och efterfrågan är stor, det kan vi bland annat se på antalet sökande i vår bostadskö. Och vi ska stå för tillförandet av nya hyresrätter till Stenungsunds kommun.

HYRESRÄTT FÖR ALLA.

Stenungsundshem har en stark ekonomi som gör det möjligt att kunna bygga nytt. Utmaningen består i att lyckas bygga nytt till de nivåer som den marknad vi befinner oss i kan acceptera, och att kunna tillföra bostäder som passar alla. För nyproduktion är, och kommer alltid att vara, dyrare än en befintlig lägenhet. Därför ska vi skapa projekt som vi vet går att hyra ut, med rätt hyra. Då kommer fler personer att kunna flytta in i vårt bestånd, samtidigt som flyttkedjor skapar förutsättningar för att en billigare lägenhet blir tillgänglig.

Slutligen kan jag med glädje konstatera att vi gör ett bra arbete. Som kvitto på det får vi ett utmärkt betyg av våra hyresgäster. Vår hyresgästenkät visade att hela 86,3% av våra kunder är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd. Det gör mig oerhört stolt och stimulerar till att ytterligare fokusera på våra hyresgäster – de är vår viktigaste tillgång. Inget av detta hade dock varit möjligt utan alla våra duktiga och positiva medarbetare, som varje dag gör ett enormt viktigt arbete med att ge service till hyresgästerna.

Jag ser med spänning fram emot 2018 med alla de utmaningar vi tillsammans står inför!

Ted Lärnhem

”Begreppet hyra är starkt. Låt oss bygga vidare på det.”





Förändring och förbättring.

2017 var ett förändringsår på Stenungsundshem. I början av året sattes ett nytt arbetssätt inom fastighetsförvaltningen, som betydde att vi kom närmare våra hyresgäster. Varje område fick då en egen fastighetsvärd, som ansvarar för både husen och dess omgivning. Många av våra hyresgäster upplever att de genom den förändringen kommer närmare oss som hyresvärd.

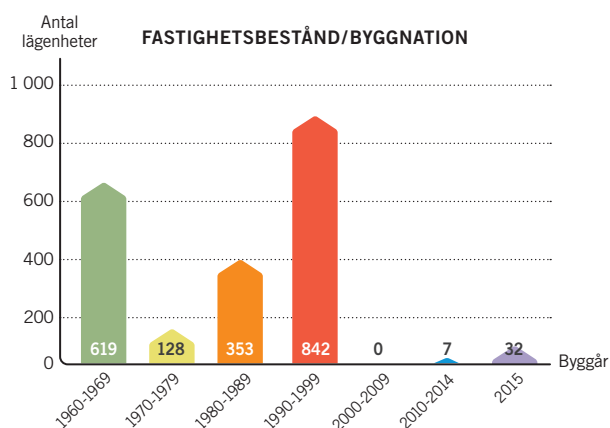
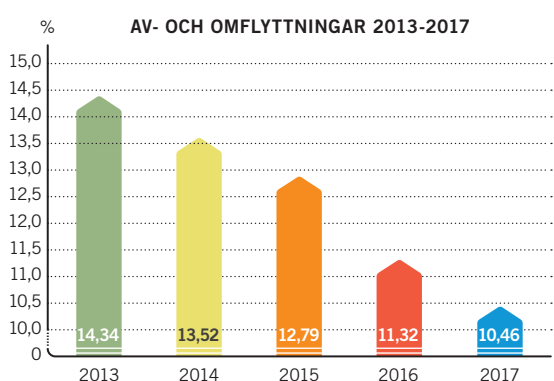
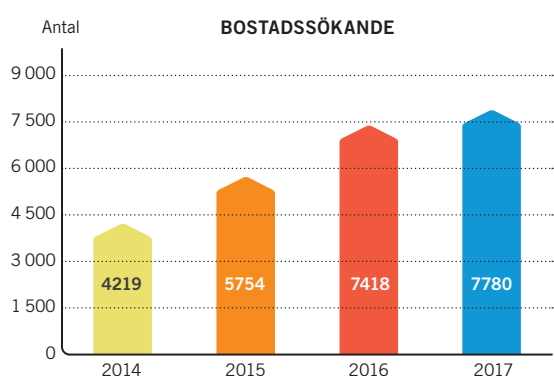
Stenungsundshems Vd sedan 2011, lämnade bolaget och i augusti tillträdde vår nya Vd. Även i Stenungsundshems styrelse blev det stora förändringar i och med att Stenungsunds kommun fick en ny politisk majoritet under året. Det betydde bland annat att vi fick både en ny ordförande och vice ordförande.

ÄNNU NÖJDARE HYRESGÄSTER

Under året var det dags att via hyresgästenkäten fråga de boende hur man trivs och vad man tycker om den service som Stenungsundshem tillhandahåller. Glädjande nog kunde vi konstatera att hyresgästerna ger oss ett mycket gott betyg, till och med snäppet bättre än 2015. Det värmer självklart lite extra att det man är mest nöjd med är bemötandet man får i kontakten med oss på Stenungsundshem!

NYPRODUKTION PÅ GÅNG

Spaden är i marken, på riktigt. Under 2017 började markarbetena inför åttavåningshuset "Klaras Hus" på Koppersvägen. Projekteringen av Doterödsvägens fyra nya lägenheter blev klar och vi arbetade intensivt med projekteringen av det kommande området Solgårdsterassen. Framtida byggprojekt, som Hasselhöjden och Kristinedalsplan, kom också närmare verklighet i och med att detaljplanearbete respektive förarbete tog viktiga steg framåt.



Framtidsplaner.

Under 2018 fortsätter förändringarnas vind att blåsa. Vår nya projektchef har i skrivande stund arbetat sina första veckor på Stenungsundshem – redan med massor av nya idéer och sprudlande energi. Även vår uthyrnings- och kundtjänstavdelning har fått ett engagerat nytillskott. Året som kommer innebär ytterligare pensionsavgångar, vilket betyder att vi kommer att kunna välkomna ännu fler nya ”stenungsundshemare”.

Hasselbacken i utveckling ska fortsätta vara en kraft för attraktivitet och trivsel på Hasselbacken och ett levande exempel på bra samverkan mellan kommun, bostadsbolag och hyresgästförening. Tillsammans ordnar vi än en gång succén Hasselbackeloppet och kombinerar det med en dialog med de boende kring framtidens Hasselbacken – vad är bra? vad kan bli bättre? vad saknas här?

Vi vill kunna bidra till att hyresgäster ska kunna sätta sin egen prägel på sitt boende. På det viset blir hyresrätten ett attraktivt val. Under 2018 kommer den nya processen för boinflytande i samband med renovering bli verklighet i form av badrumsrenovering på Älvhemsvägen. Vi kommer också att börja arbeta med den införhandlade metoden för standardhöjningar. Till detta kommer utökade möjligheter för hyresgästerna vad gäller tillval.

