

556338-1325

stenungsunds**HEM**

2023051016305

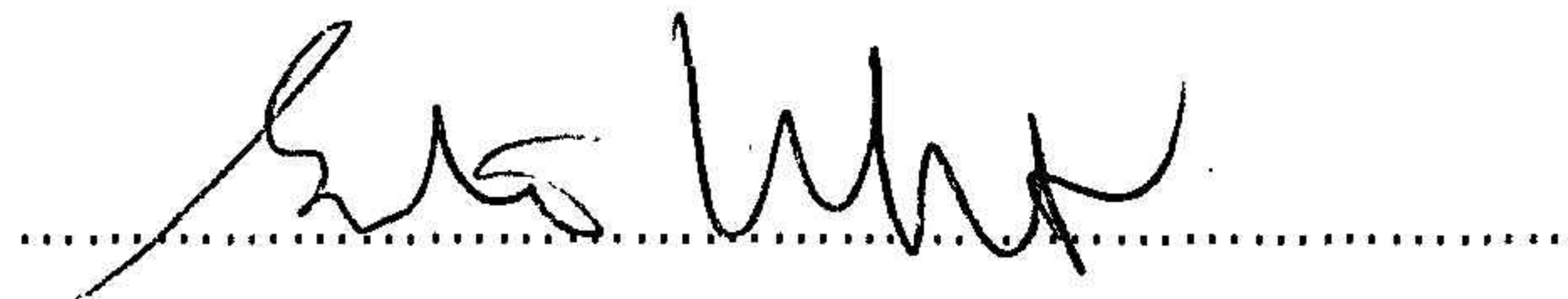
ÅRSREDOVISNING

2022

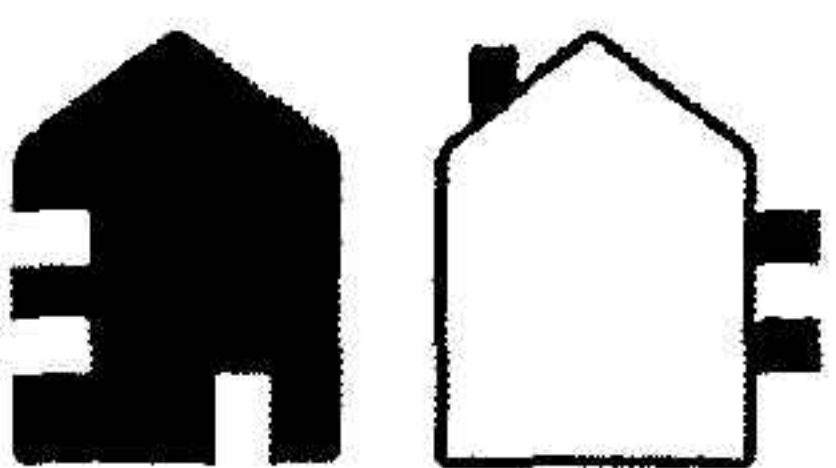
Undertecknad styrelseledamot/**VD** i Stenungsundshem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 23 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten skall fördelas.

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

Stenungsund 2022-05-08



Svante Lahti, VD



2023051016306

steningundsHEM

Årsredovisning 2022



Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt 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 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. Stenungsunds kommun samt Stenungsundshem AB har sina säten i Västra Götalands Län.

Väsentliga händelser under året

I januari 2022 har det helägda dotterbolaget Solgårdsterrassen AB (556908-4717) upplösts genom fusion. Detta påverkar vissa jämförelsesiffror mellan åren. Eftersom bolagets helägda dotterbolag har fusionerats under året upprättas därmed ingen koncernredovisning för 2022.

Under 2021 bokfördes totalt 5 357 tkr som kostnader. Beloppet skulle bokförts som pågående nybyggnad. Detta har rättats under 2022 i bokföringen, se not 5.

Marknad och fastigheter

Det är fortsatt en stabil efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund. Vid årsskiftet 2022/2023 fanns cirka 6 600 intresseanmälningar (5 800) från bostadssökande. Uthyrningsgraden har under år 2022 varit 99,6 % (99,7). Antalet lediga lägenheter uppgick per 221231 till 6 (5) på grund av pågående renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 april 2022 med i genomsnitt 1,6 % över hela beståndet. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 162 065 m² (162 467) fördelat på 141 135 m² (141 135) bostadsarea, 17 887 m² (18 508) lokalarea och 3 043 m² (2 844) garagearea. Antalet lägenheter per 221231 var 2 059 (2 059).

Stenungsundshem har 5 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2022 års nivå
2023	10 335 tkr
2024	1 097 tkr
2027	1 940 tkr

Ekonomi och finans

Enligt ägardirektiv ska Stenungsundshem bedriva verksamheten med en långsiktigt hållbar utveckling ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Detta uppnås bland annat genom en stark och långsiktigt hållbar ekonomi med låg risk. Samt att arbeta affärsmässigt med ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv.

Resultat

Stenungsundshem redovisar för räkenskapsåret 2022 ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 35 136 tkr (39 047). Bokslutsdispositioner påverkar resultatet med 4 000 tkr vilket innebär att resultat före skatt blir 31 136 tkr (39 047). Under 2021 bokfördes totalt 5 357 tkr som kostnader. Beloppet skulle bokförts som pågående nybyggnad. Under 2022 har detta rättats i bokföringen. Enligt BFNAR 2012:1 Kap 10 har årsredovisningen rättats genom att jämförelsetalen är justerade. Detta innebär att utfallet är justerat 2021 med motsvarande summa.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 192 478 tkr (183 954). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat och var under året 2 412 tkr (1 975). Bortfallet bestod i huvudsak av tomställda lokaler och bostäder för renovering. I jämförelse med full uthyrning var vakansgraden av bortfallen hyresintäkt 1,3 % (1,1).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 30 028 tkr (26 103) vilket motsvarar 185 kr/m² (161). Driftkostnaden uppgick till 80 971 tkr (80 043) vilket motsvarar 500 kr/m² (492).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 81 503 tkr (86 341) motsvarande 502 kr/m² (612). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,6% (3,8) enligt föregående marknadsvärdering från 2018. Under 2022 genomfördes en ny värdering där värdet steg vilket innebär att direktavkastningen jämfört med nya värdet sjunker till 3,2% där Solgårdsterassen 5, som inte tagits i bruk, är avräknad.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 32 905 tkr (117 119). Investeringarna under år 2022 var totalt 32 186 tkr (92 506) vilket utgjordes av byggnation av 24 nya lägenheter på Solgårdsterassen, utbyte av 2 hissar, nytt yttertak på Hasselgården samt utökning av parkeringsplats på Kolningsberget. Bolaget har amorterat 9 800 tkr (9 000). Likvida medel har minskat till 10 203 tkr (20 135).

Lån, räntor

Under året har två lån lagts om på 40 500 tkr respektive 80 000 tkr. De räntebärande skulderna var per 221231 totalt 388 030 tkr (397 830). Räntekostnaden uppgick till 3 978 tkr (4 436). Genomsnittlig låneränta under år 2022 var 0,8 % (1,2).

