

Årsredovisning 2021



Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget har sitt säte i Västra Götaland i Stenungsunds kommun. Alla belopp är i "tkr" och anges i SEK om inget annat anges. Samtliga uppgifter avser, om inte annat anges koncernen. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2020.

Stenungsundshem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Stenungsunds kommun (212000-1298). Enligt ägardirektivet är syftet och målsättningen för bolagets verksamhet att vara ett allmännyttigt bostadsföretag som ska främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktiva bostäder. Verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktig hållbar utveckling, ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Koncernen består av moderbolaget Stenungsundshem AB samt det helägda dotterbolaget Solgårdsterrassen AB (556908-4717). Solgårdsterrassen AB upplöstes genom fusion den 2022-01-28 men i årsredovisningen redovisas ändå uppgifterna för Solgårdsterrassen som ingående i koncernen. Stenungsunds kommun samt Stenungsundshem AB har sina säten i Västra Götalands Län.

Marknad och fastigheter

Det är fortsatt en stabil efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund. Vid årsskiftet 2021/2022 fanns cirka 5800 intresseanmälningar (7 700) från bostadssökande. Uthyrningsgraden har under år 2021 varit 99,7 % (99,8). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2021-12-31 till 5 (3) och det på grund av pågående renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 april 2021 med i genomsnitt 1,5 % över hela beståndet. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 162 467 m² (159 815) fördelat på 141 135 m² (138 404) bostadsarea, 18 488 m² (18 509) lokalarea och 2 844 m² (2 902) garagearea. Antalet lägenheter per 2021-12-31 var 2 059 (2 017).

Stenungsundshem har 5 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2021 års nivå	Hyresobjekt
2022	1 868 tkr	Vuxenutbildningen Kristineberg
2023	13 471 tkr	Kulturhus Fregatten, Vårdcentral Jullen, Vuxenpsykiatri Jullen och Äldreboende Hälleback

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

Koncernen redovisar för räkenskapsåret 2021 ett resultat före skatt på totalt 33 582 tkr (75 467). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter, inventarier och bostadsrätter har varit 3 534 tkr (41 570), vilket innebär ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 29 879 tkr (33 897).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 184 907 tkr (177 972). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har minskat och var under året 1 975 tkr (2 472). Minskningen bestod i huvudsak av

tomställda lokaler och tomställda bostäder för renovering. Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 1,06 % (1,4).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 26 103 tkr (28 942) eller 161 kr/m² (181). Största anledningen till lägre underhållskostnader 2021 jämfört med 2020 är att åtgärder fått skjutas upp på grund av pågående pandemi vilket vidare utvecklas i avsnittet Drift och förvaltning. Driftkostnaden uppgick till 80 561 tkr (79 651) eller 492 kr/m² (498).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 86 341 tkr (80 388) motsvarande 612 kr/m² (503). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,8% (3,7). Vid beräkningen av årets direktavkastning har det bedömda marknadsvärdet år 2018 höjts motsvarande det bokförda anskaffningsvärdet för "Klaras Hus" och Solgårdsterrassen totalt ca 2 272 miljoner kr. Bolaget uppfyller ägarkravet om minst 3,5 %.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 73,9 miljoner kronor (44,6). Investeringarna under år 2021 var totalt 50,2 miljoner kronor (32,5) vilket utgjordes av färdigställande av 44 lägenheter på Solgårdsterrassen och utökning av parkeringsplats på Keplers Gård. Dessutom har vi amorterat cirka 29 miljoner kronor (22). Likvida medel har minskat från 26 till 20 miljoner kronor.

Lån, räntor

Strategin har sedan nittioalet varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar. Under året har två lån lagts om, ett på 27 150 tkr respektive 40 725 tkr och ett mindre lån på 12 550 tkr lösts. De räntebärande skulderna var per 2021-12-31 totalt 397 830 tkr (420 940). Räntekostnaden uppgick till 4 435 tkr (5 235). Genomsnittlig låneränta under år 2021 var 1,2 % (1,2).

Fastighetslånen räntebindingstider fördelar sig per 2021-12-31 enligt nedan (tkr):

< 1 år	165 510	(100 183)
1 - 2 år	59 390	(121 652)
2 - 3 år	54 570	(61 878)
3 - 4 år	41 700	(56 406)
4 - 5 år	76 660	(43 357)
5 - 6 år	-	(37 464)
<hr/>		
Totalt	397 830	(420 940)

2021-12-31 var 45 010 tkr (59 825) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid.

Under senare år har lån med säkerhet mot pantbrev refinansierats mot kommunal borgen. Den kommunala borgen uppgick per 2021-12-31 till 397 830 tkr (420 940) motsvarande 43,6 % (49,6) av fastigheternas bokförda värden och 100 % (100) av totala fastighetslånen.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 2021-12-31 till 20 399 tkr (26 226).

Den sista december fanns -519 tkr, av likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten har ökat till 50,9 % (48).

Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2018 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadens förutsättningar och investerarnas syn på fastighetsbranschen innebär att bolagets bedömda marknadsvärde var 2 125 miljoner kronor. De kvarvarande 6 radhusen på Fridhem ligger inte med i denna värdering. Vid jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Bolaget avser utföra en ny värdering av fastighetsbeståndet under 2022, inte minst med anledning av pågående och utförd nybyggnation de senare åren. Vi har vidare en plan att genomföra värdering av beståndet med två till tre-års intervaller.