Utmaningarna under 2018 kommer till stor del att handla om att göra verklighet av några av våra nyproduktionsprojekt, som Klaras hus och Doterödsvägen, till både rimliga hyror och produktionskostnader. Kommer vi i mål med de projekten, kan de bli en bra modell för ett smart sätt att bygga framöver. Att dessutom ha framtidsplaner för nya hyresrätter är lika viktigt. Projekt Kristinedalsplanen ska vidare till detaljplaneskedet. Samtidigt skapar vi en projektgrupp som ska identifiera byggbar mark både på Stenungsundshems, men även kommunens mark, för att vara proaktiva och bygga upp en portfölj av möjliga planer.



Fartfylld uppvärmning inför Hasselbackeloppet den 6 maj.

Stadig grund.

Stenungsundshem använder aktivt de styrdokument som finns för verksamheten till att sätta upp både strategiska och operativa mål.

Affärsidén och de strategiska målen utgår ifrån vår ägares, Stenungsunds kommuns, "Vision 2035" och dess inriktningsmål för framtiden, samt de ägardirektiv kommunfullmäktige gett bolaget.

På vilket sätt dessa dokument påverkar beslut och styr verksamheten mer konkret diskuteras i en levande dialog mellan Vd, styrelse och kommunstyrelsens representanter, det vi kallar ägardialogen.

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.

Med värderingarna i ryggraden konkretiserar vi våra mål i affärsplanen, den innevarande gäller till och med 2019. Där identifierar vi delar av verksamheten där vi upplever att vi har stora utmaningar eller vill lägga extra resurser. De kallar vi våra fokusområden. De är Bostadsförsörjning, Kund, Utveckling, Ägare/ekonomi och Medarbetare. För varje fokusområde har vi strategiska mål.

Med de strategiska målen som grund tar vi, i ett gemensamt arbete, fram årliga mål. De bryts i arbetsgrupper ner till hanterbara aktiviteter, som kan tidsättas och ansvarsfördelas. Styrkan i att arbeta på detta strukturerade sätt, är att vi kan mäta och följa upp att vi verkligen tar oss mot det önskade läget.



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 lokal-försörjning.



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.



Utan bostäder, ingen tillväxt.

Stenungsunds kommun växer. Kommunledningens mål är fortsatt expansion, för att 2035 vara uppe i 35000 invånare. Här är Stenungsundshem en viktig pusselbit. Utan bostäder, ingen tillväxt.

En del av utmaningen med nyproduktion är tillgången på byggbar mark. Här handlar det om att hitta lösningar dels genom en tät och öppen dialog med kommunens plan- och byggnadsnämnd, dels genom att hitta egna sätt att tänka kreativt. Ett viktigt verktyg är förtätning av bostadsområden. Klaras hus på Koppersvägen bygger vi på en del av den redan existerande parkeringsytan. Det planerade området Hasselhöjden bygger till stor del på påbyggnad av befintliga hus och förtätning i form av punkthus på en del av gårdarna.

NU HÄNDER DET

Under sommaren satte de markarbeten som är nödvändiga för byggnationen av Klaras hus på Koppersvägen igång. Det handlade om ny vändplats för skolbuss och nya parkeringsplatser för skolan. Sommaren betydde också ett beviljat bygglov och därmed start på detaljprojekteringen av huset. Målet är ett åttavåningshus med cirka 30 lägenheter som både energi- och planlösningsmässigt kan bli föremål för statligt investeringsstöd.

Ett smart sätt att skapa nyproduktion är att utnyttja befintligt bestånd för ombyggnation. Doterödsvägen, där fyra nya lägenheter skapas i en gammal livsmedelslokal, är ett bra exempel. Här får blivande hyresgäster gångavstånd till centrum och ett redan mycket populärt område får ett attraktivt blickfång. Bygglov för Doterödsvägen kom under sommaren och vi projekterade under hösten.

ARBETE PÅGÅR

Peab vann upphandlingen för byggnation av Solgårdsterrassen i december 2016. Under hela våren projekterade vi framtida byggnation i ett partnersamarbete. Kostnaderna för Solgårdsterrassen är betydande, varför det beslutades att låta byggnationen av bostadsrätter komma först. På så vis kan vi hitta vägar för att komma fram till en optimal kostnad och därmed rimlig hyresnivå för hyresrätterna.

Om man ska lyckas med att kontinuerligt möta behovet av bostäder krävs också att man har projekt i olika skeden. Kristinedalsplanen är ett projekt i sin linda, men här finns stora möjligheter att skapa många bostäder på kommunal mark i form av en tidigare fotbollsplan, som idag inte utnyttjas. Andra spännande framtidsprojekt, som ännu är i idéstadiet, är byggnation i Stenungsunds centrum och i Hallerna.

NYBYGGNATION I SAMARBETE MED STENUNGSUNDS KOMMUN

Den nya multisportarenan, kallad Stenungsund Arena, utökades under året med en simhall som kommer att stå helt klar våren 2018. Arenan är ett projekt som Stenungsundshem projektleder för Stenungsunds kommun och exempel på ett framgångsrikt samarbete kring lokalförsörjningen.

Hasselhöjden är även det ett gemensamt projekt, där delar av detaljplanen ligger på Stenungsundshems mark. Här blandas hyresrätter med bostadsrätter och äldreboende och kommer att ge området både attraktivitet och ett rejält tillskott av nya bostäder.



Kund.

Nöjda hyresgäster trivs, bor kvar och är en stor tillgång för ett bostadsbolag. Tillsammans kan vi utveckla våra bostadsområden så att de blir ännu bättre att bo i. Ett viktigt verktyg är vår hyresgästenkät. Den går ut till alla hyresgäster vartannat år och innehåller frågor om allt från bemötande och tillgänglighet, till trivsel i trapphus, lägenhet och på gårdar. Stolta och glada kan vi sträcka på oss eftersom hela 86,3% är nöjda eller mycket nöjda med den service vi tillhandahåller.

ENGAGERAD HYRESVÄRD

En bra hyresvärd lyssnar, men gör också verklighet av det man hör. Under 2016 frågade vi hyresgästerna på Hasselbacken vad som var bra, vad som kunde förbättras och vad man ville se mer av i sitt område. En viktig sak för många är att kunna vara stolta över sitt område, att det är där det händer bra saker. Gruppen Hasselbacken i utveckling – en samverkansgrupp för social hållbarhet bestående av representanter från Stenungsunds kommun, Hyresgästföreningen och Stenungsundshem, arrangerade Hasselbackeloppet den 6 maj. Ett motionslopp för alla – med fokus på att ha roligt, musik och rörelse. I samarbete med några av Stenungsunds föreningar blev det en mycket lyckad dag där personer från hela Stenungsund tog sig till Hasselbacken för att uppleva stämning och delta i loppet.