Fastighetslånens räntebindningslister fördelar sig per 221231 enligt nedan (tkr):

< 1 år	164 150	(165 510)
1 - 2 år	56 990	(59 390)
2 - 3 år	92 590	(54 570)
3 - 4 år	74 300	(41 700)
4 - 5 år	-	(76 660)
5 - 6 år	-	-
Totalt	388 030	(397 830)

221231 var 164 150 tkr (45 010) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid.

Den kommunala borgen uppgick per 221231 till 388 030 tkr (397 830) motsvarande 43,9 % (43,6) av fastigheternas bokförda värden och 100 % (100) av totala fastighetslänerna.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 221231 till 39 324 tkr (19 616) varav 29 120 tkr (-519) avser likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Soliditeten har ökat till 54,5 % (50,9).

Marknadsvärdering av fastigheterna

Under december månad 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av Stenungsundshems fastigheter. Marknadens förutsättningar och investerarnas syn på fastighetsbranschen innebär att fastigheternas bedömda marknadsvärde är 2 553 400 tkr 221231. Vid jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall förutom det nybyggda området Solgårdsterassen. Solgårdsterassen är inte fullt aktiverad vid årsskiftet och därmed inte fullt jämförbar mot marknadsvärdet. Bolagets plan är att genomföra värdering av beståndet med tre-års intervaller.

Risker

De två enskilt största risker som finns inom bostadsägandet är efterfrågan på orten, det vill säga vakansgrad/outhyrda lägenheter samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshems del minskar resultatet vid 1 % vakansgrad med cirka 1 900 tkr (1 804) och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med cirka 750 tkr (1 205).

Resultatprognos år 2023

För år 2023 räknar bolaget med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och något höjd räntenivå. Hänsyn till detta är taget i 2023 års budget. Bolaget gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 25 000 tkr före skatt.

Trygghet och socialt ansvar

Ett bra verktyg för att identifiera trygga respektive otrygga platser är bolagets trygghetsvandringar, där verksamheten besöker gårdar, gångtunnlar och mötesplatser. Under året har det varit trygghetsvandringar både vinter och höst i bostadsområdena i samverkan med räddningstjänst, hyresgäster och Stenungsunds kommun. Till följd av vandringarna och synpunkterna från hyresgästenkäten 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. Avtal har tecknats med verksamheten för Individ- och familjeomsorg, där 51 lägenheter upplåtes för sociala kontrakt.

Fyra möten har under året hållits i projektgruppen Hasselbacken i utveckling. Avsikten med gruppen är att öka tryggheten i Hasselbacken. I gruppen deltar representanter ifrån Stenungsundshem, Polisen, Skola, Vuxenutbildningen, Samhällsbyggnad och Hasselgården.

Under hösten 2023 kommer bolaget att utföra en ny hyresgästenkät (AktivBo), där verksamheten kommer att kunna utläsa effekten av trygghetsarbetet.

Miljöarbete

Stenungsundshem är sedan 2018 en del av allmännyttans klimatinitiativ. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 samt att energianvändning ska minska med 30 % räknat från år 2007. Bolaget är inne i en mycket expansiv fas vilket innebär att detta mål är en stor utmaning som kräver fullt engagemang från samtliga medarbetare och samarbetspartners.

Stenungsundshem har sedan tidigt nittital arbetat aktivt med miljöfrågan. Arbetet har bland annat lett till att bolaget, i enlighet med ägardirektivet, minskat miljöbelastningen av bolagets verksamhet genom energioptimering av samtliga fastigheter. Under året har bolaget anslutit en byggnad i Doteröd till ett AI-system för utvärdering av energioptimering. Systemet optimerar kontinuerligt energianvändning och inomhusklimat utifrån byggnadens fysiska egenskaper, väder och innetemperatur.

I början av året kunde Stenungsundshem erbjuda sina första parkeringar med laddmöjlighet till hyresgäster inom beståndet. Idag finns ca 15 laddplatser i fyra områden. Efterfrågan och tekniska förutsättningar i områdena bestämmer hur och var utbyggnaden sker framåt. Utvecklingen när det gäller elfordon går väldigt fort och det är en viktig strategisk fråga för bolaget att vara en del av denna utveckling genom att kunna möta efterfrågan på laddmöjligheter från hyresgästerna.

Drift och förvaltning

Ägardirektivet anger att bolaget ska utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden. Ett viktigt verktyg är den tioåriga underhållsplan som styr insatserna i respektive fastigheter.

Under 2022 genomfördes en ny upphandling för badrumsrenovering på Kolningsberget och Keplers Gård. Tidigare entreprenör gick i konkurs inför att arbetet skulle påbörjas vilket gjorde att upphandlingen fick göras på nytt. Ny entreprenör påbörjar arbetet efter årsskiftet och kommer under kommande 1,5 år genomföra renovering av båda områdena med start på Kolningsberget.

Större investeringar under 2022 har varit nytt yttertak på Hasselgården där bolaget även investerat i nytt ventilationssystem. Två hissar på Skonaren 4 och Snipan 6 har bytts ut till linhissar som är mer energieffektiva än de hydraulhissar som ersatts. Detta tar bort risken för oljespill som är föreligger med hydraulhissar då de innehåller olja.

Större planerade underhållsåtgärder har under året varit ommålning av fjärde våningen på Alfredsberg. Här har man även målat plåtdetaljer och åtgärdat rötskadat trä i takfoten. På Snipan har tre fasaddelar ovan tak murats om för att åtgärda frostskadat tegel. Två hissar har moderniserats på Hällebäcks äldreboende och Snipan 1. Byte av belysningsarmaturer pågår på flera områden där vi under året fokuserat på invändig belysning i trapphus, källargångar och tvättstugor. Befintliga armaturer byts till LED armaturer.

Värmeväxlare har bytts på Uppegårdsvägen, Hällebäck. Bolaget har även byggt om i undercentralen för att renodla systemet som tidigare varit anpassat för annan värmeväxling. Ny värmepump har installerats på Briggen 4. Upprustning av porttelefoner på Kopper och Alfredsberg har skett och kommer fortsatt ske under kommande år.

Organisation

Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ledamöter med fem ersättare som samtliga utses av kommunfullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande. Det har under året funnits personalrepresentant för tjänstemannafacket Vision i styrelsen. Enligt arbetsordningen för styrelsen har det under 2022 hållits sex ordinarie styrelsemöten.

Personal

Bolagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 29 (36) personer. Av dessa är 21 män (27) och 8 kvinnor (9). Medelåldern är 54 år (51). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 598 timmar (618). Sjukfrånvaro 3,1 % (2,3) av totala antalet arbetsdagar.

Nyproduktion och framtidsplaner

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

Projekt Solgårdsterrassen

För 4 år sedan började projektering för uppförande av två byggnader, Solgårdsterrassen 1 och Solgårdsterrassen 3. Under pågående produktion av dessa två byggnader öppnade sig möjligheten att kunna bygga ytterligare ett hus, Solgårdsterrassen 5. Detta hus inrymmer 24 lägenheter, vilka stod klara 221222. Inflyttning påbörjades 230126.

Projekt Hasselhöjden

Under året 2021/2022 pågick projekteringen av hyresrätter på Hasselhöjden. Detta projekt har försenats på grund av överklagande av detaljplanen för hela området. Under februari 2022 kom beslutet från mark- och miljööverdomstolen att avslå överklagandet. Processen med projektering och bygglov kunde nu fortsätta och för Stenungsundshem möjliggörs byggnation av 201 hyreslägenheter i området.