Risker

De två enskilt största risker som finns inom bostadsägandet är efterfrågan på orten, det vill säga vakansgrad/outhyrda lägenheter samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshems del blir effekten av en ökad vakansgrad med 1% att resultatet minskar med närmare två miljoner kr. En ränteuppgång på 1% påverkar genom att resultatet minskar med strax under en miljon kr.

För år 2022 räknar vi med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och i stort sett oförändrade räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2022 års budget.

Resultatprognos år 2022

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 30 miljoner kronor före skatt och 3,5 % direktavkastning på det idag bedömda marknadsvärdet. Detta motsvarar marknadens direktavkastningskrav för Stenungsund som ort och det senast tagna beslutet i Stenungsunds kommunstyrelse från november 2019.

Trygghet och socialt ansvar

Ett bra verktyg för att identifiera trygga respektive otrygga platser är våra trygghetsvandringar, där vi bland annat besöker gårdar, gångtunnlar och mötesplatser. Under året har vi trygghetsvandrat både vinter och höst i bostadsområdena i samverkan med räddningstjänst, hyresgäster och Stenungsunds 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.

Ett glädjande besked är att den upplevda tryggheten har ökat bland våra hyresgäster i den senaste mätningen av nöjd kundindex. Tryggheten är en fråga som bolaget fokuserat mycket på de senaste åren och vi ser nu att detta arbete ger en positiv påverkan på hur hyresgästerna faktiskt upplever tryggheten i sitt bostadsområde.

En del i Stenungsundshems allmännyttiga uppdrag är att upplåta lägenheter till olika former av gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov. Uppdraget går helt i linje med ägardirektivet om att erbjuda bostäder till alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp. Under året inleddes diskussioner med ägaren om att förnya avtalet gällande bostadsförsörjning för sociala ändamål till Stenungsunds kommun i syfte att stärka samverkan mellan bolaget och dess ägare ytterligare.

Miljöarbete

Under 2021 gjorde Stenungsundshem ett omtag när det gäller miljöarbetet i syfte att förnya och anpassa miljöledningssystemet till verksamheten. Nya resurser avsattes för att ta fram ett antal nya miljömål för bolaget på kort och längre sikt.

Under året kunde Stenungsundshem erbjuda sina första parkeringar med laddmöjlighet till hyresgäster inom beståndet. Målet är att vi under kommande år skall tillföra 10 platser årligen med laddmöjlighet för elektriska fordon. Utvecklingen när det gäller elfordon går väldigt fort och det är en viktig strategisk fråga för bolaget att vara en del av denna utveckling genom att kunna möta efterfrågan på laddmöjligheter från hyresgästerna.

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.

Stenungsundshem är sedan 2018 en del av allmännyttans klimatinitiativ. Detta innebär att bolaget förbundit sig att arbeta för att vara helt fossilfria till år 2030 samt att vi skall minska vår energianvändning med 30 % räknat från år 2007. Då bolaget är inne i en mycket expansiv fas innebär miljömålen en stor utmaning som kräver fullt engagemang från samtliga medarbetare och samarbetspartners. Det övergripande syftet 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.

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.

Pandemins påverkan på underhållsarbetet har även varit tydlig under 2021. Badrumsrenoveringen på Kolningsberget och Keplers Gård avvaktade vi med under året och det var först mot slutet vi lyckades handla upp en entreprenör och arbetet ska startas under kommande år. Arbeten som skjutits upp efter badrumrenoveringen på Älvhem 2019 som injustering av värme i alla lägenheter har som tidigare år fått skjutas på framtiden. Nu ser vi fram emot ett 2022 där vi hoppas att vi kan avsluta de arbetena.

Under året har vi murat om delar av en fasad på Skonaren där fasadtegllet varit skadat p g a frostsprängningar. Låsbyte har genomförts i lägenheterna på Doterödsvägen och på Nygrens väg i Svenshögen där befintliga låssystem inte längre medgett utbyte av cylindrar. Enstaka badrum har renoverats efter fuktskador på Hälsovägen och i Ödsmål. Vidare så har målning av en del källargångar och tvättstugor skett.

Vårt fastighetsbestånd har sedan 1980-talet till största delen värmts upp av fjärrvärme från Stenungsunds Energi och Miljö. Genom utvecklande samarbete arbetar vi löpande med uppgradering av våra system för värmedistribution. Under 2021 har vi bytt två värmeväxlare på Doterödsvägen och Uppegårdsvägen på Hälleback. Flera av våra värmeväxlare är monterade på 80-talet vilket gör att de mer än väl uppnått sin tekniska livslängd. Ett antal porttelefoner har bytts ut på Kopper och Alfredsberg. Vi har även genomfört några DUC byten på bl a Kopper för att kunna

uppdatera våra styranläggningar och genom det få bättre styrning av värme och ventilationsanläggningarna. Flera gruppcentraler har bytts i lägenheterna på Vita Hasselbacken och Utvändig och invändig belysning har uppgraderats till LED på flera områden.

