

# 2019 ÅRSREDOVISNING

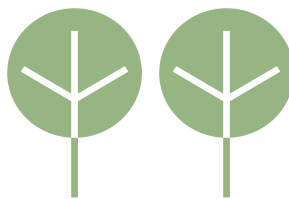
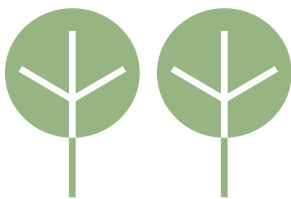






# Innehåll

Stenungsunds hem i siffror	2
VD har ordet	5
Året som gått	6
Utblick 2020	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 2019	38
Fastighetsområden	40





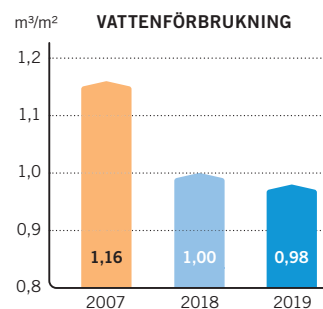
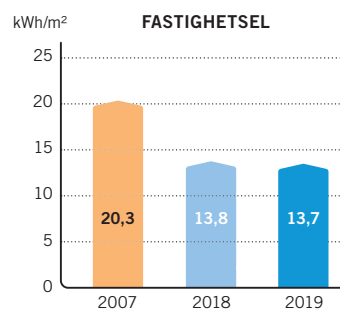
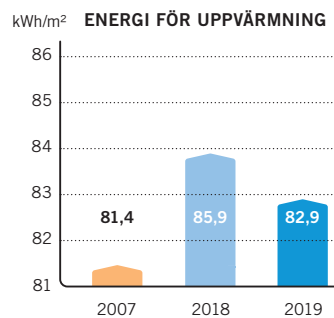
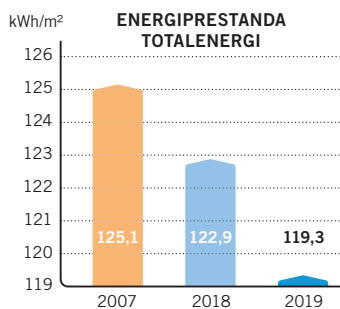
# Stabila siffror.

## Stenungsund

Befolkning	ca 26 700
Största arbetsgivare	den kemiska industrin, tätt följd av kommunen

## Stenungsundshem

Antal lägenheter	1 978
Antal hyresgäster	ca 3 900
Ägd förvaltd area	ca 158 000 kvm
Extern (åt Stenungsunds kommun) förvaltd area	ca 145 000 kvm
Uthyrningsgrad	99,8 %
Av & omflyttning	12,85 %
Antal anställda den 31 december	34
Omsättning 2019	191 673 tkr
Årets resultat före skatt	33 529 tkr
Driftkostnader	81 342 tkr (515 kr/kvm)
Reparations- och underhållskostnader	37 902 tkr (240 kr/kvm)
Hyresökning 2019	2,05 %
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde	3,5 %
Soliditet	45,4 %





Stenungsundshem i fler siffror.



## nymålat

2019 målade vi om golvet i **265** meter källargång – 50 meter längre än hela bryggan längs Stenungstorg.

## säkerhet

Antalet bytta lås – 550 enligt plan på Vita Hasselbacken, 75 st efter flyttar och borttappade nycklar.



**625**



## takpannor

Antalet takpannor vid takbytet på Älvhemsvägen, varav 1 400nockpannor.

**47 400**


## felanmälan

Felanmälningar tillsammans med övriga ärenden för hela 2019.

**7 442** ✓

## en hel stad

Stenungsundshems samlade bestånd av bostadshus, förråd, sophus, garage och tvättstugor. De utgör en hel liten stad.



**430**

VD HAR ORDET





# Vi bygger hem.

Vi kan se tillbaka på ett fantastiskt år. 2019 var året då Stenungsundshem lät startskottet ljuda för ännu mer nyproduktion. Något som alla sett fram emot då antalet kommuninnevånare stadigt stiger.

Behovet av nya bostäder är stort och vi är både glada och stolta över att kunna bidra. Under året startade vår produktion av 32 hyresrätter på Koppersvägen, kallat Klaras Hus. Det är en produktion som sticker ut med sin skifferbeklädda fasad, avvikande färgsättning på balkongen, och framför allt sina tilltalande hyresnivåer. Hur är då intresset för nyproduktion av hyresrätter i Stenungsund? Vi släppte dessa lägenheter för ansökan innan jul och blev då överrumplade av anstormningen av intresserade bostadsökande. På några dagar var antalet ansökningar uppe i 1 500 stycken. Detta bådar gott inför framtida produktioner.

En mindre ombyggnation pågick under året – Doterödsvägen - där en nerlagd färgb butik fick ge plats för fyra spännande, markbelägna lägenheter. Trots den utmanande hyresnivån blev de uthyrda direkt. Vi har även sett över det befintliga beståndet för att utröna om några lokaler, som kanske står vakanta kan byggas om till lägenheter. Som ett resultat av detta har vi byggt tre nya lägenheter på Hasselbacken.

Ska vi bygga fler hyresrätter då? Absolut. Vi är i skrivande stund klara att lämna startblocket för en fin produktion om 44 lägenheter på Solgårdsterrassen. Denna byggnation beräknas stå inflyttningsklar under slutet av år 2021. Till detta arbetar vi nu febrilt för att säkerställa framtida produktioner för Stenungsunds kommuns räkning.

Hur går det då med vårt befintliga bestånd? Det är lätt att fastna i frågor kring nyproduktion, men vårt nuvarande bestånd utgör själva grunden – den är fundamentet för all vår verksamhet.

Under hösten har både vi och Hyresgästföreningen

frågat våra hyresgäster vad de tycker om sitt boende hos oss. Resultatet är slående. Båda mätningarna visar att vi verkligen gör skillnad. Vi tar hand om våra kunder, hyresgästerna. Att de ger oss ett mycket högt betyg gör oss både glada och stolta. Mätningarna visar att både kommun och bolag sticker ut med sitt höga betyg. Därigenom har vi visat att vi är duktiga på att ta hand om våra hyres-

gäster och fastigheter. De visar även på vad vi kan förbättra, vilka utvecklingsmöjligheter vi har. Det är precis det vi ska fokusera på för att behålla våra fina mätresultat och arbeta på att förbättra dem.

För att summera ett givande år. Vi har startat vår nyproduktion med 39 lägenheter, samtidigt som vi projekterat nästa produktion om 44 lägenheter med start under 2020. Vi har samtidigt förvaltat vårt befintliga bestånd väl, vilket enkätsiffrorna visar.

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 våra kunder. Vår fantastiska personal är nyckeln. Tack till er alla för ett fantastiskt arbete! Tillsammans – personal, styrelse och ägare – kommer vi se till att 2020 blir ett glädjande produktivt år.

**Ted Lärnhem**

”Mätningarna visar att både Stenungsund som kommun och Stenungsundshem som bolag får bland landets bästa betyg”

# Vi ser resultat.

Under hösten 2019 var vi i slutfasen av byggnationen av fyra nya lägenheter på Doterödsvägen och vi såg Klaras Hus börja resa sig mot skyn och bjuda på en imponerande utsikt. Att vi under året skapar nya bostäder på allvar är en stor glädje.

## TOPPBETYG – IGEN.

Det är svårt att behålla ett redan fantastiskt kundbetyg, men det var precis det Stenungsundshem gjorde i höstens mätning. Ett serviceindex på 86,3 % visar att vi försvarar vår plats som ett av landets allra bästa bostadsföretag.