Stenungsundshem har projekterat för totalt 81 lägenheter; Hasselhöjden 1 med 61 lägenheter och Hasselhöjden 2 med 20 lägenheter. Byggstart för detta projekt sker i mars 2023. Inflyttning sker på Hasselhöjden 1 under mars 2025 och för Hasselhöjden 2, i oktober 2024. Under året 2022 startades projektering av ytterligare 40 lägenheter fördelat på 2 huskroppar, Hasselhöjden 3 och Hasselhöjden 4. Byggnaderna som uppförs i detta projekt kommer att bli certifierade i miljöbyggnad silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader.

Övriga projekt

Stenungsundshem har en bred projektportfölj av kommande, ännu ej tidsbestämda projekt;

- Vita Hasselbacken; 300 lägenheter som har renoveringsbehov.
- Keplers gård; återställa verksamhetslokal till 8 lägenheter.
- Ödsmål; återställa verksamhetslokal till 5 lägenheter.
- Kristineberg; återställa ombyggda verksamhetslokaler till 30 lägenheter.
- Brudhammars gräsplan; möjliggör byggnation av 30 nya lägenheter.
- Kristinedalsplan; möjliggör byggnation av 120 nya lägenheter.
- Bergstoppen; möjliggör byggnation av 100 nya lägenheter.

Vinstdisposition

Till årsstämman i bolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Balanserade vinstmedel	468 024 tkr
Årets resultat	<u>23 676 tkr</u>
	491 700 tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 24,6 kr per aktie	879 tkr
I ny räkning balanseras	<u>490 821 tkr</u>
	491 700 tkr

Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum om 20 %. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 2,46 % (1,16) 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. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL17 kap 3§, 2-3 st. Utdelningen kommer betalas ut senast 30 april 2023.

Femårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltad bestånd					
Bostäder antal	2 059	2 015	2 017	1 978	1 979
Lokaler antal	218	218	217	238	236
Garage antal	520	518	522	534	535
P-platser antal	1 308	1 306	1 258	1 205	1 197
Bostadsarea m ²	141 135	138 266	138 404	135 935	136 009
Lokalararea m ²	17 887	18 488	18 508	19 095	19 009
Garagearea m ²	3 043	2 844	2 902	2 902	2 908
Summa area, m ²	162 065	159 598	159 815	157 932	157 926
Genomsnittshyror för bostäder					
Kr/m ²	1 263	1 161	1 124	1 081	1 066
Ekonomi (tkr)					
Rörelseintäkter	196 505	199 560	195 402	191 673	187 263
Underhållskostnader	30 028	26 040	28 942	26 470	23 982
Driftkostnader	80 971	80 043	79 648	81 342	80 554
Finansiella intäkter	466	147	170	185	169
Räntekostnader	3 978	4 436	5 235	7 203	8 325
Avskrivningar	36 131	35 185	34 003	32 978	32 817
Återföring av tidigare års nedskrivning	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 003	3 921	3 880	3 176	3 456
Årets resultat	23 676	30 303	28 645	26 191	25 981
Räntebärande lån	388 030	397 830	420 940	449 540	459 269
Låneskulder kr/m ² summa yta	2 394	2 493	2 634	2 846	2 908
Eget kapital (inkl. reservationer)	534 592	480 836	450 865	422 588	396 926
Balansomslutning	987 197	941 034	930 175	930 214	904 897
Hyräsbortfall, outhyrt/rabatter	2 412	1 975	2 472	3 534	1 544
Hyses-/kundförluster	212	201	401	458	282
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
*Soliditet	54,5%	50,9%	48,5%	45,4%	43,9%
**Likviditet	39,0%	69,0%	62,8%	35,0%	51,5%
Taxeringsvärden	1 706 352	1 522 857	1 498 202	1 483 355	1 055 943

*) Eget kapital
Balansomslutning

**) Omsättningstillgångar
Kortfristiga skulder

Fastighetsinnehav 2022

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	Antal	Antal	Antal
Hälleback	90	30	62	17	6	0	205	12 072	58,9	1 083	49	1 489	35	112	126					
Alfredsberg	38	101	76	20	6	0	241	17 183	71,3	1 172	20	259	75	468	155					
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	174	12 320	71,0	966	13	2 494	78	468	116					
Vila Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	308	18 868	61,3	1 073	7	761	16	192	192					
Delsumma Hasselbacken	191	329	359	37	12	0	928	60 442	65,1		89	5 003	204	1 240	589					
Kopper	26	29	98	18	*	171	10 992	64,3	1 222	25	520	36	192	62						
Alvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 201	1	454	1	6	120					
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	34	2 954	86,9	1 154	0	0	0	0	93					
Koningsberget	0	21	27	33	7	2	90	7 455	82,9	1 145	42	337	17	0	84					
Doteröd	2	66	6	0	0	0	74	4 486	60,6	1 267	8	94	10	32	35					
Svenshögen	6	8	2	0	0	0	16	875	54,7	1 043	0	0	1	0	0					
Nygrens vag	0	19	6	0	0	0	25	1 683	67,3	1 060*	0	0	0	0	0					
Odsmäl	0	20	5	0	0	0	25	1 686	67,4	1 073*	0	0	0	0	0					
Smeden	0	34	40	22	0	0	96	7 870	82,0	1 114	1	4	0	0	116					
Fridhem	0	1	3	2	0	0	6	499	83,2	1 052*	0	0	0	0	0					
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	32	1 923	60,1	1 772	0	0	0	0	31					
Klaras Hus	0	16	16	0	0	0	32	1 973	61,7	1 620	0	0	12	199	76					
Solgårdsterassen	1	21	18	4	0	0	44	2 869	65,2	2 002	0	0	0	0	2					
Delsumma övriga bostadsområden	61	305	269	117	10	5	767	53 834	70,2		77	1 408	77	429	619					
Jullen	1	8	15	10	1	0	35	2 809	80,3	1 291	24	5 436	43	258	0					
Snipan	12	32	26	15	3	0	88	6 532	74,2	1 342	9	241	69	414	3					
Slupen	9	17	7	0	0	0	33	2 186	66,3	1 311	0	0	30	120	81					
Fregatten	3	30	21	2	0	0	56	4 421	78,9	1 311	13	4 265	97	582	2					
Briggen	9	33	17	15	2	0	76	5 464	71,9	1 388	1	84	0	0	3					
Skonaren	9	33	18	14	2	0	76	5 447	71,7	1 396	2	76	0	0	11					
Delsumma Stenunge Strand	43	153	104	56	8	0	364	26 859	73,8		49	10 102	239	1 374	100					
Dagcentral Odsmäl	*	*	*	*	*	*	0	*	*	*	1	140	*	*	*					
Hasselgården	*	*	*	*	*	*	0	*	*	*	1	571	*	*	*					
Keplers gård daghem	*	*	*	*	*	*	0	*	*	*	1	663	*	*	*					
Delsumma övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1 374	0	0	0					
Summa total fastighetsinnehav	295	787	732	210	30	5	2 059	141 135	68,5	1 263	218	17 887	520	3 043	1 308					