Att kunna vara stolta över det egna hemmet är viktigt. Det visade uteplatstävlingen vi höll under sommaren, där bidragen var många, vackra och inte minst personliga. Den starka drivkraft som finns hos de flesta att skapa ett hem som uttrycker vem man är, vill Stenungsundshem måna om.

I september togs det första spadtaget för Keplers gårds nya lekplats, skapad av barnen själva.

VIDAREUTVECKLING AV BOINFLYTANDE

Tillsammans med Hyresgästföreningen arbetade vi vidare med vår gemensamma utvecklingsplan. En viktig milstolpe blev invigningen av lekplatsen på Keplers gård, som skapades i ett tätt samarbete med områdets barn. Bland annat gjordes studiebesök, barnen ritade och modellerade sina visioner för lekplatsen och det slutliga förslaget röstades fram av alla inblandade. Det kan man kalla demokrati på riktigt!

När det gäller att utveckla hyresrätten som boendeform har Hyresgästföreningen och Stenungsundshem bara att vinna på att samarbeta. En gemensam workshop hölls i december där vi utmanade varandra att tänka strategiskt och lite utanför ramarna, för att hitta fler sätt för hyresgäster att kunna engagera sig i sitt boende och vara en kraft i utveckling av bostadsområdena.



Utveckling.

Under året har det arbetats intensivt i hela organisationen för att implementera det nya fastighetssystemet fullt ut. Utbildning har varit viktigt för att kunna göra så många funktioner som möjligt tillgängliga, så att det dagliga arbetet med ärendehantering och underhåll kan effektiviseras. Bland de funktioner som blivit till nytta både för vår personal och för hyresgästerna är möjligheten att lägga bild och video till sin felanmälan.

Det har även pågått ett arbete med att förbereda uppgraderingen av ritningsarkivet. Fler och mer användarvänliga funktioner kommer att göra arbetet med bland annat renovering och ombyggnation smidigare.

HÅLLBARA EXEMPEL

Under hösten blev Stenungsundshem efter ett intensivt arbete miljödiplomerade enligt standarden Svensk miljöbas. Arbetet innebar förutom reviderad miljöpolicy och miljömål,

att vi skapade skriftliga rutiner för en stor del av vårt miljöarbete. Samtidigt påbörjades arbetet med den nya miljöplanen. En av de åtgärder som märktes mest var installationen av solcellsanläggningen på taket av kvarteret Fregatten. Anläggningen producerar nu egen solel och det är vår förhoppning att projektet ska få efterföljare i samband med vår nyproduktion.

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.



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, präglat 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.



Ägare/Ekonomi.

Stenungsundshem har de senaste åren mycket väl kunnat uppnå de mål vad gäller avkastning och soliditet som uppställts av ägaren Stenungsunds Kommun. Samtidigt uppfyller Stenungsundshem sitt allmännyttiga syfte genom att kunna erbjuda bostäder till ett brett spektrum av befolkningen i Stenungsund. Genom vårt samarbete med Stenungsunds kommuns individ- och familjeomsorgsenhet, respektive enhet för nyanlända, omfattar det även hushåll som av sociala eller medicinska skäl har svårt att hitta bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

NYPRODUKTION EN UTMANING

Bostadsförsörjning är en viktig fråga för Stenungsundshem som helägt kommunalt bolag. Nyproduktion presenterar samtidigt en rad av utmaningar för ett bostadsföretag. En av dem är hyrorna. Stenungsundshems mål är att kunna erbjuda rimliga hyror i förhållande till den standard som erbjuds, även när det gäller nybyggda hyresrätter. Samtidigt behöver våra projekt bära sig väl ekonomiskt för att inte utmana minst lika viktiga krav på avkastning och ekonomisk långsiktighet som ägaren också ställer på oss.

En annan betydande utmaning är långdragna planprocesser. Här är en nära dialog mellan kommunen och Stenungsundshem av vital betydelse. Den bygger på en samsyn kring kopplingen mellan en fungerande bostadsmarknad med den flexibla form av boende som hyresrätten innebär, och tillväxt.

SAMARBETE KRING RENOVERING

Boinflytande har varit i fokus i framtagningen av ett nytt system för ombyggnads- och renoveringsprocesser. Tillsammans med Hyresgästföreningen som konstruktiv samarbetspartner har vi kommit överens om ett arbetssätt som i hög grad ger hyresgästerna inflytande över renoveringsarbetet. Först ut har varit Älvhemsvägen, där 122 badrum ska renoveras. Här arbetade vi fram ett förslag med flera olika renoveringsnivåer tillsammans med en samrådsgrupp



Vi byter till klimatsmartare LED-belysning i alla våra områden.

bestående av hyresgäster. Förslaget förhandlades sedan med Hyresgästföreningen. Under 2018 blir renoveringen också verklighet. Syftet med det nya arbetssättet är att ombyggnation och renoveringskostnader ska bäras av de som får del av dem, inte kollektivt av alla hyresgäster.

Även sättet att arbeta med standardhöjning och tillval har förhandlats med Hyresgästföreningen med gott resultat. Under 2018 kommer därför ett nytt arbetssätt för standardförbättringar i våra fastigheter och nya tillval för hyresgästerna att sjösättas. Förutom ett sätt för hyresgästerna att göra sitt hem personligare och mer anpassat efter de egna behoven, betyder detta att vi har en standardiserad, systematisk metod för hyressättning efter renoveringar och ombyggnationer.

Medarbetare.

I ett bolag där omsättningen på personal normalt sett är mycket liten, betydde 2017 en stor förändring på flera områden. Stenungsundshems Vd sedan sex år, slutade i mars och bolaget fick under tiden april till augusti en tillförordnad Vd. I augusti tillträdde Stenungsundshems nya Vd, Ted Lärnhem.

I och med att bolaget står inför flera pensionsavgångar under 2018 arbetade vi under hösten fram en strategi för förändringar inom både ekonomi- och marknadsavdelningen. Detta betydde en nyanställning och en internrekrytering. Även projektavdelningen förändrades när dåvarande projektchef slutade i augusti. Rekrytering av ny projektchef pågick därför under senhösten och vi välkomnade honom till oss i januari 2018.

ANSVAR FÖDER STOLTHET

Vi tror på att ansvar föder stolthet. Den nya förändringen av arbetssätt inom fastighetsförvaltningen som genomfördes i februari, betydde att reparatörer och miljövårdar istället

blev fastighetsvårdar och ansvariga för specifika fastigheter, både utomhus och inomhus. Förändringen har varit mycket positiv och ökat både kundfokus och känslan av stolthet och ansvar över ”sina hus”. Fastighetsvårdarna har dessutom fått mycket glädjande återkoppling från hyresgästerna, som upplever en närmare kontakt och ökad tillgänglighet.