Uppdraget att förvalta Stenungsunds kommuns fastigheter och att driva projektverksamheten löpte ut den 31 december 2021. Bland årets underhållsarbeten kan nämnas installation av komfortkyla på tallåsens äldreboende, Tak och fönsterbyte på delar av Nösnäsgymnasiet. Två kontorsskepp har renoverats i kommunhuset och flertalet skolsalar har renoverats under året.

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 år 2021 hållits sex ordinarie styrelsemöten.

Personal

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 36 (36) personer. Av dessa är 27 män (27) och 9 kvinnor (9). Medelåldern är 51 år (51). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 618 timmar (428) eller 17 timmar per anställd (12). Sjukfrånvaron 2,3 % (3,7) av totala antalet arbetsdagar.

VD entledigades från sin tjänst under oktober 2021, rekrytering av ny VD pågår. Företagets Ekonomichef ingick avtal om avslut per den 2021-12-31.

Nyproduktion och framtidsplaner

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

Projekt Solgårdsterrassen:

De första 44 lägenheterna i projekt Solgårdsterrassen färdigställdes och flyttades in i november och december 2021. Under året projekterades även Solgårdsterrassen 5 som kommer att inrymma 24 lägenheter. Solgårdsterrassen 5 produceras under 2022 och har en beräknad inflyttning årsskiftet 2022/2023.

Projekt Hasselhöjden:

Under året startade projekteringen av Hyresrätterna på Hasselhöjden. Detta projekt har försenats på grund av överklagande av detaljplanen för hela området. Under februari 2022 kom beslutet från Mark och miljööverdomstolen att avslå överklagandet. Processen med projektering och bygglov kan nu fortsätta och för Stenungsundshem möjliggörs byggnation av 160 hyreslägenheter i området.

Övriga projekt i tidiga skeden:

Kristinedalsplan möjliggör byggnation av ca. 120 lägenheter.

Bergstoppen möjliggör byggnation av ca. 100 lägenheter.

Vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Balanserade vinstmedel	407 640 942 kr
Årets resultat	<u>26 049 747 kr</u>
	433 690 689 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 11,60 kr per aktie	414 410 kr
I ny räkning balanseras	<u>433 276 279 kr</u>
	433 690 689 kr

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 1,16 % (1,03) 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 anförts i ABL17 kap 3§, 2-3 st. Utdelning kommer betalas ut senast 30 april 2022.

Femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltad bestånd					
Bostäder antal	2 015	2 017	1 978	1 979	1 980
Lokaler antal	218	217	238	236	184
Garage antal	518	522	534	535	535
P-platser antal	1 306	1 258	1 205	1 197	1 209
Bostadsarea m ²	138 266	138 404	135 935	136 009	136 084
Lokalarea m ²	18 488	18 508	19 095	19 009	18 654
Garagearea m ²	2 844	2 902	2 902	2 908	2 908
Summa area, m ²	159 598	159 815	157 932	157 926	157 646
Genomsnittshyror för bostäder					
Kr/m ²	1 161	1 124	1 081	1 066	1 058
Ekonomi (tkr)					
Rörelseintäkter	199 560	195 402	191 673	187 263	182 925
Underhållskostnader	26 103	28 942	26 470	23 982	28 799
Driftkostnader	80 043	79 648	81 342	80 554	75 572
Finansiella intäkter	146	170	185	169	89
Räntekostnader	4 435	5 235	7 203	8 325	10 080
Avskrivningar	35 271	34 003	32 978	32 817	33 371
Återföring av tidigare års nedskrivning	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	3 921	3 880	3 176	3 456	3 401
Årets resultat	26 050	28 645	26 191	25 981	19 052
Räntebärande lån	397 830	420 940	449 540	459 269	508 570
Låneskulder kr/m ² summa yta	2 493	2 634	2 846	2 908	3 226
Eget kapital (inkl. reservationer)	476 584	450 865	422 588	396 926	371 484
Balansomslutning	935 930	930 175	930 214	904 897	941 330
Hysesbortfall, outhyrt/rabatter	1 975	2 472	3 534	1 544	1 159
Hyses-/kundförluster	201	401	458	282	132
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
Soliditet	1	50,9%	48,5%	45,4%	43,9%
Likviditet	2	69,6%	62,8%	35,0%	51,5%
Taxeringsvärden	1 522 857	1 498 202	1 483 355	1 055 943	1 047 142

1) Eget kapital
Balansomslutning

2)

Omsättningstillgångar
Kortfristiga skulder

Fastighetsinnehav 2021

Area och årshyra per m2 uppdelade efter fastighetsområde.

Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

Fastighetsområde	Samtliga bostäder						Lokaler		Garage		P-plats	Uppvärmningssätt				
	1rok Antal	2rok Antal	3rok Antal	4rok Antal	5rok Antal	6rok Antal	Antal	Area	Medel- area	Årshyra/m2	Antal	Area	Antal	Antal	B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme	
Hällebäck	90	30	62	17	6	0	205	12 072	58,9	979	49	1 489	35	112	126	F
Alfredsberg	38	101	76	20	6	0	241	17 183	71,3	1 117	20	259	75	468	155	F
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	174	12 320	70,8	923	13	3 065	78	468	116	F
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	308	18 868	61,3	1 028	7	761	16	192	192	F
Delsumma Hasselbacken	191	329	359	37	12	0	928	60 442	65,1		89	5 574	204	1 240	589	
Kopper	26	29	98	18	0	0	171	10 992	64,3	1 198	25	515	36	192	62	F
Älvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 180	1	454	1	6	120	F
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	34	2 954	86,9	1 145	0	0	0	0	93	F
Kolningsberget	0	21	27	33	7	2	90	7 465	82,9	1 128	42	337	16	0	84	F
Doteröd	2	66	6	0	0	0	74	4 486	60,6	1 265	8	128	10	32	35	F
Svenshögen	6	8	2	0	0	0	16	875	54,7	1 041	0	0	0	0	0	B
Nygrems väg	0	19	6	0	0	0	25	1 683	67,3	1 029	0	0	0	0	0	-
Ödsmål	0	20	5	0	0	0	25	1 686	67,4	1 066	0	0	0	0	0	-
Smeden	0	34	40	22	0	0	96	7 870	82,0	1 108	1	4	0	0	116	F
Fridhem	0	1	3	2	0	0	6	499	83,2	1 041	0	0	0	0	0	-
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	32	1 923	60,1	1 764	0	0	0	0	31	F
Klaras Hus	0	16	16	0	0	0	32	1 973	61,7	1 595	0	0	12	0	76	-
Delsumma övriga bostadsområden	60	284	251	113	10	5	723	50 965	70,5		77	1 438	75	230	617	
Julen	1	8	15	10	1	0	35	2 809	80,3	1 273	24	5 436	43	258	0	F
Snipan	12	32	26	15	3	0	88	6 532	74,2	1 305	9	241	69	414	3	F
Slupen	9	17	7	0	0	0	33	2 186	66,3	1 277	0	0	30	120	81	F
Fregatten	3	30	21	2	0	0	56	4 421	78,9	1 276	13	4 265	97	582	2	F
Briggen	9	33	17	15	2	0	76	5 464	71,9	1 334	1	84	0	0	3	F
Skonaren	9	33	18	14	2	0	76	5 447	71,7	1 343	2	76	0	0	11	F
Delsumma Stenunge Strand	43	153	104	56	8	0	364	26 859	73,8		49	10 102	239	1 374	100	
Dagcentral Ödsmål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	140	0	0	0	-
Hasselgården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	571	0	0	0	-
Keplers gård daghem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	663	0	0	0	-
Delsumma övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	3	1 374	0	0	0	
Summa total fastighetsinnehav	294	766	714	206	30	5	2 015	138 266	68,6	1 161	218	18 488	518	2 844	1 306	

* Värmeavgift ingår ej i årshyran m2

Fastighetsområden

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2021-12-31

Fastighetsområde	Fastighets betäckning	Värde år	Anskaffningsvärde Byggnad (tkr)	Mark (tkr)	Värde- minskning (tkr)	Bokfört värde (tkr)	Taxerings- värde (tkr)	Varav Bygg- nadsvärde (tkr)
Hällebäck	Kopper 2:22 Kopper 2:23 Kopper 2:98	1974	72 633	1 400	49 784	24 249	96 682	69 605
Alfredsberg	Kopper 2:99 Kopper 5:1	1992	196 070	2 200	116 047	82 223	180 149	140 882
Kristineberg	Kopper 2:116 Kopper 6:1	1966	70 499	2 000	55 057	17 442	125 000	90 000
Vita Hasselbacken	Stenung 4:82 Stenung 4:83 Stenung 4:84 Stenung 4:85	1970	86 426	2 600	61 761	27 265	185 766	137 329
Delsumma Hasselbacken			425 628	8 200	282 649	151 179	587 597	437 816
Kopper	Kopper 2:7 Kopper 2:8 Kopper 2:9 Kopper 2:10 Kopper 2:11 Kopper 2:12	1994	124 137	1 249	79 666	45 720	124 946	96 570
Älvhem	Stenung 4:108 Stenung 4:172 Stenung 4:173	1979	59 570	174	24 471	35 273	90 155	68 101
Keplers gård	Stenung 2:119	1982	21 256	711	10 296	11 671	30 200	23 000
Kolningsberget	Stenung 2:106 Stenung 2:108 Stenung 2:136	1984	47 233	851	24 091	23 993	76 632	53 652
Doteröd	Stenung 3:223	1988	48 118	400	25 177	23 341	47 280	36 076
Svenshögen	Svenshögen 1:26 Svenshögen 1:103 Svenshögen 1:104 Svenshögen 1:133	1982	22 482	330	10 939	11 873	18 263	14 132
Ödsmål	Ödsmål-Berg 2:42 Ödsmål-Berg 2:99 Ödsmål-Berg 2:97	1986	14 260	217	7 241	7 236	19 149	12 807
Smeden/Hallerna	Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	42 633	59 816	80 000	62 000
Bergshöjden	Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	6 898	40 435	32 000	27 000
Klaras Hus	Kopper 2:11	2020	50 206	181	1 976	48 411	31 400	26 000
Fridhem	Kyrkenorum 3:61 - 3:95	1992	6 153	615	3 087	3 681	13 483	7 692
Delsumma övriga bostadsområden			538 371	9 554	236 475	311 450	563 508	427 030
Julen	Stenung 2:228	1988	103 247	153	40 296	63 104	102 600	69 000
Snipan	Stenung 2:231	1989	84 397	1 798	34 311	51 884	88 373	63 999
Slupen	Stenung 2:233	1990	29 020	143	11 339	17 824	29 400	21 400
Fregatten	Stenung 2:229	1992	177 579	192	66 753	111 018	-	-
Briggen	Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	28 924	50 861	75 370	56 261
Skonaren	Stenung 2:232	1992	84 523	2 116	30 492	56 147	76 009	56 116
Delsumma Stenunge Strand			556 439	6 514	212 115	350 838	371 752	266 776
Dagcentral Ödsmål	Se Ödsmål		2 714	60	1 566	1 208	-	-
Hasselgården	Se Kristineberg		3 227		3 134	93	-	-
Keplers gård daghem	Se Keplers gård		5 003	278	3 112	2 169	-	-
Mark Svenshögen	Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
Mark Stenunge Strand	Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt			10 944	743	7 812	3 875	-	-
Summa total fastighetsområden			1 531 382	25 011	739 051	817 342	1 522 857	1 131 622

