



Årsredovisning
2013

Innehåll

År 2013 i siffror	3
VD har ordet	4
Året som gått 2013	6
Utblick mot 2014	7
Visioner, mål och strategier	8
Omtanke, öppenhet och stolthet	9
Styrelse och ledning	16
Förvaltningsberättelse 2013	17
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	26
Tilläggsupplysningar	27
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport	36
Femårsöversikt	37
Fastighetsinnehav	38
Fastighetsområden	39

Stenungsundshem grundades 1953. Stenungsundshem äger och förvaltar bostäder och lokaler i Stenungsund och är kommunens största fastighetsägare.

Stenungsund och Stenungsundshem i siffror 2013

Stenungsunds...

Befolkning	ca 25 000
Största arbetsgivaren	den kemiska industrin, tätt följd av kommunen
In- och utpendling varje dag	ca 5600 personer

Stenungsundshems...

Antal lägenheter	1 950
Antal hyresgäster	ca 3 900
Totala förvaltade yta	ca 156 000 kvm
Uthyrningsgrad	99,7%
Av & omflyttning	14,3%
Antal anställda	24
Omsättning	169 633 tkr
Årets resultat före skatt	19 258 tkr
Driftkostnader	57 648 tkr (370 kr/kvm)
Reparations- och underhållskostnader	31 935 tkr (205 kr/kvm)
Hyresökning	1,89%
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde	4,5%
Soliditet	34%

VD har ordet

2013 uppnådde Stenungsundshem den aktningvärda åldern av 60 år. Vid den åldern skulle man kunna befara en viss mättnad och kanske trötthet, men inte hos oss. Tvärtom, Stenungsundshem har fullt fokus framåt med mycket spännande på gång. 60-årsdagen firade vi tillsammans med våra hyresgäster i en tunnel i det bohuslänska urberget med en fantastisk glaskonstutställning - "Angels City". Ett sådant kalas är ett utmärkt sätt att visa våra hyresgäster uppskattning och ett bra tillfälle för oss att träffas och få ta del av synpunkter på oss.

Ett av våra fokusområden är just hyresgästerna. Vi arbetar målmedvetet för att alla som bor hos oss ska känna att vi lever efter våra värderingar öppenhet, omtanke och stolthet. Sedan den förra kundmätningen 2011 har vi genomfört många av de idéer och förbättringsförslag som kom fram då. Därför är det oerhört glädjande att de kundundersökningar som gjorts under året bekräftar att vi är på rätt väg och att nöjdheten hos de boende ökar. I hyresgästföreningens undersökning kommer Stenungsundshem på fjärde plats av de 16 allmännyttiga bolagen. I vår egen undersökning har antalet helnöjda hyresgäster gått upp hela 5 procentenheter. En stor eloge till personalen på Stenungsundshem för dessa fina resultat. Vi jobbar vidare med det nya enkätresultatet och fokuserar nu på att kommunicera mer och bättre med våra hyresgäster. Bland annat pågår en utveckling av vår hemsida och Mina sidor och på Facebook får vi fler och fler "gillare".

I Stenungsund råder det som på många andra orter brist på hyreslägenheter. På Stenungsundshem har vi under 2013 fortsatt planeringen av de byggprojekt som vi har i portföljen. På Bergsvägen har vi kommit längst och där har vi under året arbetat med att ta fram en detaljplan. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige i februari 2014 och vi ser fram emot byggstart innan sommaren. På Bergsvägen kommer vi att bygga ett åttavånings punkthus med ett 30-tal lägenheter. Vi kommer att bygga ett så kallat Kombohus Plus, ett kostnadseffektivt sätt att bygga framtaget av SABO.

Detaljplaneprocessen för Solgårdsterrassen har också fortsatt och planen förväntas antas av kommunfullmäktige i mars 2014. Solgårdsterrassen är ett projekt innehållande ungefär 270 lägenheter, vilket är för stort och kostsamt för enbart Stenungsundshem. Vi planerar därför att gå ihop med någon annan aktör på marknaden för att kunna sjösätta projektet. Det kommer med all säkerhet att bli blandade upplåtelseformer, både hyresrätter och bostadsrätter. Vi har också identifierat några andra tomter i Stenungsund som vi kommer att titta närmare på. Det som ligger först är Koppersvägen där detaljplanearbetet kommer att starta i början av 2014.

I Stenungsundshems kö finns det runt 4500 personer som mer eller mindre aktivt söker lägenhet. I skenet av detta är det mycket viktigt att bostadssökande tar ett eget ansvar och är aktiva sökande. Dessutom måste kösystemet vara rättvist för alla och inte ge utrymme för subjektiva bedömningar vid uthyrning av lägenheter. Hos oss är det kötid som gäller och inget annat. För att göra bostadssökandet både tydligare och smidigare kommer vi att göra en hel rad förbättringar och förändringar av vårt uthyrningssystem under 2014.