* Varveavgift ingår ej i årshyran m2

Fastighetsområden

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2022-12-31

Fastighetsområde	Fastighetsbeteckning	Värde år	Anskaffningsvärde		Värde-minskning (tkr)	Bokfört värde (tkr)	Taxeringsvärde (tkr)	Varav Byggnadsvärde (tkr)
			Byggnad (tkr)	Mark (tkr)				
Hällebäck	Kopper 2:22 Kopper 2:23 Kopper 2:98	1974	74 675	1 400	51 067	25 008	104 972	78 040
Alfredsberg	Kopper 2:99 Kopper 5:1	1992	196 070	2 200	119 896	78 374	208 071	169 126
Kristineberg	Kopper 2:116 Kopper 6:1	1966	70 499	2 000	56 321	16 178	134 706	100 400
Vita Hasselbacken	Stenung 4:82 Stenung 4:83 Stenung 4:84 Stenung 4:85	1970	86 426	2 600	64 151	24 875	201 616	153 417
Delsumma Hasselbacken			427 670	8 200	291 435	144 435	649 365	500 983
Kopper	Kopper 2:7 Kopper 2:8 Kopper 2:9 Kopper 2:10 Kopper 2:11 Kopper 2:12	1994	124 137	1 249	82 683	42 703	144 661	116 254
Älvhem	Stenung 4:108 Stenung 4:172 Stenung 4:173	1979	59 570	174	25 978	33 766	99 703	77 758
Keplers gård	Stenung 2:119	1982	21 383	711	10 715	11 379	33 200	26 000
Kolningsberget	Stenung 2:106 Stenung 2:108 Stenung 2:136	1984	48 287	851	25 252	23 886	92 087	69 235
Doteröd	Stenung 3:223	1988	48 118	400	26 369	22 149	56 916	45 536
Svenshögen	Svenshögen 1:26 Svenshögen 1:103 Svenshögen 1:104 Svenshögen 1:133	1982	22 482	330	11 343	11 469	19 312	15 420
Ödsmål	Ödsmål-Berg 2:42 Ödsmål-Berg 2:99 Ödsmål-Berg 2:97	1986	14 260	217	7 554	6 923	19 255	12 934
Smeden/Hallerna	Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	44 953	57 496	91 000	73 000
Bergshöjden	Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	7 946	39 387	39 000	34 000
Klaras Hus	Kopper 2:11	2020	50 206	181	3 458	46 929	39 090	33 491
Solgårdsterassen	Stenung 2:303	2021	94 692	1 350	2 412	93 630	-	-
Fridhem	Kyrkenorum 3:61 - 3:95	1992	6 153	615	3 419	3 349	15 166	8 640
Delsumma övriga bostadsområden			634 244	10 904	252 082	393 066	649 390	512 268
Jullen	Stenung 2:228	1988	103 247	153	42 642	60 758	100 200	75 000
Snipan	Stenung 2:231	1989	84 171	1 798	34 891	51 078	101 258	73 970
Slupen	Stenung 2:233	1990	29 020	143	11 955	17 208	33 800	24 600
Fregatten	Stenung 2:229	1992	177 579	192	70 495	107 276	-	-
Briggen	Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	30 632	49 153	85 750	64 266
Stonaren	Stenung 2:232	1992	85 526	2 116	32 519	55 123	86 589	64 117
Delsumma Stenunge Strand			557 216	6 514	223 134	340 596	407 597	301 953
Dagcentral Ödsmål	Se Ödsmål		2 714	60	1 622	1 152	-	-
Hasselgården	Se Kristineberg		4 411	-	2 772	1 639	-	-
Keplers gård daghem	Se Keplers gård		5 003	278	3 203	2 078	-	-
Mark Svenshögen	Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
Mark Stenunge Strand	Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt			12 128	743	7 597	5 274	-	-
Summa total fastighetsområden			1 631 258	26 361	774 248	883 371	1 706 352	1 315 204

2023051016310

Addo Sign ID-nummer : 062f9a02-3a58-41c0-94c2-128aaf5db36f

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	192 478	183 954
Övriga intäkter	3	4 026	15 606
		196 505	199 561
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-80 971	-80 043
Underhållskostnader	5	-30 028	-26 040
Fastighetsskatt		-4 003	-3 921
Avskrivningar	6	-36 131	-35 185
		-151 133	-145 189
Bruttoresultat		45 372	54 372
Rörelsens kostnader			
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 7	-6 536	-10 951
Avskrivningar	6	-188	-85
		-6 724	-11 036
Rörelseresultat	8, 9, 10	38 648	43 336
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	466	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-3 978	-4 436
		-3 512	-4 289
Resultat efter finansiella poster		35 136	39 047
Bokslutsdispositioner	13	-4 000	0
Resultat före skatt		31 136	39 047
Skatt på årets resultat	5, 14	-7 460	-8 744
Årets resultat		23 676	30 303

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	15, 16, 17,		
Byggnader och mark	18, 19	883 371	816 525
Pågående ny- och ombyggnader	5, 20	58 112	5 600
Inventarier	21	3 045	3 073
Andelar i koncernföretag		0	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	240	240
Summa anläggningstillgångar		944 768	825 688

Omsättningstillgångar

Hyses- och kundfordringar		107	883
Fordringar hos ägaren/kommunen		29 497	2 036
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar		760	1 722
Kortfristig fordran dotterbolag		0	88 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 862	2 017
Kassa och bank		10 203	20 135
Summa omsättningstillgångar		42 429	115 346

SUMMA TILLGÅNGAR

987 197 941 034

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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>	5		
Balanserad vinst eller förlust		468 024	407 641
Årets resultat		23 676	30 303
		491 700	437 944
Summa eget kapital		534 592	480 836
Obeskattade reserver	27	4 000	0
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	28	25 328	25 765
		25 328	25 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29, 30	313 590	267 530
		313 590	267 530
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	74 440	130 300
Leverantörsskulder		6 927	3 635
Skulder till ägaren/kommunen		3 097	6 016
Skatteskulder		1 130	850
Övriga kortfristiga skulder		1 525	987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	22 568	25 114
		109 687	166 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		987 197	941 034

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	35 725	7 167	379 327	28 646	450 865
Balanserade vinstmedel			28 646	-28 646	0
Utdelning			-332		-332
Årets resultat				30 303	30 303
Utgående eget kapital 2021-12-31	35 725	7 167	407 641	30 303	480 836
Balanserade vinstmedel			30 303	-30 303	0
Utdelning			-414		-414
Fusionsresultat			30 494		30 494
Årets resultat				23 676	23 676
Utgående eget kapital 2022-12-31	35 725	7 167	468 024	23 676	534 592

Under 2021 bokfördes totalt 5 357 tkr som kostnader. Beloppet skulle bokförts som pågående nybyggnad. Under 2022 har detta rättats i bokföringen. Enl BFNAR 2012:1 Kap 10 har årsredovisningen rättats genom att jämförelsetalen är justerade och därmed även årets resultat.

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 32.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Direkt metod			
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		197 309	217 993
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-153 599	-88 408
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter		43 710	129 585
Erhållen ränta		466	146
Erhållet räntebidrag		0	0
Erlagd ränta		-3 654	-4 473
Betald inkomstskatt		-7 617	-8 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 905	117 119
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 189	-8 632
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-88 446
Likvid vid försäljning anläggningstillgångar		3	4 572
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 186	-92 506
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-10 319	29 235
Koncernbidrag/Aktieägartillskott, erhållet/lämnat		0	0
Utbetald utdelning		-332	-332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 651	28 903
Förändring likvida medel			
Likvida medel (inkl koncernkonto) vid årets början		20 135	25 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 905	117 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 186	-92 506
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 651	-29 567
Likvida medel vid årets utgång		10 203	20 135

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.