Som ytterligare bonus kom Stenungsundshem tvåa i västra Sverige i Hyresgästföreningens mätning Nöjd Hyresgäst Index, som även den utfördes under hösten.

## LYCKAD RENOVERING

Vårt första större renoveringsprojekt på många år är Älvhemsvägen, där badrum, tak och ventilation under året renoverats klart med mycket fint resultat. I samråd med hyresgästerna skapades tre renoveringsnivåer, vilket gav valfrihet men samtidigt ett både nödvändigt och effektivt sätt att höja standarden på en del av vårt bestånd.

## FLER KOLLEGOR

Medarbetarna är vår främsta resurs och under året har vi förstärkt vår organisation både med två nya projektledare och två fastighetstekniker. Pensionsavgångar, föräldraledigheter och medarbetare som hittar nya utmaningar har också betytt förändringar både på ekonomi- och uthyrningsavdelningen. Flera nya kompetenser och personligheter betyder värdefulla nya insikter och kunskaper.

## FLER BOSTÄDER PÅ GÅNG

Planering och projektering för nyproduktion på Solgårdsterrassen var en viktig del av projektgruppens arbetsuppgifter under året. Resultatet blev två smart planerade hus som står redo att börja byggas under 2020.

Koncepttänkandet – både för framtida hus, såväl som för renoveringar och underhåll har förfinats och arbetats hårt med under året.



Nya badrum, nytt tak och ventilation har lyft det trivsamma området Älvhem.





# Planer för året som kommer.

2020 kommer även det att bjuda på nyheter i form av ytterligare ett nyproduktionsprojekt via vårt dotterbolag – Solgårdsterrassen. Två hus med vackert läge mot havet kommer vi att byggstarta om allt går enligt plan, samtidigt som vi slutför Klaras Hus. Lanseringen av den nya miljöledningsplanen står också på agendan för året, parallellt med strävanden att uppnå målen för Allmännyttans klimatinitiativ.

## AFFÄRSPLAN SJÖSATT

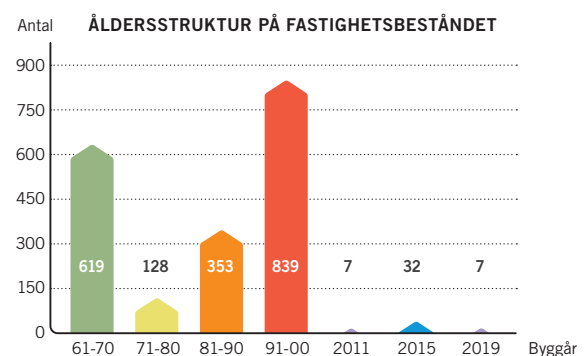
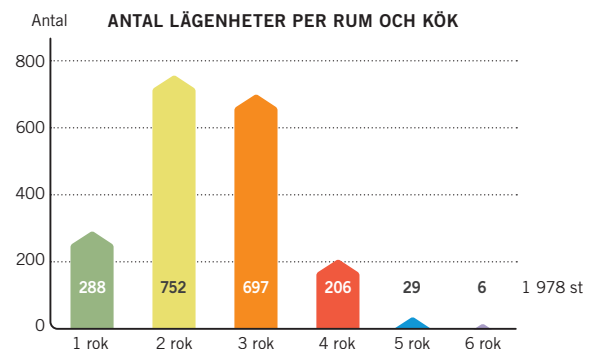
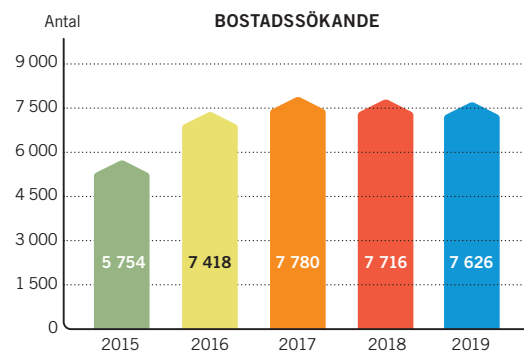
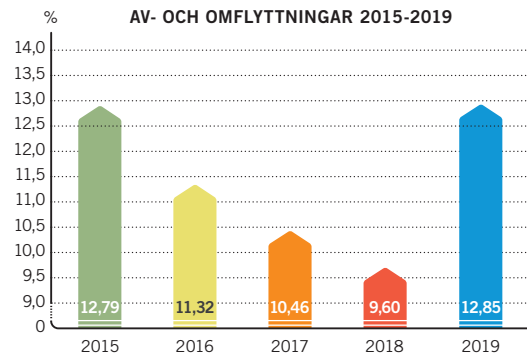
Affärsplanen för de kommande fyra åren 2020-2023 blev klar och beslutad under slutet av 2019. Ett av nyckelorden i den är utveckling. Det handlar om utmaningen att stärka hyresrättens ställning som en attraktiv boendeform för breda segment av befolkningen, genom smarta, nytänkande kundnyttor, som digitaliserade formulär på webben. Men också om att göra vårt eget arbete smidigare och effektivare genom att utnyttja befintliga och nya tekniska system. Ett bra exempel är vårt fastighets-system, som skulle kunna ge oss mer användbar statistik och underlag för underhållsinsatser om vi lade ner mer arbete på att föra in data om både hus och åtgärder vi utfört.

## NYA OCH NYGAMLA MEDARBETARE

En ny uthyrnings- och marknadschef kommer att börja hos oss under våren, då vår marknadschef går vidare till nya utmaningar efter sju år på Stenungsundshem. Avslutade och pågående föräldraledigheter betyder även de att organisationen förändras under året, vilket alltid ställer krav på flexibilitet och anpassning.

## FÖRBÄTTRING OCH FÖRÄNDRING

Hyresgästernas fina betyg, både i vår egen och Hyresgästföreningens mätning, kräver att vi fortsätter arbeta på att förbättra och förändra de saker de hade synpunkter på i nöjd-kund-enkäten. Arbetet med handlingsplaner och åtgärder efter enkät är därför högt prioriterade under året.



# Stadig grund.

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

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

Omtanke, öppenhet och stolthet är våra värdeord. Vi strävar efter att de ska genomsyra hela vår verksamhet. I dem hittar vi vägledning för hur vi ska förhålla oss i möten med kunder, medarbetare och omvärlden.

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

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

## vår affärsidé

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

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

## vår vision

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

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





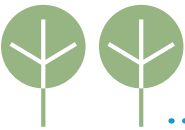
# Våra värderingar.

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

## omtanke

För oss är OMTANKE att:

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



## öppenhet

För oss är ÖPPENHET att:

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



## stolthet

För oss innebär STOLTHET att:

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

# Bostadsförsörjning.

Byggandet är igång i Stenungsund – äntligen! Flera planer för fortsatt byggnation under kommande år är också under arbete. För att kunna bygga smart och med rimliga hyror har vi under året arbetat fram ett koncepthus, som vi kommer att använda oss av vid upphandling av nyproduktion. Att bygga med upprepning är effektivt och pressar priserna, samtidigt som det är en fördel att kunna styra hur husen ska se ut för att de ska passa vår framtida förvaltning.

## NYA BOSTÄDER SKAPADE

Stenungsundshem har under året arbetat med att skapa fyra nya bostäder på Doterödsvägen. En gammal lokal som länge stått oanvänd blev trevliga, ljusa och centrumnära lägenheter. Trots förhållandevis höga hyror var intresset stort och de hyrdes ut på kort tid.

