

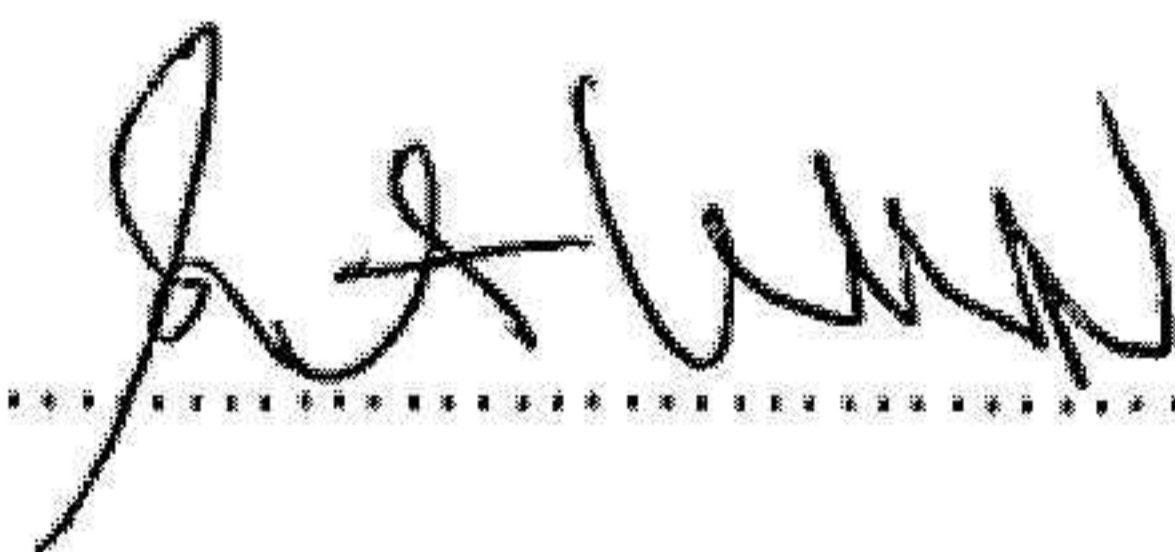
ÅRSREDOVISNING

2024

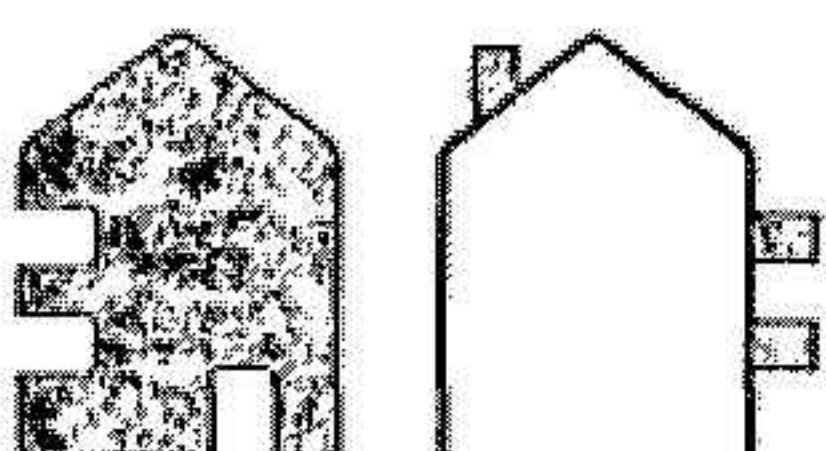
Undertecknad styrelseledamot/VD i Stenungsundshem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 26 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten skall fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stenungsund 2025-04-22



Svante Lahti, VD





20250428043

Addo Sign ID-nummer: 7a586a8d-079a-4536-9a72-47f9be6242aa

ÅRSREDOVISNING 2024

 stenungsundsHEM

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Väsentliga händelser under året

Under 2024 har Stenungsundshem gjort betydande investeringar på Hasselhöjden där två nya byggnader om totalt 81 lägenheter uppförts. Inflyttning på Hasselhöjden 2 (Kopper 2:99) gjordes 1 juli, värdering av fastigheten uppgick till 36 500 tkr, 14 587 tkr lägre än bokfört värde. Hasselhöjden 1, som planeras vara färdigställd våren 2025, värderades till 90 000 tkr, prognos för byggkostnaden uppgår till 104 500 tkr. Detta medför en nedskrivning för båda fastigheterna om 29 087 tkr. Detta medför att Stenungsundshem under 2024 redovisar ett negativt resultat om 12 907 tkr.

Bolaget har under 2024 genomfört 43 våtrumsrenoveringar på Keplers Gård.

Marknad och fastigheter

Strategisk verksamhetsplan

Bolaget har utifrån affärsplanen tagit fram en verksamhetsplan som konkretiserar affärsplanens strategier i mätbara aktiviteter. Workshops med hela företaget har samlat idéer och engagerat medarbetarna.

- En ny värdegrundsplattform presenterades i början av året tillsammans med affärsplanen.
- Implementeringen av varumärkesriktlinjer och grafisk profil har pågått löpande, och visionen samt värdeorden har diskuterats vid träffar och workshops för att skapa större värde för hyresgäster och ägare.

Marknadsutveckling

Efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund är stabil. Vid årsskiftet fanns cirka 23 000 intresseanmälningar från bostadssökande. Under 2024 har ett samarbete med Boplats Väst inletts för att under våren 2025 administrera bostadskön samt förmedlingen av bostäder för Stenungsundshem.