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.

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 bolaget 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.

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 anskaffningsvärde 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 netto redovisas 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.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 1999:1 "Fusion av helägt aktiebolag". Koncernvärdeometoden har tillämpats vilket innebär att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt direkt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Bolagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Bolagets 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 baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte 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

	2022	2021
Bostäder	166 468	157 820
Lokaler	22 043	22 119
P-platser/Garage	6 379	5 991
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-992	-793
Lokaler	-986	-871
P-platser/Garage	-433	-311
	192 478	183 954

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	239	8 263
Ersättningar från hyresgäster	3 070	2 665
Försäljning fastigheter	0	3 534
Uthyrning båtplatser	125	120
Försäkringsersättning	0	51
Övriga intäkter	592	973
	4 026	15 606

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	20 600	22 162
Reparationer	11 500	8 833
Fastighetsel	4 885	4 834
Vatten	8 343	6 767
Renhållning	5 350	4 637
Fjärrvärme	12 700	12 263
Lokal administration	13 090	16 608
Övriga driftskostnader	4 503	3 939
	80 971	80 043

Not 5 Rättelse av fel

Under 2021 bokfördes totalt 5 357 tkr som kostnader. Beloppet skulle bokförts som pågående nybyggnad. Under 2022 har detta rättats i bokföringen. Enl BFNAR 2012:1 Kap 10 har årsredovisningen rättats genom att jämförelsetalen är justerade. Detta påverkar även årets belopp, se specifikation nedan.

	2022	2021
Resultatposter		
Underhållskostnader	-63	63
Centrala administrationskostnader	-5 294	5 294
Skatt (5 356 950 * 20,6%)	1 104	-1 104
	-4 253	4 253
Balansposter		
Pågående nybyggnation		5 357
Skatteskuld		-1 104
Ovan poster har förts mot eget kapital		-4 253
		0

Not 6 Årets planenliga avskrivningar per funktion

	Fastighets- kostnader		Centrala administra- tions och försäljnings- kostnader	
	2022	2021	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och markanläggningar	35 906	34 882	0	0
Inventarier	225	304	188	84
	36 131	35 186	188	84

Årets totala avskrivningar uppgår till 36 319 tkr (35 270 tkr) varav inventarier 413 tkr (388 tkr).

Not 7 Försäljnings- och administrationskostnader

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

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	9
Män	21	27
	29	36
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	11 287	22 380
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	5 277	8 442
	(1 472)	2 220
Styrelse och VD	1 258	3 912
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 822	34 734
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	15 %	20 %
Andel män i styrelsen	85 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	100 %

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad VD 124 tkr (339 tkr).

VD sades upp i oktober 2021 och har 6 månaders uppsägningstid. VD har efter uppsägningstiden ett avgångsvederlag om 12 månadslöner som avräknas mot annan inkomst.

Bolagets ekonomichef ingick avtal om avslut per 211231 och avtalet innebär en uppsägningstid om 12 månader. Samtliga kostnader för VD och ekonomichefs avgångar bokfördes under 2021.

Not 9 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.

	2022	2021
EY Revisionsuppdrag		226
Lekmannarevisorer	30	33
KPMG	120	0
	150	259

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Inköp som skett från andra företag i koncernen under året	-29 238	-22 643
Försäljning som skett till andra koncernföretag under året	26 235	31 850
	- 3 003	9 207

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar på andelar och aktier	0	2
Ränteintäkter från bank	68	74
Ränteintäkt från ägaren/kommunen	223	18
Övrig ränteintäkt	2	0
Ränteintäkt från hyresfordringar	173	52
	466	146

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntor på fastighetslån	2 981	3 381
Övrig finansiell kostnad	2	3
Borgensavgift Stenungsunds kommun	995	1 052
	3 978	4 436

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfonder	4 000	0
	4 000	0

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	7 897	9 806
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-437	-1 062
Totalt redovisad skatt	7 460	8 744

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		31 136		39 047
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-6 414	20,6	-8 044
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-7 397		-7 186
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-28		-15
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		5 857		5 452
Återläggning bokförd vinst fastigheter				728
Skattemässig korrigerig bokfört resultat avyttring fastighet				-741
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden		437		1 062
Skatt pga ändrad taxering		85		
Redovisad effektiv skatt	24	-7 460	22,4	-8 744

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 24% (22,4%)

Not 15 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 511 656	1 513 432
Inköp	5 629	
Försäljningar/utrangeringar	-1 626	-1 776
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	73 098	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 588 757	1 511 656
Ingående avskrivningar	-737 049	-703 373
Försäljningar/utrangeringar	1 620	670
Ingående avskrivningar via fusion av dotterbolag	-430	
Årets avskrivningar	-35 016	-34 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770 875	-737 049
Ingående nedskrivningar	-754	-980
Försäljningar/utrangeringar		226
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-754	-754
Utgående redovisat värde	817 128	773 853

Not 16 Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 011	25 127
Försäljningar/utrangeringar		-116
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	1 350	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 361	25 011
Utgående redovisat värde	26 361	25 011

Not 17 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 319	16 155
Inköp	1 588	
Omklassificeringar (från pågående nyanl. till markanl.)		3 164
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	21 594	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 501	19 319
Ingående avskrivningar	-1 658	-1 122
Ingående avskrivningar via fusion av dotterbolag	-71	
Årets avskrivningar	-890	-536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 619	-1 658
Utgående redovisat värde	39 882	17 661
Bokfört värde byggnader	817 128	773 853
Bokfört värde mark och markanläggningar	66 243	42 672
	883 371	816 525

Vid en kollektiv värdering av bolagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 754 tkr (754) 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 758 774 tkr (689 450). Skattemässig avskrivning för år 2022 uppgår till 28 430 tkr (26 463), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 397 371 tkr (1 298 870) (exklusive mark). Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 233 886 tkr (232 105) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsätgärder utförda under år 2013 - 2022.

Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 23 år (24).

Not 18 Taxeringsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	1 315 204	1 131 622
Mark	391 148	391 235
	1 706 352	1 522 857

Not 19 Marknadsvärdering av fastigheterna

I januari 2023 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av samtliga fastigheter per 2023-01-01. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 2 553 miljoner kronor.

Värderingen inkluderar Solgårdsterassen 5 som kommer aktiveras under 2023 då den tas i bruk 2023-01-01. För övriga förvaltningsobjekt är marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall.