Ännu större var intresset för de 32 lägenheter vi skapar i Klaras Hus på Kopper. När de släpptes i december fick de snabbt över 200 intresseanmälningar på varje lägenhet. Att hyrorna i detta hus ligger på en mycket rimlig nivå med nyproduktionsmätt mätt, bidrog naturligtvis till det stora intresset. Klaras Hus har fått beviljat fullt investeringsstöd av

Första spadtaget på Klaras Hus togs i april, med vd Ted Lärnhem vid spakarna!



staten, på grund av att det byggts både ytsmart och med flertalet energibesparande åtgärder.

Ett smart och snabbt sätt att hitta fler bostäder är den inventering av lokaler som gjorts i beståndet, för att se om det fanns några av dem som kunde byggas om till bostäder. Det första resultatet ser vi snart. En lite trött lokal som sades upp av hyresgästen blir snart tre nya, fräscha lägenheter en halvtrappa upp i området Alfredsberg, som kommer att kunna hyras ut i början av 2020.

## ÄNTLIGEN SOLGÅRDSTERRASSEN

Vi har arbetat hårt under året med att få till ett bra projekt inom ramarna för en befintlig detaljplan och givna ekonomiska ramar. Resultatet blev ett förslag om två hus med 22 lägenheter i varje, som tar tillvara läget för att skapa skyddade trevliga innergårdar och lägenheter med rymd och stort ljusinsläpp. Bygglovets beviljades i slutet av 2019 och givet att allt går som det ska planeras en byggstart under 2020.

## PROJEKTPORTFÖLJ NYCKELN

Alla planerade projekt blir inte verklighet alternativt förskjuts i tid, bland annat på grund av långa planprocesser och ekonomiska förutsättningar. En gedigen projektportfölj är därför nyckeln till att skapa fler bostäder.

Bra exempel från de projekt i tidiga skeden vi arbetar med finns Bergstoppen, höghus på toppen av Bergsvägen där vi vill prova att arbeta med en byggherredriven detaljplan. En annan är platsen där Nytorpshöjds förskola, som ska rivas, ligger. Där ser vi möjligheten att bygga fler hus av den typ som redan finns i området. Kristinedalsplan är ytterligare ett intressant område för att bygga koncepthus, här finns ett planbesked framme. Vi tittar också aktivt på platser inom våra egna befintliga bestånd där man skulle kunna förtäta bebyggelsen.





# Kund.

De höga betyg kunderna gett oss i mätningarna under hösten förpliktigar. Serviceindex i hyresgästenkäten blev hela 86,3 %, vilket betyder att vi behåller det starka betyg vi fick i förra mätningen. I Hyresgästföreningens NHI (Nöjd Hyresgäst Index) blev vi med 69 poäng tvåa i hela västra Sverige. Mest nöjd är man med Stenungsunds hems bemötande och vår snabba felavhjälpning. Flera områden får också höjda betyg när det gäller trygghet kopplad till trapphus och utebelysning – områden vi arbetat speciellt mycket med sedan den senaste enkäten. Men trivsel och trygghet är levande begrepp och det gäller att arbeta vidare på de punkter där vi kan bli ännu bättre. Resultaten analyseras och blir till detaljerade handlingsplaner för varje område, som sjsätts i januari 2020. Hyresgästerna måste uppleva att de synpunkter och förslag på förbättringar man har uppmärksammas och blir verklighet.

## TILL FÖR ALLA

Att alla bostadsområden är trygga och attraktiva är viktiga uppdrag från vår ägare. I vissa områden är det en större utmaning än andra. Vårt arbete i Hasselbacken bedrivs i aktiv samverkan med olika enheter inom kommunen, Hyresgästföreningen och även tillsammans med föreningslivet. Arbetet har under många år bidragit till en positiv utveckling och skapat både arbetstillfällen och en mer levande stadsdel där mötesplatser och events är en del av vardagen. För att området inte ska upplevas otrött bedriver vi en aktiv samverkan även med polisen, som genom kontinuerlig närvaro skapar en ökad trygghet.

## DELAKTIGHET

Inflytande över sitt boende påverkar i mångt och mycket hur man trivs. Därför är de berörda hyresgästerna involverade i våra renoveringsprocesser från start. Informationsmöten hålls regelbundet och en grupp av hyresgäster blir samrådsgrupp. Det innebär att de tillsammans med oss utformar ett förslag till renovering som



Hasselbackeloppet har blivit en populär folkfest för alla åldrar.

kan passa för just det bostadsområdet. Under 2019 färdigställde vi renoveringen av Älvhems badrum, tak och ventilationssystem. Det fina resultatet och flytet i själva processen kan vi till stor del tacka hyresgästernas delaktighet för.

# Utveckling.

Att arbeta med att tillhandahålla tjänster, som vi faktiskt gör, innebär att vi behöver hålla oss uppdaterade på alla de förändringar som sker i allt snabbare takt. Vårt vardagliga arbete med fastigheter och kunder kan göras smidigare och effektivare genom digitalisering och olika smarta system.

## SMARTA SYSTEM

Ett nytt ekonomisystem implementerades under året. Det underlättar arbetet både internt och gentemot våra

hyresgäster och leverantörer genom bland annat den digitaliserade fakturahanteringen. Nästa steg blir att under 2020 införa e-faktura, vilket många av våra kunder efterfrågar.

Även fastighetssystemet har under 2019 uppdaterats med att innehålla fler parametrar för att hålla koll på underhåll, drift och felanmälningar i hela vårt bestånd. Här finns utrymme att göra ännu mer, vilket kan hjälpa oss att spara mycket tid och att göra rätt saker i rätt tid.

## HYRESGÄSTNYTTA

Ett uttalat mål är att hitta fler tjänster som kan underlätta hyresgästernas vardag och göra hyresrätten ännu mer attraktiv. Ett led i detta är det arbete vi lagt ner under året för att skapa ett nytt bra TV/bredbandspaket till våra hyresgäster, vilket kommer att slutföras under 2020.

## HÅLLBART NYTÄNK

Det är vår övertygelse att all utveckling måste präglas av hållbarhetstanken. I vår nyproduktion bygger vi in energibesparande, klimatsmarta lösningar. I det befintliga beståndet arbetar vår driftavdelning hela tiden med löpande energibesparande åtgärder. En bra drivkraft är att vi skrivit under Allmännyttans Klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska vara fossilfria och ha 30 % lägre energianvändning från 2007 till år 2030. En viktig del är att få med hyresgästerna i arbetet. Vi kan nå bättre resultat och bidra till en bra känsla av delaktighet. Ett led i detta är det pilotprojekt med underjordsbehållare för avfallssortering som vi inledde 2019, tillsammans med satsningen på en attraktivare utformning av framtida miljöhus.

## vår miljöpolicy

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

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

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

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

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

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





# Ägare/Ekonomi.

Stenungsundshem har en stabil ekonomi. De avkastnings- och soliditetsmål som vår ägare satt upp har blivit uppfyllda samtidigt som mycket resurser kunnat läggas på drift och underhåll för att garantera upprätthållandet av attraktiva, stabila bostadsområden. Ägardirektivet om att kunna erbjuda bostäder åt alla är även det på god väg att kunna uppfyllas genom olika former av samverkan med kommunen, som med enheten för nyanlända och individ- och familjeomsorgsenheten. Denna kontinuerliga samverkan kan även ge hushåll som inte av egen kraft kan få en bostad via den reguljära bostadsmarknaden en chans att få bostad.

## EFTERFRÅGAD NYPRODUKTION

Att bygga fler hyresrätter är ett viktigt uppdrag från ägaren. Det innebär dock många utmaningar. En väl fungerade dialog och samverkan med ägaren och en smidig planprocess påverkar möjligheten att kunna bygga bostäder till rimliga hyror. Hur konjunktur och politiska beslut på riksnivå, exempelvis gällande subventioner och stöd till vissa former av nyproduktion, ser ut är också en viktig parameter.