ATTRAKTIVA SOM ARBETSGIVARE

I samband med rekrytering har vi flertalet gånger uppmärksammats på det faktum att Stenungsundshem har ett gott rykte som attraktiv arbetsgivare. Det är mycket glädjande ur flera aspekter. Dels visar det att våra medarbetare trivs och därigenom blir ambassadörer för bolaget. Det är också viktigt för oss givet vårt framtida rekryteringsbehov. För att arbeta vidare på vårt varumärke som arbetsgivare är ett av målen att ha en eller två praktikanter om året. Vi är måna om att ge dem en allsidig bild av Stenungsundshem och en positiv och mångsidig erfarenhet av att arbeta i fastighetsbranschen. Ett mycket lyckosamt exempel är vår nyanställda uthyrare, som började hos Stenungsundshem som praktikant under sin fastighetsförvaltarutbildning under våren – och som från och med januari 2018 blev anställd hos Stenungsundshem!



Våra sommarjobbare är ett värdefullt tillskott under den grönskande delen av året.



Styrelse, ledningsgrupp.

STYRELSE

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

SUPPLEANTER

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

REVISORER

Ernst & Young AB, Hans Gavin, auktoriserad revisor. Leif Johansson (L) och Staffan Vretborn (S), lekmannarevisorer.



LEDNINGSGRUPP

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



Förvaltningsberättelse.

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2016.

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

Stenungsunds hyresmarknad karaktäriseras av hög efterfrågan för samtliga bostadsområden. Vid årsskiftet 2017/2018 fanns cirka 7 800 intresseanmälningar (7 400) från bostadssökande.

Uthyrningsgraden har under 2017 varit 99,9 % (99,9). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2017-12-31 till 3 (1). Av- och omflyttning av hyresgäster har under år 2017 varit 10,5 % (11,3%).

Bostadshyrorna höjdes 1 januari 2017 med i genomsnitt 0,65 % (0,65) generellt över hela beståndet. Hyrorna för år 2018 höjdes med 0,65 % enligt det två års avtal som slöts under februari år 2017. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 157 646 m² (157 517) fördelat på 136 084 m² (136 084) bostadsarea, 18 654 m² (18 531) lokalarea och 2 908 m² (2 902) garagearea.

Antalet lägenheter per 2017-12-31 var 1 980 (1 980).

Stenungsundshem har sex lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

löptid till och med	hyra/år i 2017 års nivå
2018	5 528 tkr
2019	1 660 tkr
2020	7 999 tkr

EKONOMI OCH FINANS

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

Resultat

Företaget redovisar för räkenskapsåret 2017 ett resultat före skatt på totalt 24 479 tkr (30 149). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter och bostadsrätter har varit 0 tkr (2 260), vilket innebär ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 24 479 tkr (27 889).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 170 104 tkr (168 456). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har minskat något och var under året 1 159 tkr (1 197). Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 0,7 % (0,7).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 28 799 tkr (26 523) eller 183 kr/m² (168). Driftkostnaden uppgick till 75 572 tkr (71 842) eller 479 kr/m² (456).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 75 153 tkr (79 026) motsvarande 477 kr/m² (502). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 4,2 % (4,4). Bolaget uppfyller därmed ägar- kravet om minst 4,2 %.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 51 miljoner kronor (55). Investeringarna under år 2017 var totalt 11,7 miljoner kronor (1). Dessutom har vi amorterat cirka 18 miljoner kronor (18). Likvida medel har ökat från 50 till 71 miljoner kronor.

Lån, räntor

Strategin har sedan nittioalet varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar. De räntebärande skulderna var per 2017-12-31 totalt 508 570 tkr (527 061). Räntekostnaden



uppgick till 9 991 tkr (10 916). Genomsnittlig låneränta under år 2017 var 1,93 % (2,19). Snitträntan per 2017-12-31 var 1,41 % (1,84).

Fastighetslänens räntebindningstider fördelar sig per 2017-12-31 enligt nedan (tkr):

< 1 år	186 050	(226 840)
1 - 2 år	81 240	(52 550)
2 - 3 år	87 530	(82 611)
3 - 4 år	29 250	(89 710)
4 - 5 år	124 500	(29 850)
5 - 6 år	(-)	(45 500)
Totalt	508 570	(527 061)

2017-12-31 var 135 300 tkr (140 100) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Genomsnittlig återstående räntebindningstid var vid samma tidpunkt 2,04 år (1,97).

Under senare år har lån med säkerhet mot pantbrev refinansierats mot kommunal borgen. Den kommunala borgen uppgick per 2017-12-31 till 472 339 tkr (489 550) motsvarande 56,0 % (55,9) av fastigheternas bokförda värden och 92,9 % (92,9) av totala fastighetslänens.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 2017-12-31 till 71 207 tkr (50 689). Fram till november bestod dessa i allt väsentligt av tillgodohavande i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den sista december fanns 15 429 tkr i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten har ökat till 39 % (38).

Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2015 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades uppgå till 1 800 miljoner kronor exklusive tio då kvarvarande radhus på Fridhem. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Under 2017 har någon ytterligare värdering inte ansetts påkallad.



Kerstin i Ödsmål vann vår uteplatstävling, där bidragen var många och färgstarka.

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 1 713 tkr (1 696) och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med cirka 1 860 tkr (1 401).

För 2018 räknar vi med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och i stort sett oförändrade räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2018 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 2018

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen för år 2018 blir cirka 26 miljoner kronor före skatt och 4,2 % direktavkastning på bedömda marknadsvärden. Detta uppfyller ägarens nuvarande avkastningskrav.



Under sommaren hade vi hjälp av tackor och lamm för att trimma grässlåtar på några av gårdarna.

TRYGGHET OCH SOCIALT ANSVAR

Stenungsundshem har ett tydligt uppdrag från ägaren att skapa stabila och trygga bostadsområden, ett arbete som bedrivs på flera olika plan. Ett bra exempel är samverkansgruppen Hasselbacken i utveckling, bestående av representanter från Stenungsunds kommuns kultur- och fritidsavdelning, samhällsbyggnad och kommunledning, samt Hyresgästföreningen och Stenungsundshem. Syftet är att, med fokus på barn och integration, skapa och bibehålla känslan av trygghet, trivsel och attraktivitet i bostadsområdet Hasselbacken. Bland annat har gruppen bidragit till mötesplatser för både barn och vuxna i form av näridrottsplats, skatepark och torg.

Bland andra trygghetsskapande åtgärder som bolaget aktivt arbetar med, kan nämnas regelbundna trygghetsvandringar i samverkan med räddningstjänst, hyresgäster och kommun. Samtidigt bedrivs ett kontinuerligt förbättringsarbete som innefattar den fysiska miljön, som komplettering av belysning, beskärning av skymmande buskage och underhåll av gångvägar och tunnlar.