Not 20 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 600	243
Inköp	29 884	8 521
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	28 257	
Omklassificeringar	-5 629	-3 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 112	5 600
Utgående redovisat värde	58 112	5 600

Not 21 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 192	6 234
Inköp	385	
Försäljningar/utrangeringar	-139	-42
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 438	6 192
Ingående avskrivningar	-3 119	-2 735
Försäljningar/utrangeringar	139	3
Årets avskrivningar	-413	-387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 393	-3 119
Utgående redovisat värde	3 045	3 073

Not 22 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 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	20	1 086
Återbäringsmedel HBV	324	123
Förskottsbetald kabel-tv	61	62
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	895	580
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	562	166
	1 862	2 017

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Bundna aktier	35 725	1 000
	35 725	

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	468 024
Årets vinst	23 676
	491 700

Disponeras så att

till aktieägare utdelas	879
i ny räkning överföres	490 821
	491 700

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 betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 2,46 % (1,16) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiefbolag (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.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL17 kap 3§, 2-3 st. Utdelning kommer betalas ut senast 30 april 2023.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2022	4 000	0
	4 000	0

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld till följd av kortfristiga fordringar	0	4
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskriven balanslånepost	-339	-416
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	25 667	26 177
Belopp vid årets utgång	25 328	25 765

Not 29 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kapitalbindningens löptid		
Förfaller inom ett år	74 440	130 300
Senare än ett år men senast fem år efter balansdagen	313 590	267 530
Senare än fem år efter balansdagen	0	0
	388 030	397 830

Not 30 Skulder som avser flera poster

Bolagets banklån om 388 030 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	313 590	267 530
	313 590	267 530
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	74 440	130 300
	74 440	130 300

Not 31 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	519

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 836	11 868
Upplupna avgångsvederlag	855	4 319
Upplupna semesterlöner	1 116	1 820
Upplupna sociala kostnader	350	1 120
Upplupna räntekostnader	695	371
Upplupen pension	414	0
Upplupna skötsel och städkostnader	282	444
Upplupna reparationskostnader	467	533
Upplupna taxekostnader	2 565	525
Upplupna ersättningar HLU	2 081	2 074
Upplupna kostnader underhåll	692	275
Upplupna kostnader pågående arbeten	720	250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495	1 515
	22 568	25 114

Not 33 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiefbolag får som högst uppgå till 2,46% (1,16%) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2022 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3§ Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiefbolag (SFS 2010:879).

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

	2022-12-31	2021-12-31
För bolagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

Stenungsunds kommun har gått i borgen för bolagets krediter med 388 030 tkr (397 830 tkr).

Not 37 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	268	340
	268	340

Stenungsund den 17 februari 2023

Jan Rudén
Ordförande

Helena Nävergårdh

Gunnar Pettersson

Lennart Svensson

Bo Karlsson

Svante Lahti
Verkställande direktör

Lennart Skoglund
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats februari 2023

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits februari 2023
Av kommunfullmäktige utsedda lekmanrevisorer

Christina Engström

Lennart Frennemo

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.

2023051016321

Undertecknare



Bo Lars Allan Karlsson

b/IT1uES0akfoSzQAikddQ
2023-02-21 15:34



John Lennart Skoglund

aEXl6GEyTu+zHmylp2dpAw
2023-02-21 15:45



Liz Helena Nävergårdh

xu6WghwbGflVCj9XSMDGw
2023-02-21 16:04



SVANTE LAHTI
VD

yAHIAI9zWmjRLAdtklyF+g
2023-02-21 16:20



JAN RUDÉN

t1whvYZeGFgLeCaP6nBeUg
2023-02-21 16:54



LENNART SVENSSON

0LO2ePtK7nh5WStNVO/0Dg
2023-02-21 19:23



GUNNAR PETTERSSON

+ITo0Ftsn7j9K2dqLUEGw
2023-02-22 09:47



LENNART FRENEMO

V5p3n/xuc/nM9YgAfGenLg
2023-02-22 11:32



CHRISTINA ENGSTRÖM

tcd3Wvf72q3oghROUAzj9Q
2023-02-22 11:36



HENRIK BLOM

iHFGfLMXRitPl9n7pY66A
2023-02-22 19:29



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.

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

Dokument i försändelsen

Årsredovisning Stenungsundshem 2022 Original ny signering.pdf

2022-12-28 10:00



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 inbaddade 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



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 år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsundshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionssed 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 AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande 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 2023-02-22

KPMG AB

DocuSigned by:

Henrik Blom

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

2023051016323

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4676114E697947C2807AE6809E299D7E
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Stenungsundshem AB(3965655.1).docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Henrik Blom
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
henrik.blom@kpmg.se
IP Address: 81.234.26.237

Record Tracking

Status: Original
2/22/2023 7:30:43 PM

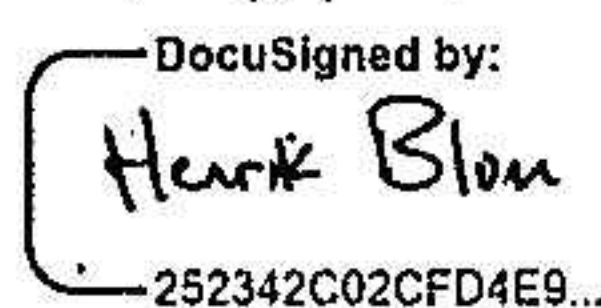
Holder: Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.234.26.237

Timestamp

Sent: 2/22/2023 7:31:34 PM
Viewed: 2/22/2023 7:32:13 PM
Signed: 2/22/2023 7:32:18 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: bfc1dfea-b686-5f88-bb92-3f6dc74b248b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/22/2023 7:32:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Event	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/22/2023 7:31:34 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/22/2023 7:32:13 PM
Signing Complete	Security Checked	2/22/2023 7:32:18 PM
Completed	Security Checked	2/22/2023 7:32:18 PM



2023051016324

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

Rapport
Stenungsundshem AB

KPMG AB

2023-03-14

Antal sidor 10



Stenungsundshem AB
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Syfte och revisionsfrågor	3
1.2	Avgränsning	3
1.3	Revisionskriterier	3
1.4	Metod	4
2	Resultat av granskningen	5
2.1	Övergripande styrning	5
2.2	Ekonomi- och verksamhetsstyrning	6
2.3	Intern styrning och kontroll	8
2.4	Väsentliga händelser under året	9
3	Samlad bedömning	10



Stenungsundshem AB
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

1 Bakgrund

Enligt 12 kap. 1 § kommunallagen ska revisorerna årligen granska all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden i den omfattning som följer av god revisionsred. Detta omfattar även den verksamhet som bedrivs i kommunala bolag.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande lagar och kommunfullmäktiges mål och riktlinjer. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig (10 kap. 3 § aktiebolagslagen).

KPMG har fått i uppdrag av lekmannarevisorerna i Stenungsundshem AB att genomföra en grundläggande granskning avseende bolagets verksamhet.

1.1 Syfte och revisionsfrågor

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll.

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

- Har styrelse och VD säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ägardirektiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelse och VD säkerställt att verksamheten även i övrigt bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt?
- Har styrelse och VD säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat?
- Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll i bolaget?

1.2 Avgränsning

Granskningen avser den verksamhet som bedrivs under 2022.

De bedömningar som görs inom ramen för den grundläggande granskningen baserar sig på dialog med företrädare för bolaget, genomgång och översiktlig analys av protokoll av bolagets övergripande styr- och uppföljningsdokument. Den grundläggande granskningen är av översiktlig karaktär och bedömningar görs därför med begränsad säkerhet.

1.3 Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens slutsatser och bedömningar. Revisionskriterier i denna granskning utgörs av:

- Kommunallagen
- Aktiebolagslagen
- Ägardirektiv



Stenungsundshem AB
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

- Bolagsordning
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut

1.4 Metod

Den grundläggande granskningen är bred och omfattar flera delar.