Resultaträkning

Tkr	Not	2021	2020	2021	2020
	1	Moderbolaget		Koncernen	
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	183 954	177 972	184 907	177 972
Övriga intäkter	3	15 606	17 430	15 606	56 467
Summa nettoomsättning		199 560	195 402	200 513	234 439
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	4	-80 043	-79 648	-80 561	-79 651
Underhållskostnader		-26 103	-28 942	-26 103	-28 942
Fastighetsskatt		-3 921	-3 880	-3 944	-3 888
Avskrivningar	5	-35 186	-33 974	-35 687	-33 974
Summa fastighetskostnader		-145 253	-146 444	-146 295	-146 455
Bruttoresultat		54 307	48 958	54 218	87 984
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-16 243	-7 382	-16 262	-7 423
Avskrivningar	5	-85	-29	-85	-29
Rörelseresultat	7-11	37 979	41 547	37 871	80 532
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	146	170	146	170
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-4 435	-5 235	-4 435	-5 235
Resultat efter finansiella poster		33 690	36 482	33 582	75 467
Skatt på årets resultat	14	-7 640	-7 837	-7 640	-16 169
Årets resultat		26 050	28 645	25 942	59 298

Balansräkning

Tkr	Not	2021	2020	2021	2020
	1				
Tillgångar		Moderbolaget		Koncernen	
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	17,29,30	816 525	849 239	912 067	849 239
Inventarier	18	3 073	3 499	3 073	3 499
Pågående ny- och ombyggnader	19	243	243	23 500	68 044
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	20	250	250	-	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	240	240	240	240
Fordringar hos koncernföretag		-	0	-	0
Summa anläggningstillgångar		820 331	853 471	938 880	921 022
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		883	244	883	244
Kundfordringar hos dotterbolag		0	12078	0	-
Fordringar hos ägaren/kommunen		2 036	0	2 036	0
Skattefordran		253	817	253	0
Övriga fordringar		1 722	26 483	10 085	26 483
Kortfristig fordran dotterbolag		88 553	9 000	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 017	2 993	2 017	2 993
<i>Kassa och bank</i>		20 135	25 089	20 399	26 226
Summa omsättningstillgångar		115 599	76 704	35 673	55 946
Summa tillgångar		935 930	930 175	974 552	976 968

Tkr	Not	2021	2020	2021	2020
	1				
Skulder och eget kapital					
		Moderbolaget		Koncernen	
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>	23				
Aktiekapital		35 725	35 725	35 725	35 725
Annat eget kapital inkl årets resultat		0	0	471 352	445 742
Reservfond		7 168	7 168	0	0
Summa bundet eget kapital		42 893	42 893	507 077	481 467
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserad vinst eller förlust		407 641	379 327	0	0
Årets resultat		26 050	28 645	0	0
Summa fritt eget kapital		433 691	407 972	0	0
Summa eget kapital		476 584	450 865	507 077	481 467
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	24	25 765	26 827	25 765	26 827
Summa avsättningar		25 765	26 827	25 765	26 827
Långfristiga skulder	25,27				
Skulder till kreditinstitut		267 530	330 435	267 530	330 435
Summa långfristiga skulder		267 530	330 435	267 530	330 435
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25,27	130 300	90 505	130 300	90 505
Leverantörsskulder		3 635	1 821	4 093	10 431
Skulder till ägaren/kommunen		6 016	9 430	5 063	9 430
Skatteskulder		0	0	8 363	7 523
Övriga kortfristiga skulder		986	371	986	371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	25 114	19 921	25 375	19 979
Summa kortfristiga skulder		166 051	122 048	174 180	138 239
Summa skulder och eget kapital		935 930	887 282	974 552	976 968

Rapport över eget kapital

Moderbolaget

Tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	35 725	7 168	353 504	26 191	422 588
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel			26 191	-26 191	0
Utdelning			-368		-368
Årets resultat				28 645	28 645
Utgående balans 2020-12-31	35 725	7 168	379 327	28 645	450 865
Ingående eget kapital 2021-01-01	35 725	7 168	379 327	28 645	450 865
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel			28 645	-28 645	0
Utdelning			-332		-332
Årets resultat				26 050	26 050
Utgående balans 2021-12-31	35 725	7 168	407 640	26 050	476 584