Stenungsundshem samverkar med kommunen kring att upplåta lägenheter till olika former av gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov. Detta är i linje med ägarens direktiv om att ta ett socialt ansvar samt 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 2017 har Stenungsundshem tilldelats miljödiplom enligt Svensk Miljöbas. Diplomeringsringen är en del i arbetet med miljöplanen, som sträcker sig fram till 2020. Syftet är att minska företagets påverkan på miljön genom lägre förbrukning och hållbara val i vardagen. Ett av de övergripande målen med planen är att på olika sätt ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval, vilket finns med som en tydlig del i bolagets ägardirektiv.

Under året har vi även beställt två nya elbilar till förvaltningsorganisationen. Bilarna, som levereras första kvartalet 2018, ersätter befintliga bensindrivna fordon.

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.

Bland större underhållsarbeten under 2017 kan nämnas renovering och modernisering av totalt sju hissar för närmare 2,5 miljoner kronor i områdena Alfredsberg och Fregatten.

Fregattens plåttak har rengjorts och målats. Även plåttak på lägre byggnader och skärmtak har rengjorts och målats på Alfredsberg. På Smeden har alla plåttak över balkongerna målats och även här har skärmtak vid entréer



rustats upp med målning. Arbeten med ommålning av plåttaken har kostat närmare 3 miljoner kronor.

Takfot, fasad på fjärde våningen samt plåtinklädnad vid balkonger har målats och snyggats till på Doterödsvägens innergård. Kostnaden uppgår till ungefär en miljon kronor.

I ungefär en tredjedel av beståndet har vattenbesparande åtgärder genomförts. Syftet har dels varit att kontrollera omfattningen av läckage från wc-stolar och kranar, dels att få ner förbrukningen av vatten i våra lägenheter. Satsningen på energibesparande åtgärder genom byte till LED-armaturer har i år fortsatt på områdena Kristineberg, Fregatten och Snipan.

Utmed husen på Stenunge strand har vi gjort rostskyddande åtgärder på stålsporten, för att upprätthålla markstabiliteten mot havssidan.

ORGANISATION

Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ledamöter med fem ersättare som samtliga utses av kommunfullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande. Med anledning av förändrad politisk majoritet i kommunfullmäktige under 2017, tillträdde ny styrelse för Stenungsundshem vid årsstämman i april 2017.

Förändringar och förbättringar av gårdarna sker ständigt, för att öka trivselen. Här Kristineberg.



Enligt arbetsordningen för styrelsen har under 2017 hållits sex ordinarie styrelsemöte samt tre extra. De extra mötena avsåg entledigande respektive tillsättande av verkställande direktör samt ett med nytillträdd verkställande direktör.

Personal

I februari 2017 genomfördes en organisationsförändring inom förvaltningen. Miljövårdar och reparatörer fick i och med den en gemensam roll som fastighetsvårdar. Fastighetsvårdarna är ytterst ansvariga för skötsel och drift av fastigheterna, såväl utom- som inomhus. Gemensamt med områdesförvaltare hanteras felanmälningar, ronderingar och underhållsarbeten. På detta sätt vet hyresgästerna vem som ansvarar för det hus de bor i. Vi har redan sett positiva effekter av förändringen, vilket visat sig genom nöjdare hyresgäster och personal. Bland annat ser vi märkbara förbättringar, som direkt kan hänföras till organisationsförändringen, i 2017 års hyresgästenkät.

Stenungsundshems föregående vd avslutade sin anställning under våren 2017. Arbetet med rekrytering av ny vd slutfördes under april och ny vd tillträdde sin tjänst den 1 augusti.

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 33 personer (35). Av dessa är 24 män (26) och 9 kvinnor (9). Medelåldern är 55 år (55). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 758 timmar (961) eller 23 timmar per anställd (27). Sjukfrånvaron var 2,3 % (1,8) av totala antalet arbetsdagar. Förändringen består i en ökad långtidssjukskrivning.

NYPRODUKTION OCH FRAMTIDSPLANER

Stenungsunds kommun är en kommun som växer och enligt Stenungsundshems ägardirektiv ska bolaget bidra till regional tillväxt. Efterfrågan är dessutom omfattande på bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet. 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. Stenungsundshem planerar under 2018 att påbörja produktion av ungefär 35-40 nya hyresrätter. Vi arbetar för att nå en optimal produktionskostnad, som i sin tur kan ge en lämplig hyresnivå. Stenungsundshem arbetar nära de olika kommunala verksamheterna för att så snabbt och smidigt som möjligt kunna möta behovet av bostäder.

Det omfattande arbetet med att producera bostäder på Solgårdsterrassen fortlöper. Då vi som ansvariga för byggnation av hyresrätter i området kunde konstatera att kostnaden för dessa inte motsvarar hyran som investeringen kräver, valde Stenungsundshem att ta ett omtag i arbetet med hyresrätterna. Samtidigt har vi arbetat för att vår entreprenör under 2018 ska komma igång med produktionen av bostadsrätter som ett första steg. Under året kommer vi arbeta intensivt för att hitta en mer gynnsam produktion av hyresrätter i området, till en hyresnivå som marknaden är beredd att betala.

Under 2017 har kommunen arbetat vidare med detaljplanen för Hasselhöjden. Området lämpar sig väl för både förtätning och påbyggnad av befintliga fastigheter. Parallellt med kommunens arbete med detaljplanen utreder därför Stenungsundshem planens möjligheter. Detaljplanen, som väntas antas under våren 2018, kan i sin helhet ge ett tillskott på cirka 350 lägenheter med olika upplåtelseform, inklusive ett äldreboende.

Under sommaren vann planen för byggnation på Koppersvägen laga kraft. Här planerar vi "Klaras Hus", ett åttavåningshus med omkring 32 lägenheter. Vi är nu i slutskedet av projekteringen och förväntar oss en byggstart under senare delen av året. Inflyttning är beräknad till nästföljande år.

En annan spännande möjlighet är marken som ligger i direkt anslutning till Kristinedalsskolan. Inom kort kommer arbetet med att upprätta en detaljplan för området att starta. Under tiden för planarbetet kommer troligtvis tillfälliga skolmoduler placeras där. Givet att detaljplanearbetet löper på kan vi förvänta oss bebyggelse på området under 2020.

För att inte tappa tid eller fart har Stenungsundshem startat en särskild projektgrupp som kommer arbeta förutsättningslöst med framtida nybyggnation i tidiga skeden. Det är av yttersta vikt då både plan- och projekteringsprocesser tar tid. Producerar denna grupp runt tio projektidéer och tar fram visionsskisser kring dessa ökar vi trycket på alla aktörer. Samtidigt säkerställer vi att Stenungsundshem tar en offensiv roll i arbetet med att producera nya hyresrätter inom Stenungsunds kommun.

VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	309 539 408 kr
Årets resultat	19 052 070 kr
	328 591 478 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande	
15,09 kr per aktie	539 000 kr
I ny räkning balanseras	328 052 478 kr
	328 591 478kr

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägaredirektivets 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 1,51% (1,34) 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 2018.