Under 2024 tillskapades 20 nya lägenheter på Hasselhöjden med inflyttning i juli. Ytterligare 61 lägenheter är under produktion och har inflyttning under våren 2025. Se vidare information om marknadsvärdering under stycket marknadsvärdering av fastigheterna under ekonomi och finans.

- Uthyrningsgraden har under 2024 legat på 99,6 % (99,7). Antalet lediga lägenheter per 2024-12-31 uppgick till 8 (6), med anledning av pågående renoveringar.
- Bostadshyrorna höjdes den 1 april 2024 med i genomsnitt 5,35 % över hela beståndet.
- Lokalhyrorna höjdes den 1 januari med index, vilket innebar en höjning med cirka 6,5 %.
- Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 165 227 m² (164 165), fördelat på 143 880 m² (142 675) bostadsarea, 18 310 m² (18 448) lokalarea och 3 038 m² (3 043) garagearea.

- Antalet lägenheter per 2024-12-31 var 2 106 (2 083), och antalet lokaler var 217 (215).
- Företaget hade 1 309 objekt registrerade som bilplatser, 514 garageplatser samt 36 båtplatser.

Stenungsundshem har 5 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2024 års nivå
2025-06-30	2 080 tkr
2026	9 298 tkr
2027	1 061 tkr
2028	2 720 tkr
2030	2 542 tkr

Ekonomi och finans

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

Resultat

Stenungsundshem redovisar för räkenskapsåret 2024 ett negativt resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om -9 215 tkr (28 532).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 213 508 tkr (202 217). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat och var under året 2 993 tkr (2 890). Bortfallet bestod i huvudsak av tomställda lokaler och bostäder för renovering. I jämförelse med full uthyrning var vakansgraden av bortfallen hyresintäkt 1,4 % (1,4).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 35 935 tkr (31 701) vilket motsvarar 217 kr/ m² (193). Driftkostnaden uppgick till 95 289 tkr (91 075) vilket motsvarar 577 kr/ m² (555).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 83 221 tkr (86 825) motsvarande 504 kr/ m² (529). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,2% (3,4) enligt marknadsvärdering från 2022 samt ny värdering för Hasselhöjden 2.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 38 611 tkr (99 010). Investeringarna under år 2024 var totalt 99 641 tkr (127 616) vilket utgjordes till största del av byggnation av 81 nya lägenheter på Hasselhöjden 1 och 2, badrumsrenovering på Keplers Gård samt nytt yttertak på ett av husen på Alfredsberg inklusive installation av solceller på samma tak. Bolaget har amorterat 6 930 tkr (10 240). Likvida medel har minskat till 1 275 tkr (10 478).

Lån, räntor

Företaget har under året tagit upp nya lån till en summa av 60 000 tkr samt lagt om befintliga lån på totalt 89 900 tkr. De räntebärande skulderna var 470 860 tkr (417 790). Räntekostnaden uppgick till 13 704 tkr (8 489). Genomsnittlig låneränta under år 2024 var 2,59 % (1,9).

Fastighetslånens räntebindningstider fördelar sig per 241231 enligt nedan (tkr):

< 1 år	96 980	(91 310)
1 - 2 år	149 580	(79 540)
2 - 3 år	90 900	(151 940)
3 - 4 år	60 000	(34 000)
4 - 5 år	73 400	(40 000)
5 - 6 år	-	(21 000)
<hr/>		
Totalt	470 860	(417 790)

Av lånen var 165 180 tkr (145 940) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Den kommunala borgen uppgick till 470 860 tkr (417 790) motsvarande 49,6 % (46,6) av fastigheternas bokförda värden och 100 % (100) av totala fastighetslånen.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 241231 till 9 803 tkr (20 297) varav 8 529 tkr (9 819) avser likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Soliditeten har minskat till 50,3 % (52,4).

Marknadsvärdering av fastigheterna

I december 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av Stenungsundshems fastigheter, där marknadsvärdet per 2022-12-31 bedömdes till 2 553 400 tkr. Under 2024 värderades Hasselhöjden 2 till 36 500 tkr, 14 587 tkr lägre än bokfört värde. Hasselhöjden 1, som planeras färdigställd våren 2025, värderades till 90 000 tkr, prognos för byggkostnaden uppgår till 104 500 tkr. Detta genererar en nedskrivning för båda fastigheterna om 29 087 tkr. Totalt marknadsvärde för 2024 är 2 589 900 tkr. Marknadsvärdet är högre än det bokförda värdet för alla fastigheter förutom Hasselhöjden.

Risker

Två av de största riskerna inom bostadsägandet är efterfrågan på lägenheter i kommunen, vilket påverkas av vakansgraden och outhyrda lägenheter, samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshem innebär en vakansgrad på 1 % en resultatminskning med cirka 2 100 tkr. En ränteuppgång på 1 % innebär en resultatminskning med cirka 3 700 tkr. Även nedskrivning vid nyproduktion utgör en risk.

Resultatprognos år 2025

Bolaget förväntar sig fortsatt stark efterfrågan på bostäder under 2025 samt stagnerande eller lägre räntenivåer. Dessa faktorer har beaktats i budgeten för 2025. Resultatet från fastighetsrörelsen beräknas uppgå till cirka 32 500 tkr före skatt.