Aktiekapitalet består utav 35 725 fria aktier med kvotvärde om 1 000 kr styck.
Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 15

Rapport över eget kapital

Koncernen

Tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	35 725	7 168	353 456	26 188	422 537
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel			26 188	-26 188	0
Utdelning			-368		-368
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott			0	0	0
Avsättning till reservfond			0	0	0
Årets resultat				59 298	59 298
Utgående balans 2020-12-31	35 725	7 168	379 276	59 298	481 467
Ingående eget kapital 2021-01-01	35 725	7 168	379 276	59 298	481 467
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel			59 298	-59 298	0
Utdelning			-332		-332
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott				0	0
Avsättning till reservfond			0	0	0
Årets resultat				25 942	25 942
Utgående balans 2021-12-31	35 725	7 168	438 242	25 942	507 077

Aktiekapitalet består utav 35 725 fria aktier med kvotvärde om 1 000 kr styck.
Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 15

Stenungsundshem AB
org. nr 556338-1325

KASSAFLÖDESANALYS

Direkt metod (tkr)

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Inbetalningar från kunder	208 990	172 735	197 972	193 813
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-93 763	-147 788	-111 588	-139 172
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	115 227	24 947	86 384	54 641
Erhållen ränta	146	170	146	170
Erhållet räntebidrag	0	0	0	0
Erlagd ränta	-4 473	-5 412	-4 473	-5 412
Betald inkomstskatt	-8 138	-4 797	-8 115	-4 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 762	14 908	73 942	44 610
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 275	-24 456	-54 774	-88 608
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	5 730	0	0
Likvid vid försäljning anläggningstillgångar	4 572	14 831	4 572	56 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 297	-3 895	-50 202	-32 491
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	0	0
Upptagna lån	0	0	0	0
Amortering av skuld	-29 235	-21 956	-29 235	-21 956
Koncernbidrag/Aktieägartillskott, erhållet/lämnat	0	0	0	0
Utlåning till koncernföretag	-79 446	0	0	0
Utbetald utdelning	-332	-368	-332	-368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 013	-22 324	-29 567	-22 324
Förändring likvida medel				
Likvida medel (inkl koncernkonto) vid årets början	25 089	36 400	26 226	36 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 762	14 908	73 942	44 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 297	-3 895	-50 202	-32 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 013	-22 324	-29 567	-22 324
Likvida medel vid årets utgång	20 135	25 089	20 399	26 226

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

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

Inventarier

Fordon och kontorsinventarier	5 år
Datorer och elektronisk utrustning	5 år

Hyses- och kundfordringar

Hyses- 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.

Hysesintäkter 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 kontrakten 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.

Medelantal anställda

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

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Bostäder	157 820	153 034	158 773	153 034
Lokaler	22 119	21 874	22 119	21 874
P-platser/Garage	5 990	5 536	5 990	5 536
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter				
Bostäder	-793	-870	-793	-870
Lokaler	-871	-1 368	-871	-1 368
P-platser/Garage	-311	-234	-311	-234
Summa hyresintäkter	183 954	177 972	184 907	177 972

Not 3. Övriga intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	8 263	7 471	8 263	7 471
Aktiverat eget arbete	0	538	0	538
Försäljning kabel-tv	0	0	0	0
Ersättningar från hyresgäster	2 665	3 073	2 665	3 073
Försäljning fastigheter	3 534	0	3 534	0
Försäljning bostadsrätt	0	2 475	0	2 475
Uthyrning båtplatser	120	106	120	106
Försäkringsersättning	51	1 199	51	1 199
Övriga intäkter	973	2 568	973	41 605
Summa övriga intäkter	15 606	17 430	15 606	56 467

Not 4. Driftkostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	-22 162	-22 515	-22 517	-22 515
Reparationer	-8 833	-10 934	-8 833	-10 934
Fastighetsel	-4 834	-4 850	-4 924	-4 850
Vatten	-6 767	-5 423	-6 772	-5 423
Renhållning	-4 637	-4 783	-4 660	-4 783
Fjärrvärme	-12 263	-11 393	-12 304	-11 393
Lokal administration	-16 608	-15 031	-16 612	-15 034
Övriga driftkostnader	-3 939	-4 719	-3 939	-4 719
Summa driftkostnader	-80 043	-79 648	-80 561	-79 651

Not 5. Planenliga avskrivningar per funktion
Materiella anläggningstillgångar

	Fastighets- kostnader		Centrala admini- strations och försäljnings- kostnader		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Byggnader och Markanläggningar						
Årets avskrivningar	-34 882	-33 752	0	0	-34 882	-33 752
Återföring av tidigare års nedskrivningar	0	0	0	0	0	0
Inventarier	-304	-222	-84	-29	-388	-251
Summa planenliga avskrivningar	-35 186	-33 974	-84	-29	-35 270	-34 003

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

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young	-226	-309	-266	-348
(varav övrig tjänst/konsultationer 95 (0))				
Lekmannarevisorer	-33	-33	-33	-33
Summa ersättning för revisionstjänster	-259	-342	-299	-381

Not 8. Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2021		2020	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
36	75%	36	72%

Dotterbolaget har ingen anställd personal varför ingen särskild not upprättas.