## VI HJÄLPER KOMMUNEN ATT VÄXA

Stenungsunds befolkning fortsätter växa, vilket kräver tillskott av verksamhetslokaler som skolor, förskolor, idrotts-hallar och liknande. Stenungsundshem förvaltar dessa lokaler åt ägaren Stenungsunds kommun. Dessutom projektleder vi även byggandet av nya verksamhetslokaler. Under året har vår projektavdelning bland annat arbetat med att projektera Stora Höga förskola-F6-skola, Hallerna förskola och idrottshall, varmförråd för Räddningstjänsten, LSS-boende i Svenshögen och skapandet av bland annat ny matsal, kök och pausrum på Nösnäs gymnasium, samt ombyggnation av gymnastikhall och matsal på Kyrkenorums skola.

Tillsammans med ägaren har vi under både 2018 och 2019 arbetat fram en ”Process för beställarbeslut”, som beskriver vilka steg och beslut som ska fattas för investering, projektering och byggande av en ny verksamhetslokal. Med denna process blir överblicken och samarbetet mellan bolag och ägare både tydligare och effektivare. Detta arbete, tillsammans med den täta dialog vi har med ägaren ska säkerställa att vi arbetar mot samma mål.

Äntligen! Här läggs grunden till 32 efterlängtrade bostäder, Klaras Hus.



# Medarbetare.

Året som gick betydde fortsatta förändringar på medarbetarnivå. Eftersom Stenungsundshems medarbetare har relativt hög medelålder har vi haft, och kommer fortsatt att ha, regelbundna pensionsavgångar under kommande år. 2019 anställde vi två nya fastighetstekniker, varav en med specialkunskap inom trädgård. En av våra ekonomiassistenter slutade och blev ersatt av en ny.

## VI BLEV FLERA

Under våren 2019 började två nya projektledare att arbeta hos oss. Deras huvudsakliga arbetsuppgift är att projektleda byggnationen av alla de nya verksamhetslokaler som behövs när kommunen växer. Förutom att vi kan göra mer, betyder fler medarbetare ofta nya nyttiga infallsvinklar och energi in i organisationen.

Personalens engagemang och hängivenhet är en av de viktigaste delarna i varumärket Stenungsundshem.



Det våra hyresgäster uppskattar mest är att vi snabbt är på plats och att vi bemöter dem med respekt och servicekänsla.

## KUNSKAP FÖRS VIDARE

Kontinuerliga pensionsavgångar parat med mångårig erfarenhet kan medverka till att viktiga kunskaper och rutiner försvinner, om de inte dokumenteras väl. I den nya affärsplanen finns därför som uttalat mål att nedteckna processer och viktiga kunskaper, så att de följer med respektive tjänst och på så vis stannar i bolaget.

## ATTRAKTIVITET NÖDVÄNDIGT

Den positiva bild som finns av Stenungsundshem både som arbetsgivare och företag hjälper oss att locka sökande till våra tjänster. Bilden av oss är dock inte statisk och det krävs att vi arbetar aktivt på vårt arbetsgivarvarumärke för att även fortsättningsvis attrahera kompetenta medarbetare. Under året har vi därför tagit fram "Medarbetarboken" för att på ett enkelt vis sätta ord på vad det innebär att arbeta på Stenungsundshem, vart vi strävar och vad som är viktigt när man arbetar hos oss. Tanken är att följa upp bokens avsnitt som teman för personalmöten under 2020.





# Styrelse, ledningsgrupp.



## STYRELSE

Från vänster: ledamot Bo Karlsson (V), ledamot Gunnar Pettersson (St), vice ordförande Helena Nävergårdh (M), ordförande Olof Lundgren (S) och ledamot Lennart Svensson (L).

## SUPPLEANTER

Claes Olsson (S), Jakob Hallman (KD), Krister Persson (M), Ingela Lovehammer (S), Håkan Hermansson (C)

## REVISORER

Ernst & Young AB, Hans Gavin, auktoriserad revisor. Lennart Frennemo (C) och ersättare Christina Engström (St), lekmannarevisorer.

## LEDNINGSGRUPP

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



# Förvaltningsberättelse.

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Bolaget har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Alla belopp är i "tkr" och anges i SEK om inget annat anges. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2018.

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

Det är fortsatt en stabil efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund. Vid årsskiftet 2019/2020 fanns cirka 7 600 intresseanmälningar (7 700) från bostadssökande. Uthyrningsgraden har under 2019 varit 99,8 (99,8). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2019-12-31 till 5 (6) och det på grund av pågående renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 januari 2019 med i genomsnitt 2,05 % över hela beståndet.

Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 157 932 m<sup>2</sup> (157 926) fördelat på 135 935 m<sup>2</sup> (136 009) bostadsarea, 19 095 m<sup>2</sup> (19 009) lokalarea och 2 902 m<sup>2</sup> (2 908) garagearea. Antalet lägenheter per 2019-12-31 var 1 978 (1 979).

Stenungsundshem har fem lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med Hyra/år i 2019 års nivå	
2020	10 986 tkr
2022	1 712 tkr
2023	2 501 tkr

## EKONOMI OCH FINANS

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

### Resultat

Företaget redovisar för räkenskapsåret 2019 ett resultat före skatt på totalt 33 529 tkr (31 303). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter, inventarier och bostadsrätter har varit 6 481 tkr (4 341), vilket innebär ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 27 048 tkr (26 962).

### Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 172 752 tkr (171 020). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat och var under året 3 534 tkr (1 544). Ökningen bestod i huvudsak av tomställda lokaler. Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 2,0 % (0,9).

### Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 26 470 tkr (23 982) eller 161 kr/m<sup>2</sup> (152). Driftkostnaden uppgick till 81 342 tkr (80 554) eller 515 kr/m<sup>2</sup> (510).



Stenungsundshem säkrar kommunens tillväxt genom att skapa fler bostäder





### Driftnetto

Driftnettet uppgick till 74 204 tkr (74 930) motsvarande 470 kr/m<sup>2</sup> (474). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,5 % (4,2). Bolaget uppfyller därmed inte ägarkravet om minst 3,9 %.

### Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 56,7 miljoner kronor (41,0). Investeringarna under år 2019 var totalt 78,2 miljoner kronor (6,3). Dessa bestod bland annat av utbyte hissar, renovering tak och badrum, konvertering av lokaler till bostäder samt nyproduktion av hyreslägenheter på Koppersvägen och Doterödsvägen. Dessutom har vi amorterat cirka 10 miljoner kronor (49). Likvida medel har minskat från 61 till 36 miljoner kronor.

### Lån, räntor

Strategin har sedan nittiotalet varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar. Dock valde vi att nyttja det låga ränteläget under sommaren och valde då längre bindningstid vid refinansiering av några lån.

De räntebärande skulderna var per 2019-12-31 totalt 449 540 tkr (459 269). Räntekostnaden uppgick till 7 018 tkr (8 156). Genomsnittlig låneränta under år 2019 var 1,54 % (1,69). Snitträntan per 2019-12-31 var 1,11 % (1,46).

Fastighetslånens räntebindingstider fördelar sig per 2019-12-31 enligt nedan (tkr):

< 1 år	162 870	(182 569)
1 - 2 år	41 650	(85 350)
2 - 3 år	122 500	(42 850)
3 - 4 år	64 190	(123 500)
4 - 5 år	58 330	(25 000)
5 - 6 år	(-)	(-)
<b>Totalt</b>	<b>449 540</b>	<b>(459 269)</b>

2019-12-31 var 79 700 tkr (102 700) kopplade till styrrentan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Genomsnittlig återstående räntebindingstid var vid samma tidpunkt 2,06 år (1,80).