Resultaträkning.

tkr	Not	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING	1		
Hysesintäkter	2	170 104	168 456
Övriga intäkter	3	12 821	14 561
Summa nettoomsättning		182 925	183 017
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-75 572	-71 842
Underhållskostnader		-28 799	-26 523
Fastighetsskatt		-3 401	-3 366
Avskrivningar	5	-33 338	-33 996
Summa fastighetskostnader		-141 110	-135 727
Bruttoresultat		41 815	47 290
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-7 312	-6 150
Avskrivningar	5	-33	-75
Rörelseresultat	7-11	34 470	41 065
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	89	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-10 080	-11 022
Resultat efter finansiella poster		24 479	30 149
Skatt på årets resultat	14	-5 427	-6 651
Årets resultat		19 052	23 498

Balansräkning.

TILLGÅNGAR tkr	Not	2017	2016
	1		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 28, 29	843 042	875 700
Inventarier	17	2 405	2 572
Pågående ny- och ombyggnader	18	17 028	6 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	250	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	240	240
Fordringar hos koncernföretag		560	560
Summa anläggningstillgångar		863 525	885 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		203	99
Fordringar hos ägaren/kommunen		15 429	50 627
Övriga fordringar		5 587	755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	808	2 044
Kassa och bank		55 778	62
Summa omsättningstillgångar		77 805	53 587
Summa tillgångar		941 330	939 128



SKULDER OCH EGET KAPITAL tkr	Not	2017	2016
	1		
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	22		
Aktiekapital		35 725	35 725
Reservfond		7 168	7 168
Summa bundet eget kapital		42 893	42 893
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		309 539	286 520
Årets resultat		19 052	23 498
Summa fritt eget kapital		328 591	310 018
Summa eget kapital		371 484	352 911
AVSÄTTNINGAR			
Avsättning för uppskjuten skatt	23	26 119	27 845
Summa avsättningar		26 119	27 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER	24, 26		
Skulder till kreditinstitut		400 219	428 570
Summa långfristiga skulder		400 219	428 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24, 26	108 351	98 491
Leverantörsskulder		3 380	3 732
Skulder till ägaren/kommunen		6 773	4 078
Skatteskulder		4 276	3 187
Övriga kortfristiga skulder		–	255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	20 728	20 059
Summa kortfristiga skulder		143 508	129 802
Summa skulder och eget kapital		941 330	939 128

Rapport över eget kapital.

tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	35 725	7 168	267 467	114 617	424 977
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	19 617	-19 617	0
Utdelning	–	–	-564	–	-564
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	–	–	–	-95 000	-95 000
Avsättning till reservfond	–	–	0	0	0
Årets resultat	–	–	–	23 498	23 498
Utgående balans 2016-12-31	35 725	7 168	286 520	23 498	352 911
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
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	–	–	–	0	0
Avsättning till reservfond	–	–	0	0	0
Årets resultat	–	–	–	19 052	19 052
Utgående balans 2017-12-31	35 725	7 168	309 539	19 052	371 484

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	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	181 823	182 913
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-113 540	-108 487
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	68 283	74 426
Erhållen ränta	89	106
Erlagd ränta	-10 404	-11 053
Betald inkomstskatt	-7 153	-8 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 815	55 022
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 672	-973
Likvid vid försäljning av anläggningstillgångar/aktier	345	2 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 327	1 287
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	–	75 000
Amortering av skuld	-18 491	-18 257
Koncernbidrag/Aktieägartillskott, erhållet/lämnat	–	-95 000
Utbetald utdelning	-479	-564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 970	-38 821
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel (inklusive koncernkonto) vid årets början	50 689	33 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 815	55 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 327	1 287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 970	-38 821
Likvida medel vid årets utgång (inkl koncernkonto)	71 207	50 689

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 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.

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 hyrorerna 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 cirka 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**

	2017	2016
Bostäder	144 282	142 852
Lokaler	21 580	21 485
P-platser/Garage	5 401	5 316
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-358	-326
Lokaler	-442	-457
P-platser/Garage	-359	-414
Summa hyresintäkter	170 104	168 456

Not 3.**Övriga intäkter**

	2017	2016
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	6 020	6 138
Försäljning kabel-tv	409	534
Ersättningar från hyresgäster	4 492	4 804
Försäljning bostadsrätt	-	2 260
Uthyrning båtplatser	103	115
Försäkringsersättning	561	-
Övriga intäkter	1 236	710
Summa övriga intäkter	12 821	14 561

Not 4.**Driftkostnader**

	2017	2016
Fastighetskötsel och städ	-21 371	-20 020
Reparationer	-11 229	-8 706
Fastighetsel	-4 150	-3 810
Vatten	-5 846	-5 462
Renhållning	-4 140	-3 837
Fjärrvärme	-11 681	-12 097
Lokal administration	-13 281	-13 107
Övriga driftkostnader	-3 874	-4 803
Summa driftkostnader	-75 572	-71 842

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

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Byggnader och markanläggningar		
Årets avskrivningar	-33 085	-33 420
Inventarier	-253	-576
Summa planenliga avskrivningar	-33 338	-33 996
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Årets avskrivningar	-	-
Inventarier	-33	-75
Summa planenliga avskrivningar	-33	-75
Total		
Årets avskrivningar	-33 085	-33 420
Inventarier	-286	-651
Summa planenliga avskrivningar	-33 371	-34 071

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

	2017	2016
Ernst & Young (varav övrig tjänst/ konsultationer 39 [20])	174	145
Lekmannarevisorer	25	24
Summa ersättning för revisionstjänster	199	169

Not 8.

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	2017	2016
Antal anställda	33	35
Varav män (%)	71	73

Not 9.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar	14 614	15 020
Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	6 241 (1 650)	6 206 (1 671)

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad nuvarande och tidigare VD 239 tkr (308). 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

	2017	2016
Styrelse och VD (varav tantiem mm)	1 068 (-)	1 220 (-)
Övriga anställda	13 546	13 800

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

Not 11.

Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid

	2017	2016
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	2,3%	1,8%
Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro	30,7%	0,0%
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,9%	0,8%
Sjukfrånvaro för män	0,9%	2,3%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	9,9%	1,0%
Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år	0,9%	2,7%

Not 12.

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Utdelning på andelar och aktier	2	2
Övrig ränteintäkt	-	14
Räntor på hyresfordringar	87	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89	106

Not 13.

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntor på fastighetslån	-8 856	-9 944
Borgensavgift Stenungsunds kommun	-1 224	-1 078
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-10 080	-11 022



Not 14.

Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-7 153	-8 474
Justering avseende tidigare år	-	17
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 726	1 806
Summa skatt på årets resultat	-5 427	-6 651
Redovisat resultat före skatt	24 479	30 149
Skatt redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	-5 386	-6 633
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-7 279	-7 352
Övriga ej avdragsgilla poster	-28	-26
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 457	5 451
Ej skattepliktiga intäkter	-	3
Bostadslånepost årets avdragsgilla	83	83
Justering skatt tidigare år	-	17
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden	1 726	1 806
Redovisad skatt	-5 427	-6 651
Effektiv skattesats	22,2%	22,1%

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej.

Aktuell skattesats är 22 %. Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir lägre beroende på att K3 regelverket och skatte-reglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 22,2 % (22,1).

Not 15.

Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,51 % (1,34) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2017 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

	2017	2016
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 417 793	1 417 793
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader)	427	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 418 220	1 417 793
Ingående nedskrivningar	-1 210	-1 210
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 210	-1 210
Ingående avskrivningar	-572 678	-539 426
Årets avskrivningar enligt plan	-32 905	-33 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 583	-572 678
Utgående bokfört värde byggnader	811 427	843 905
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	25 304	25 270
Årets anskaffning Mark	–	34
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 304	25 304
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	6 753	6 075
Årets anskaffning Markanläggningar	–	678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	6 753	6 753
Ingående avskrivningar	-262	-94
Årets avskrivning	-180	-168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442	-262
Utgående bokfört värde markanläggningar	6 311	6 491
Utgående bokfört värde byggnader och mark	843 042	875 700

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

Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 720 849 tkr (745 225). Skattemässig avskrivning för år 2017 uppgår till 24 803 tkr (24 781), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 230 371 tkr (1 229 944) (exklusive mark). Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 194 602 tkr (194 602) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013-2017. Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 28 år (29).

Not 17.

Inventarier

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 556	12 514
Nyanskaffningar under året	437	55
Försäljningar och utrangeringar	-681	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 312	12 556
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 984	-9 346
Försäljningar och utrangeringar	363	13
Årets avskrivningar enligt plan	-286	-651
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 907	-9 984
Utgående bokfört värde	2 405	2 572

Not 18.

Pågående nyanläggningar

	2017	2016
Ingående bokfört värde pågående nyanläggningar	6 219	6 013
Under året nedlagda kostnader	11 236	918
Under året genomförda omklassificeringar	-427	-712
Summa bokfört värde pågående nyanläggningar	17 028	6 219



Not 19.

Andelar i koncernföretag

Solgårdsterrassen AB, org.nr 556908-4717	
Västra Götalands län, Stenungsunds kommun	
Antal aktier	250
Kvot värde	1
Andel %	100
Eget kapital	205
Resultat	-9
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
Ingående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav			
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

	2017	2016
Förutbetald försäkringspremie	8	892
Återbäringsmedel HBV	260	303
Förskottsbetalda hyror	263	264
Förskottsbetald kabel-tv	73	71
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	71	360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133	154
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	808	2 044

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

	2017	2016
Uppskjuten skatteskuld till följd av kortfristiga fordringar	12	-
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivna balanslånepost	-776	-860
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	26 883	28 705
Summa uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld	26 119	27 845

Not 24.

Skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Kapitalbindningens löptid		
Förfaller inom 1 år	108 351	98 491
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	400 219	384 070
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	44 500
Summa skulder till kreditinstitut	508 570	527 061
Räntebindningens löptid		
Förfaller inom 1 år	186 050	226 840
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	322 520	254 721
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	45 500
Summa skulder till kreditinstitut	508 570	527 061

Not 25.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	10 541	11 511
Upplupna semesterlöner	1 050	1 263
Upplupna sociala kostnader	1 133	1 221
Upplupna räntekostnader	646	970
Upplupna skötsel och städkostnader	595	578
Upplupna reparationskostnader	407	494
Upplupna taxekostnader	567	445
Upplupna ersättningar HLU	1 718	1 631
Upplupna kostnader underhåll	1 926	1 200
Upplupna kostnader pågående arbeten	1 285	-
Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter	860	746
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 728	20 059

Not 26.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017	2016
Säkerheter		
Fastighetsinteckningar	38 222	41 069
Summa säkerheter	38 222	41 069

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 472 339 tkr (489 550).

Not 27.

Eventualförpliktelser

	2017	2016
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	299	289
Summa eventualförpliktelser	299	289

Not 28.

Taxeringsvärden

	2017	2016
Byggnader	820 789	820 789
Mark	226 353	226 353
Summa taxeringsvärden	1 047 142	1 047 142

Not 29.

Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2015 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 1 800 miljoner kronor exklusive tio då kvarvarande radhus på Fridhem. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Under 2017 har någon ytterligare värdering inte ansetts påkallad.

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	309 539 408
Årets resultat	19 052 070
	328 591 478

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 15,09 kr per aktie	539 00
I ny räkning balanseras	328 052 478
	328 591 478

Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägaredirektivets 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 1,51 % (1,34) 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 2018.

STENUNGSUND DEN 15 FEBRUARI 2018.

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

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-02-16

Ernst & Young AB
Hans Gavin, auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2018-02-16

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer
Leif Johansson
Staffan Vretborn



Revisionsberättelse.

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsundshem AB för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed 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. Risker 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungs-

undshem AB enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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 16 februari 2018

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 2017. 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.

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 16 februari 2018

Staffan Vretborn
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Leif Johansson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor



Femårsöversikt.

	2017	2016	2015	2014	2013*
FÖRVALTAT BESTÅND					
Bostäder antal	1 980	1 980	1 980	1 949	1 950
Lokaler antal	184	180	180	169	166
Garage antal	535	534	534	533	534
P-platser antal	1 209	1 206	1 202	1 172	1 172
Bostadsyta m ²	136 084	136 084	136 084	134 224	134 287
Lokalyta m ²	18 654	18 531	18 524	18 413	18 491
Garageyta m ²	2 908	2 902	2 902	2 896	2 902
Summa yta m²	157 646	157 517	157 510	155 533	155 680
GENOMSnittSHYROR FÖR BOSTÄDER					
Kr/m ²	1 058,33	1 049,76	1 038,43	1 021,24	1 008,21
EKONOMI (TKR)					
Rörelseintäkter	182 925	183 017	175 345	173 764	169 633
Underhållskostnader	28 799	26 523	23 539	27 788	24 258
Driftkostnader	75 572	71 842	70 726	66 809	57 648
Finansiella intäkter	89	106	132	485	632
Räntekostnader	10 080	11 022	12 928	16 730	19 207
Avskrivningar	33 371	34 071	29 434	28 779	28 748
Återinföring av tidigare års nedskrivning	–	–	-118 348	–	–
Fastighetsskatt	3 401	3 366	3 342	3 277	3 291
Årets resultat	19 052	23 498	114 617	18 939	14 118
Räntebärande lån	508 570	527 061	470 318	490 252	526 300
Låneskulder kr/m ² summa yta	3 226	3 346	2 986	3 152	3 381
Eget kapital (inkl. reservationer)	371 484	352 911	424 977	311 296	287 405
Balansomslutning	941 330	939 128	959 831	838 566	845 697
Hysesbortfall, outhyrt/rabatter	1 159	1 197	1 559	1 640	1 682
Hyses-/kundförluster	273	273	273	376	376
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
Soliditet %	1) 39,5	37,6	44,3	37,1	34,0
Likviditet %	2) 54,2	41,3	44,2	33,5	161,3
Taxeringsvärden	1 047 142	1 047 142	977 116	959 272	963 953