Not 9. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2021		2020	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
-22 380	-8 442 (-2220)	-16 240	-6 930 (-2 341)

Dotterbolaget har ingen anställd personal varför ingen särskild not upprättas.

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad VD 339 tkr (319). VD sades upp i oktober 2021 och har 6 månaders uppsägningstid. VD har efter uppsägningstiden ett avgångsvederlag om 12 månadslöner som avräknas mot annan inkomst. Företagets Ekonomichef ingick avtal om avslut per den 2021-12-31 och avtalet innebär en uppsägningstid om 12 månader. Samtliga kostnader för VDs och Ekonomichefs avgångar bokförs under 2021.

Not 10. Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Moderbolaget 2021		2020	
Styrelse och VD (varav tantiem mm)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem mm)	Övriga anställda
-3 912 (-)	-11 826	-1 347 (-)	-14 893

Dotterbolaget har inga anställda eller arvoden till styrelse varför not stämmer överens med moderbolaget.

Av moderbolagets styrelse är 20 % kvinnor (20). I företagsledning är 0 % kvinnor (20). AVdotterbolagets styrelse är 0 % kvinnor (0).

Not 11. Sjukfrånvaro

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid				
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	2,3%	3,7%	2,3%	3,7%
Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro	29,0%	38,0%	29,0%	38,0%
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,8%	2,6%	2,8%	2,6%
Sjukfrånvaro för män	2,1%	4,1%	2,1%	4,1%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	1,1%	2,0%	1,1%	2,0%
Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år	3,6%	4,8%	3,6%	4,8%

Not 12. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning på andelar och aktier	2	0	2	0
Ränteintäkter från bank	74	79	74	79
Ränteintäkt från ägaren/kommunen	18	11	18	11
Övrig ränteintäkt	0	0	0	0
Ränteintäkter från hyresfordringar	52	80	52	80
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	146	170	146	170

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Räntor på fastighetslån	-3 381	-4 130	-3 381	-4 130
Övrig finansiell kostnad	-2	-4	-2	-4
Borgensavgift Stenungsunds kommun	-1 052	-1 101	-1 052	-1 101
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 435	-5 235	-4 435	-5 235

Not 14. Skatt på årets resultat

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-8 703	-8 319	-8 703	-16 651
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 062	482	1 062	482
Summa skatt på årets resultat	-7 641	-7 837	-7 641	-16 169
Redovisat resultat före skatt	33 690	36 482	33 582	75 468
Skatt redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-6 940	-7 807	-6 918	-16 150
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-7 186	-7 223	-7 289	-7 223
Övriga ej avdragsgilla poster	-15	-27	-15	-27
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0	0	11
Innevarande års underskott som ej aktiverats	0	0	-22	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 452	5 461	5 555	5 461
Aktiverat skattemässigt underhåll	0	1 196	0	1 196
Återläggning bokförd vinst fastigheter	728	0	728	0
Akkumulerat återförd skattemässig avskrivning fastigheter	0	0	0	0
Skattemässig korrigerig bokfört resultat avyttring fastighet	-741	0	-741	0
Bostadslånepost årets avdragsgilla del	0	81	0	81
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden	1 062	482	1 062	482
Redovisad skatt	-7 641	-7 837	-7 641	-16 169
Effektiv skattesats	22,7%	21,5%	22,8%	21,4%

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden.

Något underskottsavdrag föreligger ej. Aktuell skattesats är 20,6% (21,4%). Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir högre beroende på att K3 regelverket och skattereglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen samt reducerad skattesats på uppskjuten skatt. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 22,7% (21,5)

Not 15 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,16% % (0,93%) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2021 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagens resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3§ Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Not 16. Balanserade utgifter för datorprogram

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	779	0	779
Försäljningar och utrangeringar	0	-779	0	-779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
- Datorprogram	0	-779	0	-779
Försäljningar och utrangeringar	0	779	0	779
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0	0	0
Utgående bokfört värde	0	0	0	0

Not 17. Byggnader och mark

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	1 513 432	1 448 509	1 513 432	1 448 509
Försäljningar och utrangeringar	-1 776	0	-1 776	0
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader)	0	64 923	72 791	64 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 511 656	1 513 432	1 584 447	1 513 432
Ingående nedskrivningar	-980	-980	-980	-980
Nedskrivning sålda/uttrangerade byggnader	226	0	226	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-754	-980	-754	-980
Ingående avskrivningar	-703 373	-669 941	-703 373	-669 941
Försäljningar och utrangeringar	670	0	670	0
Årets avskrivningar enligt plan	-34 346	-33 432	-34 818	-33 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-737 049	-703 373	-737 521	-703 373
Utgående bokfört värde byggnader	773 853	809 079	846 172	809 079
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	25 127	25 127	25 127	25 127
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till mark)	0	0	1 350	0
Årets försäljning mark	-116	0	-116	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 011	25 127	26 361	25 127
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	16 155	6 753	16 155	6 753
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till markanläggning)	3 164	0	25 066	0
Årets anskaffning Markanläggningar	0	9 402	0	9 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	19 319	16 155	41 221	16 155
Ingående avskrivningar	-1 122	-802	-1 122	-802
Årets avskrivning	-536	-320	-565	-320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 658	-1 122	-1 687	-1 122
Utgående bokfört värde markanläggningar	17 661	15 033	39 534	15 033
Utgående bokfört värde byggnader och mark	816 525	849 239	912 067	849 239

Vid en kollektiv värdering av företagens fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 980 tkr (980) 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 689 450 tkr (716 731). Skattemässig avskrivning för år 2021 uppgår till 26 463 tkr (25 520), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 298 870 tkr (1 300 646) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 232 105 tkr (228 941) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2021.

Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 26 år (26).

Not 18. Inventarier

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 234	6 009	6 234	6 009
Nyanskaffningar under året	0	1 375	0	1 375
Försäljningar och utrangeringar	-42	-1150	-42	-1 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 192	6 234	6 192	6 234
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 735	-3 415	-2 735	-3 415
Försäljningar och utrangeringar	3	931	3	931
Årets avskrivningar enligt plan	-387	-251	-387	-251
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 119	-2 735	-3 119	-2 735
Utgående bokfört värde	3 073	3 499	3 073	3 499

Not 19. Pågående nyanläggningar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Ingående bokfört värde pågående nyanläggningar	243	63 565	68 044	69 463
Under året nedlagda kostnader	3 164	23 081	54 663	99 310
Under året genomförda omklassificeringar	-3 164	-74 325	-99 207	-74 325
Försäljningar och utrangeringar	0	-12078	0	-26404
Summa bokfört värde pågående nyanläggningar	243	243	23 500	68 044

Not 20. Andelar i koncernföretag

Namn	Antal aktier	Kvot värde	Andel %	Eget kapital	Resultat	Bokfört värde
Solgårdsterrassen AB org.nr 556908-4717 Västra Götalands län, Stenungsunds kommun	250	1	100	30 494	-108	250
Summa andelar i koncernföretag						250

Not 21. 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 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetald försäkringspremie	1 086	959	1 086	959
Upplupen försäkringssättning	0	423	0	423
Återbäringsmedel HBV	123	137	123	137
Förskottsbetald kabel-tv	62	64	62	64
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	580	1 111	580	1111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166	299	166	299
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 017	2 993	2 017	2 993

Not 23. Konsolideringsfond

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

Not 24. Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld till följd av kortfristiga fordringar	4	24	4	24
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivnen balanslånepost	-416	-493	-416	-493
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	26 177	27 296	26 177	27 296
Summa uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld	25 765	26 827	25 765	26 827

Not 25. Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindingens löptid	Förfall inom 1 år		Förfall senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		Förfall senare än 5 år efter balansdagen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	130 300	90 505	267 530	294 210	0	36 225
Summa skulder till kreditinstitut	130 300	90 505	267 530	294 210	0	36 225

Räntebindingens löptid	Förfall inom 1 år		Förfall senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		Förfall senare än 5 år efter balansdagen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	165 510	100 275	232 320	283 240	0	37 425
Summa skulder till kreditinstitut	165 510	100 275	232 320	283 240	0	37 425

Dotterbolaget har inga egna externa lån varför noten även gäller för koncernen
Säkerheter redovisas i not 27.

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	11 868	10 862	11 868	10 862
Upplupna avgångsverlag	4 319		4 319	
Upplupna semesterlöner	1 820	1 679	1 820	1 679
Upplupna sociala kostnader	1 120	1 103	1 120	1 103
Upplupna räntekostnader	371	409	371	409
Upplupna skötsel och städkostnader	444	966	444	966
Upplupna reparationskostnader	533	711	533	711
Upplupna taxekostnader	525	527	565	527
Upplupna ersättningar HLU	2 074	1 959	2 074	1 959
Upplupna kostnader underhåll	275	122	275	122
Upplupna kostnader pågående arbeten	250	80	451	118
Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter	1 515	1 503	1 535	1 523
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 114	19 921	25 375	19 979

Not 27. Ställda säkerheter

Säkerheter	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0
Summa säkerheter	0	0	0	0

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 397 830 tkr (420 940).

Not 28. Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	340	295	340	295
Summa eventualförpliktelser	340	295	340	295

Not 29. Taxeringsvärden

	Moderbolaget		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader	1 131 622	1 112 151	1 155 622	1 112 151
Mark	391 235	386 051	399 035	393 851
Summa taxeringsvärden	1 522 857	1 498 202	1 554 657	1 506 002

Not 30. Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2018 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 2 125 miljoner kronor exklusive kvarvarande radhus på Fridhem. Klaras hus som färdigställdes 2020 och Solgårdsterrassen som färdigställdes 2021 är exkluderat i marknadsvärdet. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall.

Not 31. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen

Not 32. Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	407 640 942 kr
Årets resultat	26 049 747 kr
	<u>433 690 689 kr</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 11.60 kr per aktie	414 410 kr
I ny räkning balanseras	<u>433 276 279 kr</u>
	433 690 689 kr

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 1,16 % (0,93) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget och koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. 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 2022.

Stenungsund den 2022-03-01

Årsredovisningen är digitalt signerad

Jan Ruden
Ordf.

Helena Nävergård
Vice Ordf.

Gunnar Pettersson

Bo Karlsson

Lennart Svensson

Andreas Bergstrand
Tf VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-

Vår granskningsrapport har avgivits 2022-02

Ernst & Young AB

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Lennart Frennemo

Christina Engström