Trygghet och socialt ansvar

Brottsförebyggande arbete

Under 2024 initierade Stenungsunds kommunen forumet Brottsförebyggande Rådet (BRÅ), som samlar representanter från kommunen, politiken, näringslivet, Räddningstjänsten och Polisen. Fokus ligger på tre prioriterade områden: våld i nära relationer (VIN), våld i offentlig miljö och ekonomisk brottslighet/välfärdsbrott.

Som en del av detta arbete har Stenungsundshem utbildat samtliga medarbetare inom området VIN, med en uppföljning planerad till våren 2025. Ledningsgruppen har genomfört en webbutbildning om VIN på Jämställdhetsmyndighetens plattform. Företaget deltog även i "Orange Week – En vecka fri från våld" med aktiviteter såsom orangea västar, information i tvättstugor och försäljning av honung där intäkterna gick till Kvinnojouren i Stenungsund. Ytterligare aktivitet som gjorts är information i tvättstugor på flera språk om vart du kan vända dig om du blir utsatt för VIN.

Trygghet och samverkan

Stenungsundshem genomförde fyra trygghetsvandringar under 2024 tillsammans med hyresgäster, Polisen och kommunen för att identifiera trygga och otrygga platser. Resultatet har lett till åtgärder som förbättrad belysning, beskärning av buskage och underhåll av gångstråk och gångtunnlar för att öka tryggheten i bostadsområdena.

Sociala insatser

En del i Stenungsundshems allmännyttiga uppdrag är att upplåta lägenheter till olika former av behov som gruppboenden, nyanlända och hushåll med särskilda behov. Detta stödjer ägardirektivets mål att erbjuda bostäder för alla. Företaget har ett avtal med Individ- och familjeomsorgen (IFO) om 52 lägenheter för sociala kontrakt.

Veckovisa möten hålls med säkerhetsansvariga, socialtjänsten och Polisen, där även representanter från Orust och Tjörns kommun deltar. I forumet ligger fokus på att diskutera aktuell lägesbild i samhället med särskilt fokus på ungdomar.

I samarbete med Kulturhuset Fregatten arrangerades en utomhusbio på Hasselbacken i augusti.

Projekt "Nära Dig"

Stenungsundshem sponsrar projektet "Nära Dig", som drivs av kommunen för att öka tryggheten i Hasselbacken och Hälleback. Projektet omfattar läxläsning, kunskapshöjande aktiviteter och barnverksamhet. Projektet är generationsöverskridande och genomförs i samarbete med Rädda Barnen, Svenska Kyrkan, Nösnergymnasiet och Hyresgästföreningen.

Kundnöjdhet

Höstens kundundersökning (AktivBo) visade en nöjdhet på 84,4 % gällande trygghet, baserat på 546 svar. Detta är en förbättring på 2,2 % jämfört med våren 2024. Resultaten har lett till en aktivitetsplan för att möta hyresgästernas behov och önskemål.

Miljöarbete

Enligt ägardirektivet ska Stenungsundshem utveckla attraktiva och hållbara bostadsområden.

Klimatinitiativ och hållbarhet

Stenungsundshem har under 2024 fortsatt sitt engagemang i Allmännyttans Klimatinitiativ, med målet att allmännyttan ska vara fossilfri senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% jämfört med 2007.

Solceller och fossilfri el

Vid takrenovering på Alfredsberg installerades solceller som nu täcker större delen av byggnadens elbehov. Totalt finns solceller på fem byggnader vilket bidrar till cirka 2 % av företagets elbehov. All inköpt el är 100 % fossilfri och kommer från ursprungsmärkt vattenkraft.

Utökad återvinning

Avfallsplatser har uppgraderats till återvinningsplatser för att förenkla sortering av fler avfallstyper. Detta infördes 2024 på Vita Hasselbacken, Koppersvägen och Bergsvägen.

Miljöcertifierat byggande

Hasselhöjden 2, med 20 lägenheter, har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver, vilket säkerställer höga

krav på energi, inomhusmiljö och material. Detta bidrar till hållbar utveckling och minskad miljöpåverkan.

Drift och förvaltning

Stenungsundshem införde under 2024 Planima, ett system för underhållsplanering som skapar en mer enhetlig och tillgänglig underhållsplan.

Större underhållsinsatser 2024

- Keplers Gård: Badrumsrenoveringar och byte av betongtakpannor.
- Alfredsberg: Byte av kulvertar, ny takbeläggning med solceller samt målning av fjärde våningen.
- Kolningsberget: Ny distribueringskulvert för värme och vatten.
- Hällebäck: Byte av yttertak.
- Stranden: Markjustering och ny plattläggning för sättningsskador.
- Älvhem: Byte av förråds och ytterdörrar.
- Fregatten: Byte av avloppsledningar.
- Julen tvättning av tak.
- Smeden: Tvättning av tak och byte av fönsterbleck.

Ny teknik

Individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten har införts i Hasselhöjden och Ödsmål, där hyresgäster debiteras för sin faktiska förbrukning. Detta innebär att förbrukningen läses av individuellt per lägenhet och debiteras månadsvis.

Fyra snabbladdare (50 kW) för elbilar har installerats på Fregattens parkering. Under året har cirka 31 000 kWh fossilfri el laddats, vilket motsvarar 15 500 mils bilkörning. Elen kommer från ursprungsmärkt vattenkraft.