Under senare år har lån med säkerhet mot pantbrev refinansierats mot kommunal borgen. Den kommunala borgen uppgick per 2019-12-31 till 439 870 tkr (449 319) motsvarande 54,4 % (55,2) av fastigheternas bokförda värden och 97,8 % (97,8) av totala fastighetslånen.

### Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 2019-12-31 till 36 400 tkr (61 037). Den sista december fanns 6 390 tkr (5 153), av likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten har ökat till 45 % (44).

### 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 är 2 125 miljoner kronor. De kvarvarande åtta radhusen på Fridhem ligger inte med i denna värdering. Vid jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Bolagets plan är att genomföra värdering av beståndet med två till tre årsintervaller.

### Risker

De två enskilt största risker som finns inom bostadsägandet är efterfrågan på orten, det vill säga vakansgrad/outhyrda lägenheter, samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshems del minskar resultatet vid 1 % vakansgrad med cirka 1 763 tkr (1 726) och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med ca 1 628 tkr (1 825).

För år 2020 räknar vi med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och i stort sett oförändrade räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2020 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 2020

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 27 miljoner kronor före skatt och 3,5 %



direktavkastning på det idag bedömda marknadsvärdet. Detta motsvarar marknadens direktavkastningskrav för Stenungsund som ort (3,5 %), och det senast tagna beslutet i Stenungsunds kommunstyrelse från november 2019 om 3,5 %.

## TRYGGHET OCH SOCIALT ANSVAR

Skapandet av trygga och stabila bostadsområden är ett viktigt uppdrag från vår ägare och återfinns som en av punkterna i ägardirektivet. För att upprätthålla attraktiva bostadsområden och nöjda kunder är trygghetsfrågan en nyckel. Därför är arbete för ökad trygghet i fokus i alla våra områden.

I vårt största område, Hasselbacken, är det en särskilt viktig framtidsfråga. Hasselbacken i utveckling – en aktiv samverkan mellan olika enheter inom kommunen, Hyresgästföreningen och Stenungsundshem tillsammans med föreningslivet, har under många år bidragit till en positiv utveckling och skapat både levande aktiviteter, mötesplatser och arbetstillfällen. Under de senaste åren har vi dock mött en ökad känsla av otrygghet i området kopplad till ökning av viss kriminalitet. Här måste Hasselbacken i utveckling våga vara en än starkare kraft och det krävs en tät samverkan med polis och sociala instanser.

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 höst och vår i bostadsområdena, i samverkan med räddningstjänst, hyresgäster och kommun. Med vandringarna och synpunkterna från hyresgästena 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.

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.

## MILJÖARBETE

Vår verksamhet präglas av miljömedvetenhet. Sedan 2018 har vi anslutit oss till "Allmännyttans klimatinitiativ" vilket innebär att vi ska vara fossilfria och ha 30 % lägre energianvändning från år 2007 till år 2030. Vidare kom-

mer bolaget under år 2020 säkerställa att hela miljöledningssystemet är aktiverat för bolagets samtliga delar.

Stenungsundshem har sedan tidigt nittiotial 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.

Bolaget arbetar vidare med utformningen av miljöledningssystemet som nu präglar alla delar av organisationens arbetsmoment, från administration till förvaltning och nyproduktion.

Arbetet är omfattande och kräver fullt engagemang från samtliga medarbetare och samarbetspartners. Arbete med miljöledningssystem är en del av miljöplanen, som sträcker sig fram till år 2020. Det övergripande 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

## DRIFT OCH FÖRVALTNING

Under år 2019 investerades det i utbyte av befintliga, gamla hissar på Doterödsvägen. De nya hissarna ger en hel del fördelar, som till exempel lägre energianvändning samt säkrare och tystare drift.

Inom vårt område Älvhem har vi under året slutfört det omfattande ROT-projektet, som startade år 2018 där vi renoverat badrum och bytt yttertak. Under året har vi påbörjat nästa stora fastighetsprojekt på våra områden Kolningsberget och Keplers Gård med renovering av dess badrum. Detta görs i nära samarbete med samrådsgrupp bildad tillsammans med hyresgäster och bolagets projektgrupp. Utifrån våra säkerhets och miljöaspekter har vi fortsatt arbetet med att byta ut gamla belysningsarmaturer både utomhus och inomhus till nya LED-lampor. Vi byter löpande äldre energikrävande kyl/frys och spis till nya mer energisnåla modeller.



Nya låscylindrar (låssystem) tillsammans med nya elgruppcentraler på Vita Hasselbacken är ytterliggare insatser för att höja hyresgästens säkerhet i sitt boende. Ett område som har och kommer kräva mer insatser framöver är vår ökande förbrukning av flytande oljor/matfett som spolas ner i köksavlopp vilket medför högre kostnader och tätare spolning av stammar.

Radonmätningar görs i vårt bestånd med löpandeintervaller. Årets mätningar i ungefär 450 lägenheter har inte resulterat i några förhöjda värden. Däremot har åtgärder genomförts i åtta lägenheter där det vid tidigare års mätning fanns något högre radongashalter.

## 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 2019 hållits sex ordinarie styrelsemöten.

### Personal

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 34 personer (32). Av dessa är 24 män (24) och 10 kvinnor (8). Medelåldern är 51 år (55). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 628 timmar (552) eller 18,5 timmar per anställd (17). Sjukfrånvaron var 1,74 % (1,8) av totala antalet arbetsdagar.



En varsam och hållbar förvaltning av bostäder och lokaler kännetecknar oss som bolag.

## 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. Under året startade produktionen av 32 lägenheter på Koppersvägen, kallat Klaras Hus. Vi bygger även också om en lokal till fyra nya lägenheter på Doterödsvägen. Ytterligare tre lägenheter skapas genom att bygga om en tidigare lokal/gruppbostad på området Alfredsberg.

Planering och projektering inför byggandet av hyresrätter på Solgårdsterassen har pågått under hela 2019 i partnering med Peab. Går allt enligt plan kan byggnation av 44 hyresrätter starta under 2020, under förutsättning bolagets styrelse samt kommunfullmäktige godkänner projektet. Detta projekt drivs av Stenungsundshems dotterbolag Solgårdsterassen AB.

Stenungsundshem har lämnat in en begäran om plan besked för del av kommunalägd mark på Kristinedalplan. Avsikten är att bygga genomtänkta bostäder enligt vår modell av koncepthus.

För att tillgodose Stenungsund med lägenheter jobbar vi aktivt med tidiga skeden, vilket innebär att vi hittar platser där vi kan bygga i framtiden.

## VINSTDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	353 504 155 kr
Årets resultat	<u>26 190 638 kr</u>
	<b>379 694 793 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande	
10,30 kr per aktie	368 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>379 326 793 kr</u>
	<b>379 694 793 kr</b>

## STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 % och, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likadeles betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 1,03 % (1,48) 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 att betalas ut senast 30 april 2020.