* Anpassad efter K3 regelverket

1) Eget kapital

Balansomslutning

2) Omsättningstillgångar

Kortfristiga skulder

Fastighetsinnehav 2017

Area och årshyra per m² 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	
Delsumma Hasselbacken	191	328	357	37	12	0	
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	6	2	0	0	
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	
Delsumma övriga bostadsområden	60	267	236	113	10	5	
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	
Delsumma Stenunge Strand	43	153	104	56	8	0	
Dagcentral Ödsmål	–	–	–	–	–	–	
Hasselgården	–	–	–	–	–	–	
Keplers gård förskola	–	–	–	–	–	–	
Delsumma övrigt	–	–	–	–	–	–	
Summa total fastighetsinnehav	294	748	697	206	30	5	

* Värmeavgift ingår ej i årshyran m²



B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme

	Samtliga bostäder				Lokaler		Garage		P-plats	Uppvärmningssätt
	Antal	Area	Medel- area	Årshyra/ m ²	Antal	Area	Antal	Area	Antal	
	205	12 072	58,9	930,34	22	1 225	35	112	125	F
	238	16 958	71,3	1055,96	18	460	78	468	155	F
	174	12 320	70,8	877,59	8	3 011	79	474	116	F
	308	18 868	61,3	975,47	6	756	16	192	192	F
	925	60 217	65,1	–	54	5 452	208	1 246	588	
	171	10 992	64,3	1 100,82	24	515	60	192	111	F
	122	8 560	70,2	1 053,11	1	454	1	6	137	F
	34	2 954	86,9	1 053,70	0	0	0	0	43	F
	90	7 465	82,9	1 039,55	41	271	16	42	81	F
	70	4 214	60,2	1 122,10	10	453	10	32	24	F
	16	875	54,7	958,40	0	0	1	17	0	B
	25	1 683	67,3	950,59	0	0	0	0	0	–
	25	1 686	67,4	991,63	0	0	0	0	0	–
	96	7 870	82,0	1 024,73	1	4	0	0	115	F
	10	786	78,6	979,68	0	0	0	0	0	–
	32	1 923	60,1	1 632,94	0	0	0	0	31	F
	691	49 007	70,9	–	77	1 697	88	288	542	
	35	2 809	80,3	1 174,33	25	5 464	43	258	0	F
	88	6 532	74,2	1 222,33	9	242	69	414	0	F
	33	2 186	66,3	1 193,92	0	0	30	120	79	F
	56	4 421	78,9	1 195,07	13	4 265	97	582	0	F
	76	5 464	71,9	1 251,17	1	84	0	0	0	F
	76	5 447	71,7	1 258,08	2	76	0	0	0	F
	364	26 859	73,8	–	50	10 131	239	1 374	79	
	–	–	–	–	1	140	–	–	–	–
	–	–	–	–	1	571	–	–	–	–
	–	–	–	–	1	663	–	–	–	–
	–	–	–	–	3	1 374	–	–	–	
	1 980	136 084	68,7	1 058,33	184	18 654	535	2 908	1 209	

Fastighetsområden.

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2017-12-31.

(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	44 363	29 670	75 660	58 750
ALFREDSBERG Kopper 2:99, 5:1	1992	194 270	2 200	100 769	95 701	118 605	97 194
KRISTINEBERG Kopper 2:116, 6:1	1966	70 499	2 000	49 922	22 577	80 384	62 400
VITA HASSELBACKEN Stenung 4:82-4:85	1970	86 426	2 600	52 668	36 358	117 447	91 468
Delsumma Hasselbacken		423 828	8 200	247 722	184 306	392 096	309 812
KOPPER Kopper 2:7-2:12	1994	124 137	1 430	67 576	57 991	85 679	70 234
ÄLVHEM Stenung 4:108, 4:172-4:173	1979	31 698	174	19 760	12 112	57 135	45 156
KEPLERS GÅRD Stenung 2:119	1982	17 685	711	8 866	9 530	19 859	15 800
KOLNINGSBERGET Stenung 2:106, 2:108, 2:136	1984	47 233	851	19 349	28 735	56 065	42 317
DOTERÖD Stenung 3:223	1988	34 177	400	21 561	13 016	31 471	25 533
SVENSHÖGEN Svenshögen 1:26, 1:103-1:104, 1:133	1982	22 482	330	9 027	13 785	15 366	11 681
ÖDSMÅL Ödsmål-Berg 2:42, 2:99, 2:97	1986	14 260	217	5 990	8 487	11 846	7 429
SMEDEN/HALLERNA Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	3 350	99 099	52 800	43 000
BERGSHÖJDEN Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	2 707	44 626	-	-
FRIDHEM Kyrkenorum 3:61-3:95	1992	9 741	908	4 462	6 187	11 637	7 126
Delsumma övriga bostadsområden		446 369	9 847	162 648	293 568	341 858	268 276
JULLEN Stenung 2:228	1988	93 505	153	31 436	62 222	91 600	68 800
SNIPAN Stenung 2:231	1989	83 385	1 798	26 653	58 530	73 297	56 981
SLUPEN Stenung 2:233	1990	29 020	143	8 643	20 520	24 000	18 600
FREGATTEN Stenung 2:229	1992	175 726	192	49 250	126 668	-	-
BRIGGEN Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	21 295	58 490	61 947	49 255
SKONAREN Stenung 2:232	1992	84 523	2 116	22 406	64 233	62 344	49 065
Delsumma Stenunge Strand		543 832	6 514	159 683	390 663	313 188	242 701
DAGCENTRAL ÖDSMÅL Se Ödsmål		2 714	60	1 343	1 431	-	-
HASSELGÅRDEN Se Kristineberg		3 227	-	3 113	114	-	-
KEPLERS GÅRD FÖRSKOLA Se Keplers gård		5 003	278	2 727	2 554	-	-
MARK SVENSHÖGEN Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
MARK STENUNGE STRAND Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt		10 944	743	7 183	4 504	-	-
Summa total fastighetsområden		1 424 973	25 304	577 236	873 041	1 047 142	820 789







Box 44
444 21 Stenungsund

BESÖKSADRESS Östra Köpmansgatan 6

TELEFON 0303-686 00
info@stenungsundshem.se
www.stenungsundshem.se