Organisation

Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter som samtliga utses av kommunfullmäktige, utöver detta ingår även personalrepresentanter för tjänstemannafacket Vision, båda suppleanter.

Under året har det hållits åtta styrelsemöten, varav ett extra möte med anledning av årsredovisningen. Det har också genomförts två stämmor, varav en extra stämma med anledning av investeringsbeslut på Keplers gård. Under året har en ordinarie styrelseledamot (ordförande) avgått på egen begäran och ersatts av en ny styrelsemedlem (ordförande). Två suppleanter har ersatts och en personalrepresentant har ersatts.

Personal

Vid årsskiftet hade bolaget 30 (34) tillsvidareanställda, varav 2 deltidsanställda som motsvarande en heltidstjänst. De anställda fördelas på 17 (20) män och 13 (14) kvinnor med en medelålder på 50 år. Totalt genomfördes 1 154 (764) utbildningstimmar. Sjukfrånvaron var 4,0 % (2,1).

Nyproduktion och framtidsplaner

Stenungsundshem bidrar till regional tillväxt enligt ägardirektivet. Sedan 2015 har 223 lägenheter byggts bland annat Bergshöjden, Klaras Hus, Solgårdsterrassen och Hasselhöjden.

Projekt Hasselhöjden

Processen med projektering och bygglov pågår vilket möjliggör byggnation av 161 hyreslägenheter i området.

Byggnationen för Hasselhöjden 1 (61 lägenheter) och 2 (20 lägenheter) startade 2023. Inflyttning för Hasselhöjden 2 genomfördes i juli 2024, och för Hasselhöjden 1 planeras inflyttning under mars 2025.

Projekt Ödsmål

I Ödsmål har det genomförts en betydande renovering/ombyggnation av en lokal, vilket har resulterat i fem nya lägenheter. Inflyttning genomfördes i mars 2024.

Projekt Vita Hasselbacken

En renoveringsplan har tagits fram för 308 lägenheter för att skapa ett modernt och hållbart bostadsområde. Visionen för Vita Hasselbacken är att skapa ett modernt och hållbart bostadsområde som möter de boendes behov och förväntningar.

Projekt Keplers Gård

På Keplers gård planeras en nyproduktion av 8 lägenheter där det idag finns en lokal där det bedrivits förskoleverksamhet.

Övriga projekt

- Tomma lokaler konverteras till bostäder.
- Vid Kristinedals grusplan planeras 135 lägenheter.
- Vid parkeringen på Julen utreds möjligheten till 110-135 lägenheter.

Vinstdisposition

Till årsstämman i bolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Balanserade vinstmedel	510 795 921 kr
Årets resultat	<u>- 12 906 532 kr</u>
	497 889 389 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 0 kr per aktie	0 kr
I ny räkning balanseras	<u>497 889 389 kr</u>
	497 889 389 kr

Femårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltad bestånd					
Bostäder antal	2 106	2 103	2 059	2 015	2 017
Lokaler antal	217	215	218	218	217
Garage antal	514	520	520	518	522
P-platser antal	1 309	1 329	1 308	1 306	1 258
Bostadsarea m ²	143 880	142 675	141 135	138 266	138 404
Lokalarea m ²	18 310	18 448	17 887	18 488	18 508
Garagearea m ²	3 038	3 043	3 043	2 844	2 902
Summa area, m ²	165 227	164 165	162 065	159 598	159 815
Genomsnittshyror för bostäder					
Kr/m ²	1 306	1 253	1 263	1 161	1 124
Ekonomi (tkr)					
Rörelseintäkter	218 664	213 739	196 505	199 560	195 402
Underhållskostnader	35 935	31 701	30 028	26 040	28 942
Driftkostnader	95 289	91 075	80 971	80 043	79 648
Finansiella intäkter	606	998	466	147	170
Räntekostnader	13 704	8 489	3 978	4 436	5 235
Avskrivningar	36 383	34 889	36 321	35 185	34 003
Nedskrivning fastigheter, bostadsrätter	29 087	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 219	4 138	4 003	3 921	3 880
Årets resultat	-12 907	21 218	23 676	30 303	28 645
Räntebärande lån	470 860	417 790	388 030	397 830	420 940
Låneskulder kr/m ² summa yta	2 850	2 545	2 394	2 493	2 634
Eget kapital (inkl. reservationer)	540 781	554 931	534 592	480 836	450 865
Balansomslutning	1 090 185	1 066 551	987 197	941 034	930 175
Hysesbortfall, outhyrt/rabatter	2 993	2 890	2 412	1 975	2 472
Hyses-/kundförluster	574	241	552	201	401
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
*Soliditet	50,3%	52,4%	54,5%	50,9%	48,5%
**Likviditet	14,3%	19,3%	39,0%	69,0%	62,8%
Taxeringsvärden	1 797 532	1 793 933	1 706 352	1 522 857	1 498 202

*) Eget kapital
Balansomslutning

**) Omsättningstillgångar
Kortfristiga skulder

För definitioner av nyckeltal, se not 1.

Fastighetsinnehav 2024

Area och årshyra per m2 uppdelade efter fastighetsområde.

Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

Fastighetsområde

Fastighetsområde	Samtliga bostäder										Lokaler		Garage		P-plats		Uppvärmningssätt	
	1rok Antal	2rok Antal	3rok Antal	4rok Antal	5rok Antal	6rok Antal	Antal	Area	Medel- area	Årshyra/m2	Antal	Area	Antal	Area	Antal	Area	Antal	B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Eivärme
Hällebäck	90	30	62	17	6	0	205	12 072	58,9	1 187	49	1 489	24	77	94	F		
Alfredsberg	38	101	76	20	6	0	241	17 183	71,3	1 285	19	252	75	468	155	F		
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	174	12 320	70,8	1 061	13	3 062	83	498	116	F		
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	308	18 868	61,3	1 177	7	761	16	192	208	F		
Delsumma Hasselbacken	191	329	359	37	12	0	928	60 442	65,1		88	5 564	198	1 235	573			
Kopper	26	29	98	18	-	-	171	10 992	64,3	1 341	25	520	36	192	62	F		
Älvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 312	1	454	1	6	118	F		
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	34	2 954	86,9	1 267	0	0	0	0	96	F		
Kolningsberget	0	21	27	33	7	2	90	7 465	82,9	1 269	42	337	17	0	101	F		
Doteröd	2	66	6	0	0	0	74	4 486	60,6	1 388	6	94	10	32	35	F		
Svenshögen Hälsovägen	6	8	2	0	0	0	16	875	54,7	1 164	0	0	1	0	0	B		
Svenshögen Nygrens väg	0	19	6	0	0	0	25	1 683	67,3	1 136*	0	0	0	0	0	-		
Ödsmål	0	21	7	0	0	0	28	1 822	65,1	1 256*	0	0	0	0	0	-		
Smeden	0	34	40	22	0	0	96	7 870	82,0	1 220	1	4	0	0	106	F		
Fridhem	0	1	3	2	0	0	6	499	83,2	1 151*	0	0	0	0	0	-		
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	32	1 923	60,1	1 899	0	0	0	0	32	F		
Klaras hus	0	16	16	0	0	0	32	1 973	61,7	1 704	0	0	12	199	77	F		
Solgårdsterassen	2	32	28	6	0	0	68	4 409	64,8	2 094	0	0	0	0	7	F		
Hasselhöjden 2	1	11	8	0	0	0	20	1 069	53,5	1 935	0	0	0	0	0	F		
Delsumma övriga bostadsområden	63	328	289	119	10	5	814	56 579	69,5		75	1 408	77	429	634			
Julien	1	8	15	10	1	0	35	2 809	80,3	1 414	25	5 437	43	258	0	F		
Snipan	12	32	26	15	3	0	88	6 532	74,1	1 476	10	241	69	414	5	F		
Slupen	9	17	7	0	0	0	33	2 186	66,3	1 440	0	0	30	120	81	F		
Fregatten	3	30	21	2	0	0	56	4 421	78,9	1 437	14	4 265	97	582	2	F		
Briggen	9	33	17	15	2	0	76	5 464	71,9	1 524	1	84	0	0	3	F		
Skonaren	9	33	18	14	2	0	76	5 447	71,7	1 530	2	76	0	0	11	F		
Delsumma Stenunge Strand	43	153	104	56	8	0	364	26 859	73,8		52	10 103	239	1 374	102			
Hasselgården	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	1	571	-	-	-	F		
Keplers gård förskola	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	1	663	-	-	-	F		
Delsumma övrigt	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	2	1 234	0	0	0			
Summa total fastighetsinnehav	297	810	752	212	30	5	2 106	143 880	68,3	1 306	217	18 310	514	3 038	1 309			