# Resultaträkning.

tkr	Not	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING	1		
Hysesintäkter	2	172 752	171 020
Övriga intäkter	3	18 921	16 243
Summa nettoomsättning		191 673	187 263
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-81 342	-80 554
Underhållskostnader		-26 470	-23 982
Fastighetsskatt		-3 176	-3 456
Avskrivningar	5	-32 950	-32 790
Summa fastighetskostnader		-143 938	-140 782
<b>Bruttoresultat</b>		<b>47 735</b>	<b>46 481</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-7 160	-6 995
Avskrivningar	5	-28	-27
<b>Rörelseresultat</b>	7-11	<b>40 547</b>	<b>39 459</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	185	169
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-7 203	-8 325
Resultat efter finansiella poster		33 529	31 303
Skatt på årets resultat	14	-7 338	-5 322
<b>Årets resultat</b>		<b>26 191</b>	<b>25 981</b>

# Balansräkning.

TILLGÅNGAR tkr	Not	2019	2018
	1		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 28, 29	808 666	814 402
Inventarier	17	2 594	2 697
Pågående ny- och ombyggnader	18	63 565	18 273
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	250	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	240	240
Fordringar hos koncernföretag		5 730	560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>881 045</b>	<b>836 422</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		247	591
Fordringar hos ägaren/kommunen		6 390	5 153
Övriga fordringar		4 339	-
Skattefordran		6 083	4 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 100	2 617
Kassa och bank		30 010	55 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>49 169</b>	<b>68 475</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>930 214</b>	<b>904 897</b>



SKULDER OCH EGET KAPITAL tkr	Not	2019	2018
	1		
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	22		
Aktiekapital		35 725	35 725
Reservfond		7 168	7 168
Summa bundet eget kapital		42 893	42 893
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserad vinst eller förlust		353 504	328 052
Årets resultat		26 191	25 981
Summa fritt eget kapital		379 695	354 033
<b>Summa eget kapital</b>		<b>422 588</b>	<b>396 926</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	23	27 309	23 729
Summa avsättningar		27 309	23 729
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	24, 26		
Skulder till kreditinstitut		340 015	351 300
Summa långfristiga skulder		340 015	351 300
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	24, 26	109 525	107 969
Leverantörsskulder		8 162	605
Skulder till ägaren/kommunen		3 539	5 726
Skatteskulder		–	392
Övriga kortfristiga skulder		385	377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	18 691	17 873
Summa kortfristiga skulder		140 302	132 942
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>930 214</b>	<b>904 897</b>



# Rapport över eget kapital.

tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	35 725	7 168	309 539	19 052	371 484
Disposition enligt bolagsstämmobeslut					
Balanserade vinstmedel			19 052	-19 052	0
Utdelning	–	–	-539	–	-539
Årets resultat	–	–	–	25 981	25 981
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>35 725</b>	<b>7 168</b>	<b>328 052</b>	<b>25 981</b>	<b>396 926</b>
Ingående eget kapital 2019-01-01	35 725	7 168	328 052	25 981	396 926
Disposition enligt bolagsstämmobeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	25 981	-25 981	0
Utdelning	–	–	-529	–	-529
Årets resultat	–	–	–	26 191	26 191
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>35 725</b>	<b>7 168</b>	<b>353 504</b>	<b>26 191</b>	<b>422 588</b>

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

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 15.



# Kassaflödesanalys.

DIREKT METOD tkr	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Inbetalningar från kunder	186 522	180 927
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-114 252	-123 978
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	72 270	56 949
Erhållen ränta	185	169
Erlagd ränta	-7 225	-8 363
Betald inkomstskatt	-8 489	-7 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 741	41 043
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 025	-6 317
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-5 170	-
Likvid vid försäljning av anläggningstillgångar/aktier	7 075	4 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 120	-1 373
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av skuld	-9 729	-49 301
Utbetald utdelning	-529	-539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 258	-49 840
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
Likvida medel (inklusive koncernkonto) vid årets början	61 037	71 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 741	41 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 120	-1 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 258	-49 840
<b>Likvida medel vid årets utgång (inkl koncernkonto)</b>	<b>36 400</b>	<b>61 037</b>



# Noter.

## Not 1.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

#### Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs internt nedlagd tid. Projekt som är osäkra eller inte kommer fullföljas 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 komponent-klasser 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 hyror som belöper på perioden redovisas som intäkt.

#### Leasing

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



**Medelantal anställda**

Medelantal anställda beräknas som antal arbetade timmar i förhållande till 1920 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 skattefördringar 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**

	2019	2018
Bostäder	148 367	145 219
Lokaler	22 305	21 831
P-platser/Garage	5 614	5 514
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-1 304	-552
Lokaler	-1 721	-530
P-platser/Garage	-509	-462
Summa hyresintäkter	172 752	171 020

**Not 3.****Övriga intäkter**

	2019	2018
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	8 357	7 119
Aktiverat eget arbete	211	-
Försäljning kabel-tv	3	85
Ersättningar från hyresgäster	2 780	3 318
Försäljning fastigheter	1 766	1 671
Försäljning bostadsrätt	4 620	1 710
Uthyrning båtplatser	80	99
Försäkringsersättning	680	429
Övriga intäkter	424	1 812
Summa övriga intäkter	18 921	16 243

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

	2019	2018
Fastighetskötsel och städ	-22 836	-23 218
Reparationer	-11 432	-13 925
Fastighetsel	-4 409	-4 240
Vatten	-5 345	-5 461
Renhållning	-4 803	-4 642
Fjärrvärme	-11 562	-11 829
Lokal administration	-15 410	-13 769
Övriga driftkostnader	-5 545	-3 470
Summa driftkostnader	-81 342	-80 554

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

	2019	2018
<b>Fastighetskostnader</b>		
Byggnader och markanläggningar		
Årets avskrivningar	-32 734	-32 580
Inventarier	-216	-210
Summa planenliga avskrivningar	-32 950	-32 790
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
Årets avskrivningar	-	-
Inventarier	-28	-27
Summa planenliga avskrivningar	-28	-27
<b>Total</b>		
Årets avskrivningar	-32 734	-32 580
Inventarier	-244	-237
Summa planenliga avskrivningar	-32 978	-32 817

**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**

	2019	2018
Ernst & Young (varav övrig tjänst/ konsultationer 0 [25])	53	137
Lekmannarevisorer	26	22
Summa ersättning för revisionstjänster	79	159

**Not 8.**

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

	2019	2018
Antal anställda	35	32
Varav män (%)	72	73

**Not 9.**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2019	2018
Löner och andra ersättningar	16 279	14 966
Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	7 382 (2 191)	6 735 (1 986)

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad nuvarande VD 308 tkr (299). 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**

	2019	2018
Styrelse och VD (varav tantiem mm)	1 331 (-)	1 322 (-)
Övriga anställda	14 948	13 644

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

**Not 11.**

**Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid**

	2019	2018
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,7 %	1,8 %
Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro	38,8 %	0,0 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,1 %	2,4 %
Sjukfrånvaro för män	1,2 %	1,7 %
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	3,6 %	1,3 %
Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år	1,1 %	2,1 %

**Not 12.**

**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Utdelning på andelar och aktier	2	2
Ränteintäkter från bank	125	107
Ränteintäkter från ägaren/kommunen	-	-
Ränteintäkter från hyresfordringar	58	60
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	185	169

**Not 13.**

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntor på fastighetslån	-6 076	-7 142
Övrig finansiell kostnad	2	-2
Borgensavgift Stenungsunds kommun	-1 129	-1 181
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-7 203	-8 325





## Not 14.

## Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-3 758	-7 712
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 580	2 390
Summa skatt på årets resultat	-7 338	-5 322
Redovisat resultat före skatt	33 529	31 303
Skatt redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	-7 175	-6 887
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-7 005	-7 168
Övriga ej avdragsgilla poster	-24	-30
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 305	5 454
Aktiverat skattemässigt underhåll	5 067	842
Återläggning bokförd vinst fastigheter	378	368
Ackumulerat återförd skattemässig avskrivning fastigheter	-95	-97
Skattemässig korrigerig bokfört resultat avyttring fastighet	-290	-277
Bostadslånepost årets avdragsgilla del	81	83
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden	-3 580	2 390
Redovisad skatt	-7 338	-5 322
Effektiv skattesats	21,9 %	17,0 %

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Vid beräkning av uppskjuten skatt har den beslutade skattesatsen om 20,6 % använts. Något underskottsavdrag föreligger ej. Aktuell skattesats är 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 21,9 % (17,0).