Protokollsgranskning

Lekmannarevisorn följer bolaget löpande genom bland annat protokollsgranskning.

Dialog med styrelsens presidium, VD, ekonomichef och förvaltningschef

Dialog har genomförts med styrelsens ordförande, VD, ekonomichef och förvaltningschef avseende väsentliga händelser och utveckling i verksamheten.

Genomgång av styr- och uppföljningsdokument

För granskningen har vi begärt in gällande styr- och uppföljningsdokument. Syftet med dokumentstudien är att ge en översiktlig bild av hur styrningen ser ut inom bolaget.



2023-03-14

2023051016326

2 Resultat av granskningen

2.1 Övergripande styrning

De övergripande styrdokument som sätter ramarna för bolaget och dess verksamhet är bolagsordning och ägardirektiv.

2.1.1 Bolagsordning

Bolagsordningen tydliggör bolagets uppgift och ändamål, vilket är att:

— inom Stenungsunds kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och sälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och tillhörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunala verksamheter eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med övrig verksamhet.

Bolaget ska även främja bostadsförsörjningen i Stenungsunds kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun möjlighet att ta ställning innan beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

2.1.2 Ägardirektiv

I ägardirektivet utvecklas och förtydligas de ramar som bolaget har att förhålla sig till. Här betonas bland annat bolagets roll i den kommunala organisationen samt vikten av samverkan och samordning inom kommunkoncernen.

Av ägardirektivet framgår även att ägaren särskilt uppdragit till bolaget att ta ett samhällsansvar. Samverkan utgår särskilt ifrån behov de grupper har som inte kan få bostad av egen kraft.

Kommunen och bolaget ska samverka för att genomföra Stenungsunds kommuns vision. Verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktigt hållbar utveckling; ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Verksamheten ska bedrivas mot följande målsättningar:

- Ha en stark och långsiktigt hållbar ekonomi med låg risk
- Arbeta affärsmässigt med långsiktigt lönsamhetsperspektiv
- Skapa stabila och trygga bostadsområden och ta socialt ansvar
- Erbjud bostäder åt alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp
- Minska miljöbelastningen av bolagets verksamhet och ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval
- Bidra till regional tillväxt
- Arbeta för att utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår.

Av ägardirektivet framgår även finansiella direktiv för bolaget, enligt nedan:

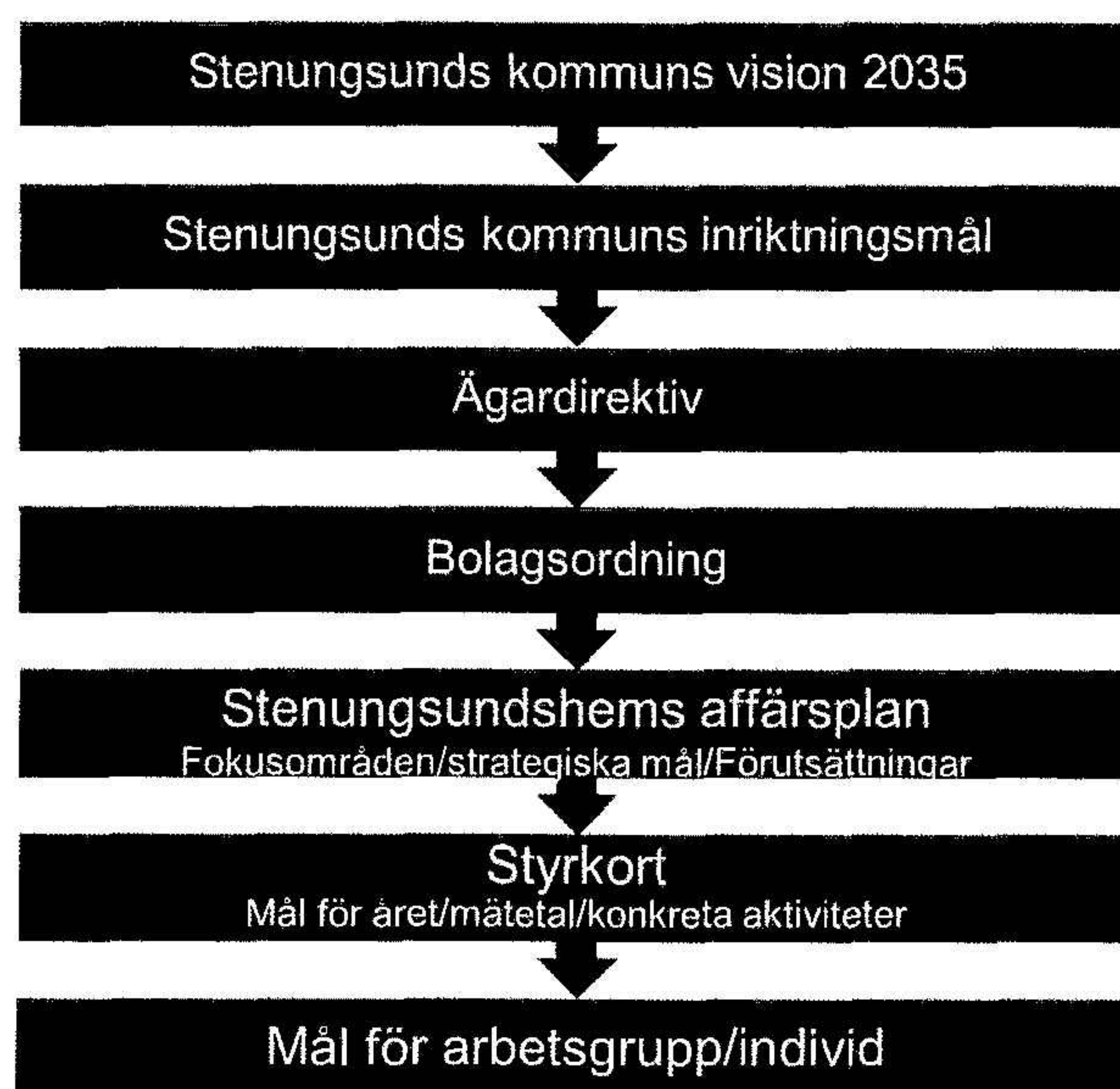
- Soliditeten bör vara min 20 % men kan tillfälligt understiga detta mål, dock inte lägre än 15 %. Vid soliditet under 20 % ska styrelsen ha en plan för att inom en femårsperiod uppnå normal nivå
- Kommunens krav på bolaget är en marknadsmässig direktavkastning på fastigheternas bedömda marknadsvärde.
Nivån på avkastningskravet fastställs av kommunstyrelsen. Bolagets styrelse ska tillse att fastigheterna värderas enligt vedertagna principer.
- Borgensavgift ska enligt lag tas ut. Nivån på borgensavgiften beslutas av kommunstyrelsen.
- Utdelning ska lämnas inom ramen för gällande lagstiftning.

2.2 Ekonomi- och verksamhetsstyrning

Bolaget har fastställt en affärsplan för åren 2020-2023 samt budget och styrkort för 2022.

2.2.1.1 Affärsplan Stenungsundshem, 2020-2023 samt styrkort 2022

Av affärsplanen framgår bolagets övergripande styrkedja.