* Värmeavgift ingår ej i årshyran m2

Fastighetsområden

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2024-12-31

Fastighetsområde	Fastighetsbeteckning	Värde år	Anskaffningsvärde		Värde- minskning (tkr)	Bokfört värde (tkr)	Taxerings- värde (tkr)	Varav Bygg- nadsvärde (tkr)
			Byggnad (tkr)	Mark (tkr)				
Hälleback	Kopper 2:22 Kopper 2:23 Kopper 2:98	1974	77 156	1 400	53 679	24 877	104 972	78 040
Alfredsberg	Kopper 2:99 Kopper 5:1 Kopper 5:1	1992	204 963	2 200	124 121	83 042	220 157	170 212
Hasselhöjden 2 Kristineberg	Kopper 2:116 Kopper 6:1	1966	51 087 70 498	0 2 000	15 108 58 476	35 979 14 022	134 706	100 400
Vita Hasselbacken	Stenung 4:82 Stenung 4:83 Stenung 4:84 Stenung 4:85	1970	86 426	2 600	68 406	20 620	201 616	153 417
Delsunma Hasselbacken Kopper	Kopper 2:7 Kopper 2:8 Kopper 2:9 Kopper 2:10 Kopper 2:11 Kopper 2:12	1994	490 130 124 136	8 200 1 250	319 790 88 718	178 540 36 668	661 451 144 661	502 069 116 254
Älvhem	Stenung 4:108 Stenung 4:172 Stenung 4:173	1979	59 570	174	28 919	30 825	99 703	77 758
Keplers gård	Stenung 2:119	1982	32 860	711	11 163	22 408	33 200	26 000
Kolningsberget	Stenung 2:106 Stenung 2:108 Stenung 2:136	1984	77 570	851	26 327	52 094	98 933	74 641
Doteröd	Stenung 3:223	1988	48 118	400	28 421	20 097	56 916	45 536
Svenshögen	Svenshögen 1:26 Svenshögen 1:103 Svenshögen 1:104 Svenshögen 1:133	1982	22 482	330	12 119	10 693	20 311	15 882
Ödsmål	Ödsmål-Berg 2:42 Ödsmål-Berg 2:99 Ödsmål-Berg 2:97	1986	24 904	277	8 894	16 287	21 690	12 770
Smeden/Hallerna	Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	48 639	53 810	91 000	73 000
Bergshöjden	Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	10 042	37 291	39 000	34 000
Klaras Hus	Kopper 2:11	2020	50 206	181	6 421	43 966	39 090	33 491
Solgårdsterassen	Stenung 2:303	2021	140 680	1 350	8 086	133 944	68 988	61 000
Fridhem	Kyrkenorum 3:61 - 3:95	1992	6 153	615	3 605	3 163	14 992	8 341
Delsumma övriga bostadsområden			731 635	10 965	281 354	461 246	728 484	578 673
Jullen	Stenung 2:228	1988	103 248	153	47 055	56 346	100 200	75 000
Snipen	Stenung 2:231	1989	84 224	1 798	38 117	47 905	101 258	73 970
Slupen	Stenung 2:233	1990	29 020	143	13 101	16 062	33 800	24 600
Fregatten	Stenung 2:229	1992	179 322	192	77 100	102 414	-	-
Briggen	Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	34 047	45 738	85 750	64 266
Skonaren	Stenung 2:232	1992	85 579	2 116	36 235	51 460	86 589	64 117
Delsumma Stenunge Strand			559 066	6 514	245 655	319 925	407 597	301 953
Dagcentral Ödsmål	Se Ödsmål					0	-	-
Hasselgården	Se Kristineberg		4 411		2 882	1 529	-	-
Keplers gård förskola	Se Keplers gård		5 003	278	3 341	1 940	-	-
Mark Svenshögen	Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
Mark Stenunge Strand	Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt			9 414	683	6 223	3 874	-	-
Summa total fastighetsområden			1 790 245	26 362	853 022	963 585	1 797 532	1 382 695

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	213 508	202 217
Övriga rörelseintäkter	3	5 157	11 522
		218 664	213 739
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-95 289	-91 075
Underhållskostnader		-35 935	-31 701
Fastighetsskatt		-4 219	-4 138
Avskrivningar	5	-35 942	-34 658
		-171 385	-161 572
Bruttoresultat		47 279	52 167
Rörelsens kostnader			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 087	0
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-13 868	-15 913
Avskrivningar	5	-441	-231
		-43 396	-16 144
Rörelseresultat	7, 8, 9	3 883	36 023
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	606	998
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-13 704	-8 489
		-13 098	-7 491
Resultat efter finansiella poster		-9 215	28 532
Bokslutsdispositioner	12	0	-1 000
Resultat före skatt		-9 215	27 532
Skatt på årets resultat	13	-3 692	-6 314
Årets resultat		-12 907	21 218

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	14, 15, 16,		
Byggnader och mark	17, 18	963 585	896 792
Pågående ny- och ombyggnader	19	100 031	136 471
Inventarier	20	6 049	3 149
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	240	240
Summa anläggningstillgångar		1 069 905	1 036 652

Omsättningstillgångar

Hyses- och kundfordringar		425	339
Fordringar hos koncernbolag		8 705	13 988
Skattefordran		5 571	822
Övriga fordringar		608	611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 696	3 661
Kassa och bank		1 275	10 478
Summa omsättningstillgångar		20 280	29 899

SUMMA TILLGÅNGAR

1 090 185

1 066 551

Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	23, 24, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		35 725	35 725
Reservfond		7 167	7 167
		42 892	42 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		510 796	490 821
Årets resultat		-12 907	21 218
		497 889	512 039
Summa eget kapital		540 781	554 931
Obeskattade reserver	27	5 000	5 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	28	28 663	24 964
		28 663	24 964
Långfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut	30, 31	373 880	326 480
		373 880	326 480
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut	30, 31	96 980	91 310
Leverantörsskulder		18 393	36 414
Skulder till koncernbolag		4 901	7 191
Övriga kortfristiga skulder		1 687	1 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	19 900	18 784
		141 861	155 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 090 185	1 066 551

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	35 725	7 167	468 024	23 676	534 593
Balanserade vinstmedel			23 676	-23 676	0
Utdelning			-879		-879
Årets resultat				21 218	21 218
Utgående eget kapital 2023-12-31	35 725	7 167	490 821	21 218	554 932
Balanserade vinstmedel			21 218	-21 218	0
Utdelning			-1 243		-1 243
Årets resultat				-12 907	-12 907
Utgående eget kapital 2024-12-31	35 725	7 167	510 796	-12 907	540 781

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 25.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-9 214 28 532

Skatt

4 749 -4 774

Justering för ej likviditetspåverkande poster

33

66 388 35 731

Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital

61 923 59 489

Ökning/minskning av kortfristiga fordringar

-4 326 12 032

Ökning/minskning av kortfristiga skulder

-18 986 27 489

Verksamhetsnetto

38 611 99 010

Investeringar

Förvärv av immateriella tillgångar

0 0

Förvärv av materiella tillgångar

-99 641 -128 028

Förvärv av finansiella tillgångar

0 0

Likvid vid försäljning tillgångar

0 412

Investeringsnetto

-99 641 -127 616

Finansiering

Nyupptagna lån

60 000 40 000

Amortering av lån

-6 930 -10 240

Utbetald utdelning

-1 243 -879

Finansnetto

51 827 28 881

Förändring av likvida medel

-9 203 275

Likvida medel vid årets början

10 478 10 203

Likvida medel vid årets slut

1 275 10 478

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående nyanläggning

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

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

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

Finansiella instrument

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

Finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas vara bestående.