## Not 15.

## Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,03 % (1,48) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2019 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

	2019	2018
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 421 805	1 418 220
Försäljningar och utrangeringar	-888	-924
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader)	27 592	4 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 448 509	1 421 805
Ingående nedskrivningar	-1 093	-1 210
Nedskrivning sålda/ utrangeringar byggnader	113	117
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-980	-1 093
Ingående avskrivningar	-637 687	-605 583
Försäljningar och utrangeringar	300	296
Årets avskrivningar enligt plan	-32 554	-32 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 941	-637 687
Utgående bokfört värde byggnader	777 588	783 025
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	25 246	25 304
Årets försäljning mark	-119	-58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 127	25 246
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	6 753	6 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	6 753	6 753
Ingående avskrivningar	-622	-442
Årets avskrivning	-180	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-802	-622
Utgående bokfört värde markanläggningar	5 951	6 131
Utgående bokfört värde byggnader och mark	808 666	814 402

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 980 tkr (1 093) 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 673 515 tkr (696 201). Skattemässig avskrivning för år 2019 uppgår till 24 789 tkr (24 793), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 231 909 tkr (1 230 130) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 223 533 tkr (198 428) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2019. Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 26 år (27).

Not 17.

Inventarier

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 348	12 312
Nyanskaffningar under året	141	563
Försäljningar och utrangeringar	-480	-6 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 009	6 248
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 651	-9 907
Försäljningar och utrangeringar	480	6 493
Årets avskrivningar enligt plan	-244	-237
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 415	-3 651
Utgående bokfört värde	2 594	2 697

Not 18.

Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Ingående bokfört värde pågående nyanläggningar	18 273	17 028
Under året nedlagda kostnader	72 884	5 754
Under året genomförda omklassificeringar	-27 592	-4 509
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Summa bokfört värde pågående nyanläggningar	63 565	18 273



## 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	199
Resultat	-3
Bokfört värde	250
Summa andelar i koncernföretag	250

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

## Not 20.

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

## Not 21.

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetald försäkringspremie	856	217
Återbäringsmedel HBV	203	152
Förskottsbetalda hyror	18	253
Förskottsbetald kabel-tv	61	66
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	848	676
Förskottsbetalda hissar	-	1 061
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114	192
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 100	2 617

## 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

	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld till följd av kortfristiga fordringar	39	28
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivna balanslånepost	-571	-649
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	27 841	24 350
Summa uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld	27 309	23 729

## Not 24.

## Skulder till kreditinstitut

	2019	2018
<b>Kapitalbindningens löptid</b>		
Förfaller inom 1 år		
Skulder till kreditinstitut	109 525	107 969
Summa skulder till kreditinstitut	109 525	107 969
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	340 015	351 300
Summa skulder till kreditinstitut	340 015	351 300
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Räntebindningens löptid</b>		
Förfaller inom 1 år		
Skulder till kreditinstitut	162 870	182 569
Summa skulder till kreditinstitut	162 870	182 569
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	286 670	276 700
Summa skulder till kreditinstitut	286 670	276 700
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa skulder till kreditinstitut	0	0



## Not 25.

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förskottsbetalda hyror	9 920	8 934
Upplupna semesterlöner	1 268	1 148
Upplupna sociala kostnader	944	1 211
Upplupna räntekostnader	586	608
Upplupna skötsel och städkostnader	188	729
Upplupna reparationskostnader	575	618
Upplupna taxekostnader	358	561
Upplupna ersättningar HLU	2 166	1 793
Upplupna kostnader underhåll	936	1 403
Upplupna kostnader pågående arbeten	415	284
Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter	1 335	584
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>18 691</b>	<b>17 873</b>

## Not 26.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019	2018
<b>Säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	11 015	38 222
<b>Summa säkerheter</b>	<b>11 015</b>	<b>38 222</b>

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagens krediter med 439 870 tkr (449 319).

## Not 27.

## Eventualförpliktelser

	2019	2018
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	299	297
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>299</b>	<b>297</b>

## Not 28.

## Taxeringsvärden

	2019	2018
Byggnader	1 101 701	828 902
Mark	381 654	227 041
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>1 483 355</b>	<b>1 055 943</b>

## Not 29.

## Marknadsvärdering av fastigheterna

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

## Not 30.

## Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

## Not 31.

## Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	353 504 155
Årets resultat	26 190 638
	<b>379 694 793</b>

## Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 10,30 kr per aktie	368 000
I ny räkning balanseras	379 326 793
	<b>379 694 793</b>

## Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 % och, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 1,03 % (1,48) 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 2020.

## STENUNGSUND DEN 14 FEBRUARI 2020.

Olof Lundberg, ordf.  
Helena Nävergårdh, vice ordf.  
Gunnar Pettersson  
Bo Karlsson  
Lennart Svensson  
Ted Lärnhem, VD

## Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-02-17

Ernst & Young AB  
Hans Gavin, auktoriserad revisor

## Vår granskningsrapport har avgivits 2020-02-18

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Lennart Frennemo  
Christina Engström



# 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsundshem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisions- sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa stan- darder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisors- sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkes- etiska 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 upp- rättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkstäl- lande 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 misstag.

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsent- liga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisions- sed i Sverige alltid kommer att upp- täcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 professio- nell 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 misstag, utformar och utför gransk- ningsåtgärder 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 oegentlig- heter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 effek- tiviteten 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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





aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 17 februari 2020

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 2019.

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

## UTTALANDE

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

---

Stenungsund den 18 februari 2020

Christina Engström

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Lennart Frennemo

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor



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



# Femårsöversikt.

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>FÖRVALTAT BESTÅND</b>					
Bostäder antal	1 978	1 979	1 980	1 980	1 980
Lokaler antal	238	236	184	180	180
Garage antal	534	535	535	534	534
P-platser antal	1 205	1 197	1 209	1 206	1 202
Bostadsyta m <sup>2</sup>	135 935	136 009	136 084	136 084	136 084
Lokalyta m <sup>2</sup>	19 095	19 009	18 654	18 531	18 524
Garageyta m <sup>2</sup>	2 902	2 908	2 908	2 902	2 902
<b>Summa yta m<sup>2</sup></b>	<b>157 932</b>	<b>157 926</b>	<b>157 646</b>	<b>157 517</b>	<b>157 510</b>
<b>GENOMSnittSHYROR FÖR BOSTÄDER</b>					
Kr/m <sup>2</sup>	1 081,17	1 066	1 058,33	1 049,76	1 038,43
<b>EKONOMI (TKR)</b>					
Rörelseintäkter	191 673	187 263	182 925	183 017	175 345
Underhållskostnader	26 470	23 982	28 799	26 523	23 539
Driftkostnader	81 342	80 554	75 572	71 842	70 726
Finansiella intäkter	185	169	89	106	132
Räntekostnader	7 203	8 325	10 080	11 022	12 928
Avskrivningar	32 978	32 817	33 371	34 071	29 434
Återinföring av tidigare års nedskrivning	-	-	-	-	-118 348
Fastighetsskatt	3 176	3 456	3 401	3 366	3 342
Årets resultat	26 191	25 981	19 052	23 498	114 617
Räntebärande lån	449 540	459 269	508 570	527 061	470 318
Låneskulder kr/m <sup>2</sup> summa yta	2 846	2 908	3 226	3 346	2 986
Eget kapital (inkl. reservationer)	422 588	396 926	371 484	352 911	424 977
Balansomslutning	930 214	904 897	941 330	939 128	959 831
Hysesbortfall, outhyrt/rabatter	3 534	1 544	1 159	1 197	1 559
Hyses-/kundförluster	458	282	132	240	273
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
Soliditet %	1) 45,4	43,9	39,5	37,6	44,3
Likviditet %	2) 35,0	51,5	54,2	41,3	44,2
Taxeringsvärden	1 483 355	1 055 943	1 047 142	1 047 142	977 116