Vi är givetvis mycket stolta över Stenungsundshems ekonomi. Nu när vi skall bygga kommer vi att ha stor nytta av vår relativt höga soliditet. Det finns en del synpunkter på den nya lagstiftningen som säger att

"En av de viktigaste samhällsfrågorna just nu är integrationen - hur tar vi på ett bra sätt emot nya medborgare i vårt land och i vår kommun?"



allmännyttiga bostadsbolag ska ha avkastningskrav som motsvarar ett långsiktigt privat fastighetsbolag. Det finns också en missuppfattning om att avkastning är lika med utdelning. Så är det inte för oss. Den absolut största delen av vinsten blir kvar i bolaget och vi kan använda den till investeringar i nyproduktion och till att upprätthålla en bra teknisk nivå på fastigheterna. De senaste åren har vi lagt mycket pengar på underhållsinsatser och vår ambition är att fortsätta med det.

En god ekonomi ger också styrka att fortsätta att ta vårt samhällsansvar. En av de viktigaste samhällsfrågorna just nu är integrationen - hur tar vi på ett bra sätt emot nya medborgare i vårt land och i vår kommun? Tillsammans med kommunen kommer vi att öka vårt fokus på integrationsfrågorna i våra bostadsområden.

Sammanfattningsvis kommer vi under 2014 fortsätta vårt arbete mot vår vision, det bästa boendet i regionen!



Ulf Lindén



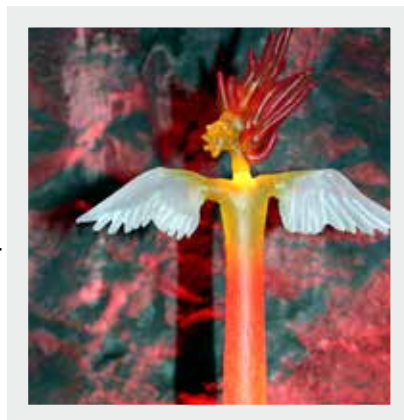
Året som gått 2013

Stenungsundshem fyllde 60 år och firade tillsammans med hyresgästerna. Den vackra glasutställningen Angels City i det spektakulära bergrummet norr om staden ramade in en trivsamt kväll.

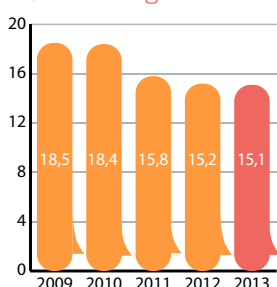
Två hyresgästenkäter gjordes, en med Hyresgästföreningen som avsändare och en i egen regi. Båda visade på ett jättefint resultat vad gäller bemötande av hyresgästerna och tillgängligheten när det gäller frågor, felanmälan och synpunkter.

Som ett led i varumärkes- och kvalitetsarbetet har vi arbetat vidare med våra värdeord - Omtanke Öppenhet och Stolthet - och vad de betyder i det dagliga arbetet. Som ett resultat har bland annat riktlinjer för felanmälan och servicelöften gentemot hyresgästerna tagits fram.

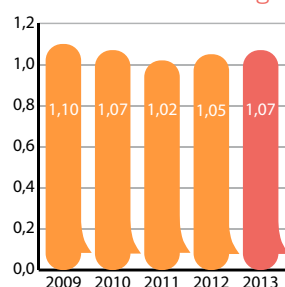
Vi har målmedvetet arbetat med att minska påverkan på miljön genom minskad energi- och vattenförbrukning i enlighet med miljömålen. Samtidigt arbetar vi för att med informationsinsatser bland hyresgästerna öka medvetenheten kring vikten av avfallssortering och energibesparing.



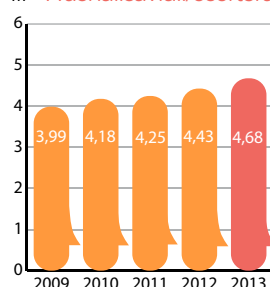
kWh/m² Fastighetsel



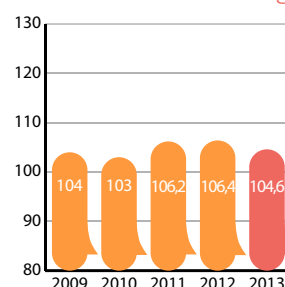
m³/m² Vattenförbrukning



m³ Hushållsavfall/osorterat



kWh/m² Värmeförbrukning



Kommunikation har varit ett av våra fokusområden under året. En kommunikationsplan är framtagen och mycket arbete har lagts ner för att den interna kommunikationen ska flyta smidigt. Vi har börjat arbeta om hemsidan för att få den tydligare och mer användarvänlig. Användandet av Facebook som snabb informationskanal och spridande av dagliga händelser har tagits emot mycket positivt av hyresgästerna.