Fordringar

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

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden exklusive koncernkonto.

Skulder

Skulder upptas till nominella belopp.

Hyres- och kundfordringar

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

Leasing

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

Medelantalet anställda

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

I bokslutet 2024 har bolaget bytt metod från direkt till indirekt metod som en koncernanpassning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Skuldränta (%)

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

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	184 838	174 789
Lokaler	24 604	23 650
P-platser/Garage	7 059	6 668
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-1 215	-1 152
Lokaler	-1 204	-1 280
P-platser/Garage	-574	-458
	213 508	202 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	55	144
Ersättningar från hyresgäster	2 386	3 981
Försäljning fastigheter	728	4 064
Uthyrning båtplatser	115	105
Övriga intäkter	1 874	3 228
	5 158	11 522

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	25 510	24 843
Reparationer	14 434	15 710
Fastighetsel	6 340	4 838
Vatten	9 543	8 374
Renhållning	5 502	4 851
Fjärrvärme	13 671	13 224
Lokal administration	15 349	13 861
Övriga driftskostnader	4 941	5 374
	95 290	91 075

Not 5 Årets planenliga avskrivningar per funktion

	Fastighets- kostnader		Centrala adm och förs.kostn	
Materiella anläggningstillgångar	2024	2023	2024	2023
Byggnader och markanläggningar	35 837	34 556	0	0
Inventarier	105	102	441	231
	35 942	34 658	441	231

Årets totala avskrivningar uppgår till 36 383 tkr (34 889 tkr) varav inventarier 546 tkr (333 tkr).

Not 6 Försäljnings- och administrationskostnader

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

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	13
Män	17	19
	30	32
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	14 787	13 224
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	9 604 (4 527)	9 815 4 934)
Styrelse och VD	1 396	1 628
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 787	24 667
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	12,5 %
Andel män i styrelsen	75 %	87,5 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	16,6 %	16,6 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83,4 %	83,4 %

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad VD 268 tkr (250 tkr).

Not 8 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
Lekmannarevisorer	40	40
KPMG	350	300
	390	340

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Inköp som skett från andra företag i koncernen under året	-36 536	-33 820
Försäljning som skett till andra koncernföretag under året	28 840	31 102
	-7 696	-2 718

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelningar på andelar och aktier	2	2
Ränteintäkter från bank	275	288
Ränteintäkt från ägaren/kommunen	217	536
Övrig ränteintäkt	44	31
Ränteintäkt från hyresfordringar	68	142
	606	999

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntor på fastighetslån	12 653	7 500
Övrig finansiell kostnad	6	19
Borgensavgift Stenungsunds kommun	1 044	970
	13 703	8 489

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	0	1 000
	0	1 000

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6	6 678
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 699	-364
Totalt redovisad skatt	3 693	6 314

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 214		27 532
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	1 898	20,6	-5 672
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-7 382		-7 119
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		6 606		6 268
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-6 196		-24
Direktavdrag för ej standardhöjande renoveringar		10 691		0
Uppskjuten skatt på underskott som ej är inkluderat		-5 590		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden		-3 699		364
Skatt pga ändrad taxering		6		-115
Schablonintäkt p-fonder		-27		-16
Redovisad effektiv skatt	-40,1	-3 693	22,9	-6 314

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej. Aktuell skattesats är 20,6% (20,6%). Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir högre beroende på att K3 regelverket och skattereglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen samt reducerad skattesats på uppskjuten skatt. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till -40,1% (22,9%).

Not 14 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 623 719	1 588 757
Inköp	108 599	38 267
Försäljningar/utrangeringar	-4 802	-3 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 727 516	1 623 719
Ingående avskrivningar	-802 074	-770 875
Försäljningar/utrangeringar	3 884	2 321
Årets avskrivningar	-34 741	-33 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 931	-802 075
Ingående nedskrivningar	-754	-754
Årets nedskrivningar	-14 587	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 341	-754
Utgående redovisat värde	879 244	820 890

Not 15 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 362	26 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 362	26 362
Utgående redovisat värde	26 362	26 362

Not 16 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 194	42 501
Inköp	9 536	10 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 730	53 194
Ingående avskrivningar	-3 654	-2 619
Årets avskrivningar	-1 096	-1 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 750	-3 654
Utgående redovisat värde	57 980	49 540
Bokfört värde byggnader	879 244	820 890
Bokfört värde mark och markanläggningar	84 341	75 902
	963 585	896 792

Vid värdering av företagets fastighetsbestånd 1995 har en nedskrivning motsvarande 754 tkr (754 tkr) gjorts för mellanskillnaden mellan anskaffningsvärde och då aktuellt marknadsvärde enligt extern värdering. Kvarvarande nedskrivning härrör sig till de fastigheter inom området Fridhem Hallerna som successivt avyttras och upplöses därigenom med automatik. Under 2024 värderades Hasselhöjden 2 till 36 500 tkr, 14 587 tkr lägre än bokfört värde, vilket resulterade i en nedskrivning.