1) Eget kapital

Balansomslutning

2) Omsättningstillgångar

Kortfristiga skulder



# Fastighetsinnehav 2019

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

## Fastighetsområden

	Antal 1 rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4 rok	Antal 5 rok	Antal 6 rok	
Hällebäck	90	30	62	17	6	0	
Alfredsberg	38	100	74	20	6	0	
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	
<b>Delsumma Hasselbacken</b>	<b>191</b>	<b>328</b>	<b>357</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	
Kopper	26	29	98	18	0	0	
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	4	2	0	0	
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	
<b>Delsumma övriga bostadsområden</b>	<b>60</b>	<b>267</b>	<b>234</b>	<b>113</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	
Jullen	1	8	15	10	1	0	
Snipan	12	32	26	15	3	0	
Slupen	9	17	7	0	0	0	
Fregatten	3	30	21	2	0	0	
Briggen	9	33	17	15	2	0	
Skonaren	9	33	18	14	2	0	
<b>Delsumma Stenunge Strand</b>	<b>43</b>	<b>153</b>	<b>104</b>	<b>56</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	
Dagcentral Ödsmål	–	–	–	–	–	–	
Hasselgården	–	–	–	–	–	–	
Keplers gård förskola	–	–	–	–	–	–	
<b>Delsumma övrigt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>Summa total fastighetsinnehav</b>	<b>294</b>	<b>748</b>	<b>696</b>	<b>206</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	

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



B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme

Samtliga bostäder				Lokaler		Garage		P-plats	Uppvärmningssätt
Antal	Area	Medel- area	Årshyra/ m <sup>2</sup>	Antal	Area	Antal	Area	Antal	
205	12 072	58,9	957,69	49	1 489	35	112	126	F
238	16 958	71,3	1 089,04	21	487	78	468	155	F
174	12 320	70,8	904,07	13	3 065	78	468	116	F
308	18 868	61,3	1 005,73	7	761	16	192	192	F
925	60 217	65,1	–	90	5 802	207	1 240	589	
171	10 992	64,3	1 136,84	24	515	60	192	117	F
122	8 560	70,2	1 093,39	1	454	1	6	120	F
34	2 954	86,9	1 086,80	0	0	0	0	45	F
90	7 465	82,9	1 071,76	42	337	16	42	84	F
70	4 214	60,2	1 152,66	10	453	10	32	24	F
16	875	54,7	986,18	0	0	1	17	0	B
25	1 683	67,3	977,76'	0	0	0	0	0	–
25	1 686	67,4	1 018,53'	0	0	0	0	0	–
96	7 870	82,0	1 053,82	1	4	0	0	116	F
8	637	79,6	999,92'	0	0	0	0	0	–
32	1 923	60,1	1 679,43	0	0	0	0	31	F
689	48 858	70,9	–	78	1 763	88	288	537	
35	2 809	80,3	1 207,76	25	5 464	43	258	0	F
88	6 532	74,2	1 258,24	11	243	69	414	0	F
33	2 186	66,3	1 231,54	2	4	30	120	79	F
56	4 421	78,9	1 203,33	13	4 265	97	582	0	F
76	5 464	71,9	1 269,04	4	90	0	0	0	F
76	5 447	71,7	1 295,08	12	91	0	0	0	F
364	26 859	73,8	–	67	10 157	239	1 374	79	
–	–	–	–	1	140	–	–	–	–
–	–	–	–	1	571	–	–	–	–
–	–	–	–	1	663	–	–	–	–
–	–	–	–	3	1 374	–	–	–	
<b>1 978</b>	<b>135 953</b>	<b>68,7</b>	<b>1 081,17</b>	<b>238</b>	<b>19 095</b>	<b>534</b>	<b>2 902</b>	<b>1 205</b>	

# Fastighetsområden.

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2019-12-31.

(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	47 132	26 901	96 682	69 605
ALFREDSBERG Kopper 2:99, 5:1	1992	194 270	2 200	108 373	88 097	180 149	140 882
KRISTINEBERG Kopper 2:116, 6:1	1966	70 499	2 000	52 514	19 985	125 000	90 000
VITA HASSELBACKEN Stenung 4:82-4:85	1970	86 426	2 600	57 261	31 765	185 766	137 329
Delsumma Hasselbacken		423 828	8 200	265 280	166 748	587 597	437 816
KOPPER Kopper 2:7-2:12	1994	124 137	1 430	73 631	51 936	125 736	97 000
ÄLVHEM Stenung 4:108, 4:172-4:173	1979	59 570	174	21 457	38 287	90 155	68 101
KEPLERS GÅRD Stenung 2:119	1982	17 685	711	9 590	8 806	30 200	23 000
KOLNINGSBERGET Stenung 2:106, 2:108, 2:136	1984	47 233	851	21 720	26 364	73 830	52 746
DOTERÖD Stenung 3:223	1988	38 406	400	23 132	15 674	47 280	36 076
SVENSHÖGEN Svenshögen 1:26, 1:103-1:104, 1:133	1982	22 482	330	10 023	12 789	17 450	13 274
ÖDSMÅL Ödsmål-Berg 2:42, 2:99, 2:97	1986	14 260	217	6 616	7 861	13 706	9 256
SMEDEN/HALLERNA Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	37 992	64 457	80 000	62 000
BERGSHÖJDEN Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	4 802	42 531	32 000	27 000
FRIDHEM Kyrkenorum 3:61-3:95	1992	7 929	731	3 945	4 715	13 649	8 656
Delsumma övriga bostadsområden		476 658	9 670	212 908	273 420	524 006	397 109
JULLEN Stenung 2:228	1988	93 505	153	35 790	57 868	102 600	69 000
SNIPAN Stenung 2:231	1989	83 385	1 798	30 686	54 497	88 373	63 999
SLUPEN Stenung 2:233	1990	29 020	143	10 030	19 133	29 400	21 400
FREGATTEN Stenung 2:229	1992	175 726	192	57 968	117 950	-	-
BRIGGEN Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	25 109	54 676	75 370	56 261
SKONAREN Stenung 2:232	1992	84 523	2 116	26 449	60 190	76 009	56 116
Delsumma Stenunge Strand		543 832	6 514	186 032	364 314	371 752	266 776
DAGCENTRAL ÖDSMÅL Se Ödsmål		2 714	60	1 455	1 319	-	-
HASSELGÅRDEN Se Kristineberg		3 227	-	3 124	103	-	-
KEPLERS GÅRD FÖRSKOLA Se Keplers gård		5 003	278	2 924	2 357	-	-
MARK SVENSHÖGEN Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
MARK STENUNGE STRAND Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt		10 944	743	7 503	4 184	-	-
<b>Summa total fastighetsområden</b>		<b>1 455 262</b>	<b>25 127</b>	<b>671 723</b>	<b>808 666</b>	<b>1 483 355</b>	<b>1 101 701</b>