Vi har arbetat hårt för att få igång nybyggnation. Det har betytt både planarbete med våra projekt på Bergsvägen och Solgårdsterrassen, men också inspirationsresor till branschkollegor som byggt billigt med bland annat Kombohus.

Områdena har lyfts med bland annat fler badrumsrenoveringar på Vita Hasselbacken, utbyte av ventilationsaggregat på Kolningsberget och förrådsfasader på Älvhem. Garagen på Hasselbacken har rustats upp, fler välbehövliga parkeringsplatser har skapats och fönster på Stenunge Strand har bytts ut.

Tio unga sommarjobbare fick en fot in i arbetslivet samtidigt som vi fick god hjälp med att hålla grönytorna i fint skick under sommarmånaderna.



Utblick mot 2014

▶ Vi fortsätter arbetet med att förtydliga och förbättra våra uthyrningsrutiner. Med fortsatt bostadsbrist och ständigt fler bostadssökande är det en fråga som engagerar i samhället. Därför kommer vi att uppgradera uthyrningssystemet, så att det blir tydligare och mer transparent för de bostadssökande.

▶ Efterlängtat nyproduktion blir, om allt går enligt plan, verklighet. Vi bygger ett åttavånings Kombohus Plus på Bergsvägen. Andra planerade nybyggnationsprojekt kommer också att ta mer form och vi kommer att kunna berätta mer om dem för hyresgäster och bostadssökande.

▶ Fokus på hyresgästen, med ökad kundnöjdhet som mål, är ledstjärnan under 2014. Med utgångspunkt från hyresgästenkäten kommer vi att arbeta vidare i åtgärdsplaner med synpunkterna och alla de bra förslag som blev resultatet av enkäten.



▶ Delaktighet, inflytande och dialog står högt på både vår och hyresgästernas lista. Vi vill skapa fler tillfällen till möten ute i våra områden under året som kommer. Därför kommer vi att ta initiativet och skapa dem.

▶ Vi och våra hyresgäster får lära känna två nya medarbetare – en förvaltare och en drifttekniker, som båda är välkomna förstärkningar till vårt team och som kan ge än mer kraft åt arbetet med ökat kundfokus och ett hållbart miljöarbete.

▶ Att utveckla varumärket Stenungsundshem och fylla det med betydelsen av värdeorden i vardagen blir en fortsatt utmaning under 2014. Här har internkommunikation en stor del i att svetsa samman företaget kring de gemensamma målen. Hur lever jag upp till omtanke, öppenhet och stolthet i mina relationer med både kollegor, hyresgäster och bostadssökande?

▶ En annan stor utmaning är att tillsammans med andra aktörer ta ansvar för integrationsfrågorna. I ägardirektiven finns tydligt angivna mål om att kunna erbjuda bostäder för alla och att ta ett socialt ansvar. Det handlar i vår värld om allt ifrån att arbeta aktivt mot segregation, till att skapa mötesplatser som främjar tolerans.

Visioner, mål och strategier

Uppdrag, mål och medel

Vårt uppdrag från ägaren Stenungsunds kommun, är att vi ska främja utvecklingen av kommunen genom att tillhandahålla attraktiva bostäder. Verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktig hållbar utveckling – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Det innebär att:

- ▶ ha en stark och långsiktig hållbar ekonomi med låg risk
- ▶ arbeta affärsmässigt med ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv
- ▶ skapa stabila och trygga bostadsområden och ta ett socialt ansvar
- ▶ erbjuda bostäder åt alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp
- ▶ minska miljöbelastningen av bolagets verksamhet och ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval
- ▶ bidra till regional tillväxt
- ▶ utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden

*"långsiktig hållbar
utveckling - ekonomiskt,
socialt och
miljömässigt"*

Affärsidé

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

Vision

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

Det är viktigt att ha strategier för att nå målen, och för att kunna utvärdera resultatet. Våra viktigaste strategiska verktyg är vår affärsplan och vårt styrkort. I styrkortet utgår vi från vår affärsplan som utarbetats med uppdraget, affärsidén och visionen för ögonen. Fokusområdena delas upp i Personal, Kunder, Ekonomi, Utveckling och Varumärke. Tydliga, mätbara mål och ansvarsfördelningar för alla fokusområden sätts årligen upp.