Bolagets hela fastighetsinnehav är beläget inom Stenungsunds kommun där bolaget svarar för ca 62 % av det totala antalet hyreslägenheter.

Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 809 045 tkr (774 334 tkr). Skattemässig avskrivning för år 2024 uppgår till 32 066 tkr (30 428 tkr), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 510 057 tkr (1 443 279 tkr) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 280 188 tkr (233 633 tkr) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2024.

Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 21 år (22 år).

Not 17 Taxeringsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	1 382 695	1 382 797
Mark	414 837	411 136
	1 797 532	1 793 933

Not 18 Marknadsvärdering av fastigheterna

Under hösten 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 2 553 mnkr. Värdering av Hasselhöjden 2 utfördes under 2024 och värdet uppgick då till 36,5 mnkr. Totalt marknadsvärde 2 590 mnkr. För alla förvaltningsobjekt är marknadsvärdet högre än bokfört värde förutom Hasselhöjden 2.

Not 19 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 471	58 112
Inköp	96 195	129 852
Omklassificeringar	-118 135	-51 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 531	136 471
Årets nedskrivningar	-14 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 500	0
Utgående redovisat värde	100 031	136 471

Not 20 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 340	6 438
Inköp	3 446	738
Försäljningar/utrangeringar	0	-837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 786	6 339
Ingående avskrivningar	-3 191	-3 393
Försäljningar/utrangeringar	0	536
Årets avskrivningar	-546	-333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 737	-3 190
Utgående redovisat värde	6 049	3 149

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	1 860	1 698
Återbäringsmedel HBV	421	360
Förskottsbetald kabel-tv	122	122
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	1 189	1 370
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104	111
	3 696	3 661

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	35 725	1 000
	35 725	

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	510 796
Årets resultat	-12 907
	497 889

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	497 889
	497 889

Not 25 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 3,15% (3,48%) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2024 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 26 Konsolideringsfond

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

Not 27 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2022	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2023	1 000	1 000
	5 000	5 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	27	16

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivnen balanslånepost	-185	-262
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	31 835	25 226
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivning pågående arbete	-2 987	0
Belopp vid årets utgång	28 663	24 964

Not 29 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 30 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Kapitalbindningens löptid		
Förfaller inom ett år	96 980	91 310
Senare än ett år men senast fem år efter balansdagen	373 880	305 480
Senare än fem år efter balansdagen	0	21 000
	470 860	417 790

Not 31 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 470 860 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	373 880	326 480
	373 880	326 480
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	96 980	91 310
	96 980	91 310

2025042804389

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	13 984	12 758
Upplupna löner	58	0
Upplupna semesterlöner	1 240	1 231
Upplupna sociala kostnader	405	387
Upplupna räntekostnader	1 368	1 547
Upplupen pension	420	458
Upplupna ersättningar HLU	2 184	2 176
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240	227
	19 899	18 784

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	36 383	34 748
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-140
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	918	984
Nedskrivningar	29 087	0
	66 388	35 592

Not 34 Uppgifter om moderföretag

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

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 36 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 470 860 tkr (417 790 tkr)

Not 37 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	316	278
	316	278

Not 38 Rapport om årsredovisningen

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

Gunilla Sjöberg, Talenom Redovisning AB

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars-Ebbe Pettersson
Ordförande

Lennart Svensson
Vice ordförande

Kjetil Gardshol

Thomas Granlund

Melisa Nilsson

Svante Lahti
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

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

Jakob Hallman

Pia Andell

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

2025042804390

Undertecknare



LENNART SVENSSON
0LO2ePtK7nh5WStNVO/0Dg

2025-02-17 12:23:51Z

KJETIL GARDSHOL
5X84hdc3od4Q+7FwNQhgrw

2025-02-17 13:40:19Z



SVANTE LAHTI
VD
yAHIAI9zWmJRLAdtkIyF+g

2025-02-17 15:50:51Z

THOMAS GRANLUND
3kLrEbyLzLmpccfbybF0PA

2025-02-17 17:21:32Z



Lars-Ebbe Sixten Pettersson
gSTtmA3aPLdMnErYIXIdyQ

2025-02-18 08:18:18Z

Klas Jakob Hallman
pC8jnj/ML4hR6m/KmPZ5gA

2025-02-18 09:32:08Z



PIA CHRISTINA ANDELL
rdJde3HJUdgw5FhjvMAw3A

2025-02-18 10:08:12Z

MELISA NILSSON
GPp/3FihpeRybjV2xVcb0A

2025-02-18 10:22:44Z



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 7a586a8d-079a-4536-9a72-47f9be6242aa

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



HENRIK BLOM

IHFGfILMXRItPt9n7pY66A

2025-02-18 12:27:02Z

Dokument i försändelsen

Årsredovisning Stenungsundshem AB 2024.pdf

SHA256: 63cd8c91577f97864c5f77302947b0d21b1f4ce020264ac738d8383e3cb4f18e

Addo Sign-ID-nummer: 7a586a8d-079a-4536-9a72-47f9be6242aa



Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.



2025042804399

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsundshem Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsundshem Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter 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 professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på 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 effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 Aktiebolag för år 2024 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 Aktiebolag 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

2025042804400

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK BLOM

Undertecknare

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-02-18 12:29:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: PHEPK-1KGQE-QW2HT-E6Y4H-OCYFH-K8048