Av affärsplanen framgår bolagets affärsidé, vision och värderingar. Likaså beskrivs bolagets förutsättningar ur olika perspektiv för planperioden.



Stenungsundshem AB

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

Utifrån affärsplanen så fastställer bolaget årligen ett styrkort. I styrkortet framgår bolagets fokusområden, strategiska mål samt dess årliga mål. För perioden 2020-2023 är bolagets fokusområden bostadsförsörjning, kund, utveckling, ägare/ekonomi och medarbetare. För respektive fokusområde har strategiska mål formulerats, enligt nedan.

Bostadsförsörjning

- Färdigställa cirka 30-60 lägenheter per år
- Säkerställa projektportfölj över tid om ca 30-60 lägenheter per år även fortsättningsvis, efter 2023
- Arbeta med byggherredrivna detaljplaner

Kund

- Förädla samverkan med kommunen
- Ledande NKI-siffor, bland landets mest nöjda hyresgäster i vår kategori (övre kvartilen)
- Utveckla/utöka kundnyttan

Utveckling

- Optimera användningen av redan tillgängliga, tekniska system
- Uppmuntra interna initiativ/idéer. Besparande/utvecklande idéer premieras
- Verksamheten ska präglas av hållbarhet vad gäller miljö, energi och avfall i enlighet med/och arbeta mot målen i "Allmännyttans Klimatinitiativ"

Ägare/Ekonomi

- Uppnå ägarens krav på direktavkastning och soliditet
- Säkerställa lönsamhet i investeringar och produktion
- Bibehålla och utveckla dialog /relation med ägaren
- Utveckla samverkan mellan bolag och kommun

Medarbetare

- Bibehålla och utveckla intern kompetens
- Attraktiva som arbetsgivare

Utifrån de strategiska målen fastställs årliga mål/aktiviteter, vilka framgår av bolagets styrkort. Uppföljning av mål sker av ledningsgrupp och styrelsen.

Av protokoll framgår att styrelsen regelbundet får information från verksamheten. Den information som framgår av protokoll är dock begränsad och tydliggör inte vilken information som avlämnats till styrelsen.



Stenungsundshem AB

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

2.2.1.2 Budget och ekonomisk uppföljning

Enligt budget för 2022 beräknas resultat efter finansiella poster uppgå till 30,3 mkr. Resultat efter finansiella poster för perioden januari-augusti 2022 uppgick till 31,1 mkr, med en prognos för helåret på 28 mkr. Redovisat resultat efter finansiella poster för helåret 2022 uppgår till 25 mkr.

Stenungsundshem har en investeringsram för 2022 på 103 mkr. Prognosen i delårsuppföljning per augusti 2022 är att investeringarna för helåret kommer att uppgå till 41 mkr. Detta bland annat på grund av försenad upphandling av Hasselhöjdenprojektet. För helåret uppgick investeringar till 32 mkr. Självfinansieringsgraden är 100%.

Soliditeten för 2021 uppgick till 50,9 %. Av årsredovisningen för 2022 framgår att soliditeten uppgår till 54,5 %.

Styrelsen erhåller regelbundet information om bolagets ekonomi, och en mer omfattande rapportering i samband med delårsrapport och årsbokslut.

2.2.2 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen i huvudsak haft en tillräcklig och aktiv styrning av bolagets ekonomi och verksamhet utifrån gällande ägardirektiv. Styrelsen har fastställt budget och styrkort utifrån bolagets affärsplan. De mål som anges i ägardirektivet bedöms beaktas i bolagets affärsplan. Styrelsen erhåller regelbundet information om bolagets ekonomi och får även löpande information om pågående och planerade projekt.

2.3 Intern styrning och kontroll

Bolaget genomför årligen en riskanalys där de inledningsvis identifierar möjliga ogynnsamma händelser, interna eller externa. Därefter görs en väsentlighetsbedömning (sannolikhet/konsekvens). Utifrån genomförs riskanalys tas en internkontrollplan fram. Internkontrollplanen innehåller samtliga identifierade risker, oavsett om de bedöms vara väsentliga eller ej. De risker som inför år 2022 bedömdes vara mest väsentliga är:

- Segregation medför social otrygghet och risk för ökad kriminalitet
- Upphandlingsbrister (exempelvis kvalitetsbrister, korruption)

För samtliga identifierade risker framgår åtgärd, ansvarig och utförare.

Internkontrollplanen följs upp vid styrelsemöte i september/oktober, och vid samma tillfälle ska internkontrollplanen revideras och antas för kommande år.

Uppföljning av internkontrollplanen har erhållits från bolaget. Av protokoll i december 2022 framgår att uppföljning av internkontrollplan ska ske till styrelsen i februari.

2.3.1 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen säkerställt att det finns en struktur för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll avseende verksamhet och ekonomi. Styrelsen tar beslut och



Stenungsundshem AB
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

följer löpande arbetet utifrån internkontrollplanen, vilket bidrar till att den utgör ett styrverktyg i styrelsens internkontrollarbete. För att stärka arbetet ytterligare kan styrelsen överväga att se över vilka risker som ska beaktas i internkontrollplanen för att stärka fokus på de risker som bedöms vara väsentliga.

2.4 Väsentliga händelser under året

Rekrytering av VD och ekonomichef

Bolaget har under året rekryterat en ny VD, som tillträdde i september 2022. Därtill har även en ny ekonomichef rekryterats som tillträtt under hösten. Styrelsen beslutade även i december 2022 att utöka organisationen med en HR-ansvarig.

Pågående och planerade projekt

Bolaget har under året påbörjat/genomfört en rad projekt i olika storlek. Bland annat har arbete med projekt Hasselhöjden kv 1 och 2 pågått där upphandling har genomförts. Husen beräknas stå klara för inflytt år 2024 (kvarter 2 och 2025 (kvarter 1).

Under året har ytterligare en huskropp färdigställts på Solgårdsterassen

Badrumsrenovering på Kolningsberget Keplers Gård har inletts. Projektet har försenats något då avtalad entreprenör gick i konkurs.

Planerad nybyggnation och ombyggnation

Bolaget beräknas inte, under innevarande eller kommande år, kunna uppnå målet avseende antal färdigställda bostäder per år, i enlighet med ägardirektivet. Information avseende detta har lämnats till ägarrepresentanterna i samband med ägardialog.

Övrigt

Bolaget Solgårdsterrassen AB är upplöst genom fusion. Bolagsfusionen blev godkänd den 28 januari och ingår nu i Stenungsundshem.



Stenungsundshem AB
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022

2023-03-14

3 Samlad bedömning

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte och revisionsfrågor är att styrelse och VD har säkerställt att verksamheten bedrivits i enlighet med ägardirektiv, mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt. Styrelse och VD bedöms även ha säkerställt en tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat samt en tillräcklig intern kontroll.

Datum som ovan

KPMG AB

Liz Gard

Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.

**Lekmannarevisorerna i
Stenungsundshem AB**

2023-02-20

Till
Bolagsstämman i Stenungsundshem
AB
Organisationsnummer 556338-1325

Fullmäktige i Stenungsunds
kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Stenungsunds kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Stenungsundshem AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilagan "Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022".

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi åberopar bifogad redogörelse.

Stenungsund, 2023-02-20



Lennart Frennemo

Lekmannarevisor



Christina Engström

Lekmannarevisor

Bilaga: Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2022