A background image showing several children playing on a green lawn in front of a red brick building. One girl in a pink jacket is in the foreground, and a boy in a blue tracksuit is to her right. Other children are visible in the background.

Omtanke

...våra bostäder är människors hem där man känner trygghet och välbefinnande
...vår människosyn präglas av allas lika värde
...boendet bygger på eget ansvar, respekt och hänsyn till varandra
...vi ställer upp för varandra

Öppenhet

...hyresgästen har inflytande över sitt boende
...vi har en öppen attityd och säger som det är
...affärsmässighet och god etik präglar vårt arbete
...vi är lätta att nå och ger snabba besked

Stolthet

...vi ger bra service med en hög kvalitet
...vi har engagerad och kunnig personal
...vi samarbetar med föreningar och hyresgästgrupper för att utveckla det goda samhället
...vi arbetar tillsammans med industrin, kommunen och andra intressenter för att stärka varumärket Stenungsund

Vilka vill vi vara?

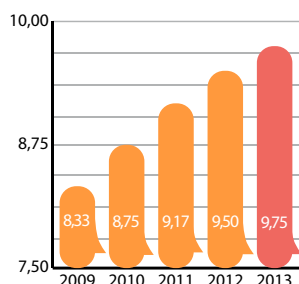
Våra värdeord säger någonting om vilka vi vill vara, den bild vi vill förmedla till alla som kommer i kontakt med oss

Omtanke

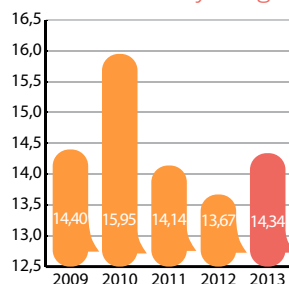
...om våra hyresgäster

Vår grundtanke bygger på att nöjda hyresgäster som trivs i sitt boende, också är goda ambassadörer för varumärket. Omtanken om kunderna ska speglas i hur vi tar hand om hyresgästerna från inflyttning till utflyttning. Därför ligger mycket fokus under 2014 på in- och utflyttningsprocesserna, som är nyckeln till en bra relation. Det handlar om att diskutera attityder och bemötande hos personalen, och arbeta för att upprätta tydliga, kända rutiner för alla moment.

% Boendetider 2009-2104

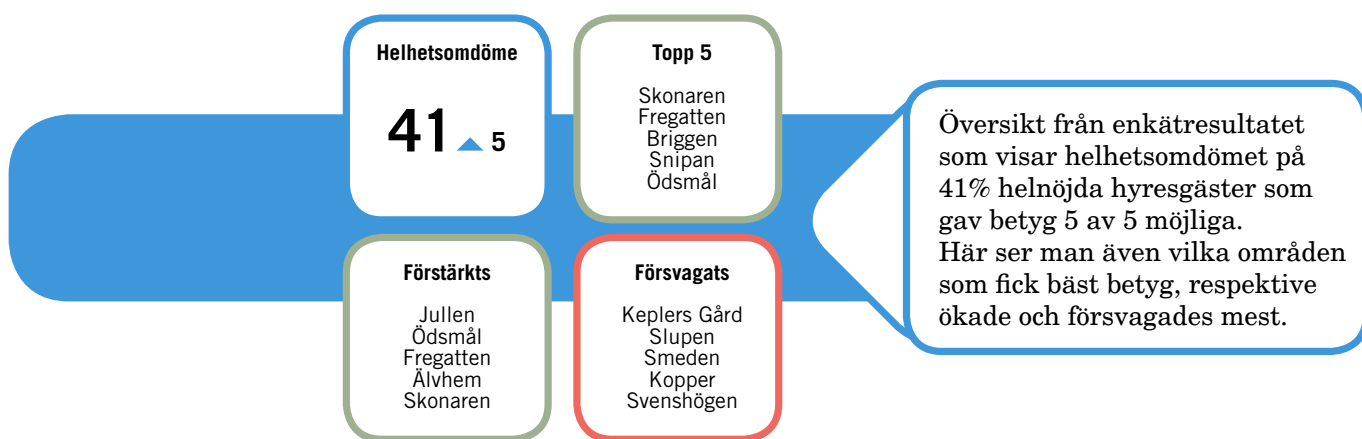


% Av- och omflyttningar



...om boendemiljön

Omtanke om boendemiljön betyder att skapa trivsel och trygghet. Inflytande i boendet skapas bland annat genom att involvera hyresgästerna i vårt förbättringsarbete. Via regelbundna enkäter frågar vi vad som upplevs som viktigast, vad som är bra och vilka brister som finns. Åtgärdsplanerna som blir resultatet har stor inverkan på hur åtgärderna i förvaltningen prioriteras.



Tillsammans med åtgärdsplanerna är det underhållsplanen som ligger till grund för årlig upprustning, förbättring och förädling av fastigheterna. Vi har fördelen av att ha ett relativt ungt bostadsbestånd. Dessutom genomfördes under 80- och 90-talen stora totalombyggnader av flera av områdena. Att inte ha en framtida "underhållspuckel" ger en bra grund för fortsatt underhåll. 2013 satsades i genomsnitt 205 kr per lägenhet i reparationer och underhåll.



Trygghetsarbetet bygger också på hyresgästernas synpunkter. Vi går trygghetsvandringar i områdena och satsar på att förbättra belysning och rensa buskage. De flesta av områdena har elektroniska passersystem eller porttelefonsystem, så att trapphusen ska upplevas trygga.

Ögat ska också ha sitt och ett vackert bostadsområde betyder mycket för trivseln. Därför satsar vi mycket på konstnärliga utsmyckningar av gårdar och hus. Den senaste konstinvesteringen finns att beskåda i vår entré. Bostadssökande, hyresgäster och andra besökare möts av ett vackert glaskonstverk signerat Kjell Engman.

I ordet omtanke lägger vi också den nytta och glädje man som hyresgäst kan få genom att bo hos Stenungsundshem. Hyresgästerna kan njuta av sitt trädgårdsintresse genom att hyra sin egen odlingslott hos oss. Har man båt kan man hyra plats vid vår alldeles egna båtbygga. Gäster och trångt hemma? Då kan man hyra övernattningslägenheter av oss. I många av bostadsområdena finns samlingslokaler, där man kan hålla barnkalas, hyresgästmöten eller föreningsaktiviteter.

...om vår livsmiljö

I vårt uppdrag ligger att arbeta långsiktigt. Vi kan därför driva på utvecklingen när det gäller teknik och miljö, för att bygga hållbara system, bostäder och processer.

I vår miljöpolicy säger vi att: "Stenungsundshem skall erbjuda bostäder och lokaler på ett resurssnålt sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan. Företaget skall på ett aktivt sätt bidra till en långsiktig hållbar utveckling för ett samhälle som fungerar utifrån kretsloppsprincipen."

Vi ska...

- ...ständigt sträva efter att förbättra utnyttjandet av våra resurser samt att använda bättre och bättre miljöanpassade material och metoder
- ...se miljöförbättrande åtgärder som långsiktiga investeringar
- ...främja och uppmuntra miljömedvetenheten hos medarbetarna genom information, motivering och vidareutbildning, och göra dem medvetna om sitt miljöansvar
- ...visa öppenhet och informera om företagets miljöarbete samt vara lyhörda för förändringar i vår omvärld och hyresgästernas reaktioner
- ...aktivt samarbeta med kommunen, andra företag, myndigheter och organisationer, i vår strävan att uppnå lösningar för att bättre skydda och återställa vår miljö
- ...samarbeta med miljömedvetna entreprenörer, leverantörer och konsulter som uppfyller våra miljökrav
- ...på ett ansvarsfullt och vederhäftigt sätt utnyttja vårt miljöarbete i marknadsföring av företaget

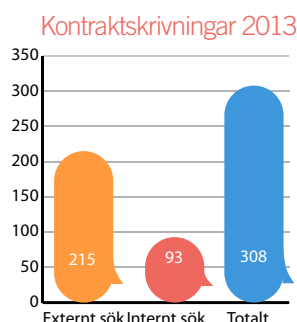
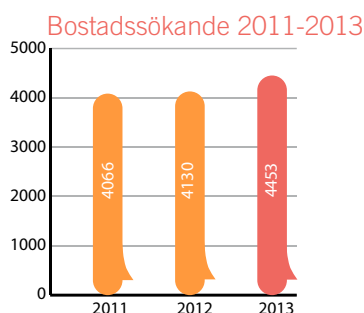
Miljöarbetet styr vi i rätt riktning bland annat genom att använda miljöaspekten i våra inköp av tjänster. Vi genomför också obligatorisk ventilationskontroll och energideklarerar alla våra områden. Uppföljningen görs via miljörevisioner och en återkommande miljödiplomering.

Öppenhet

...gentemot våra hyresgäster

Att ha en öppen och rak kommunikation med hyresgästerna är värdefullt för oss. 2013 har vi haft speciellt fokus på kommunikation. Hemsidan uppdateras för att bli mer användarvänlig och tydlig. Vi fortsätter nu att arbeta med en utbyggd FAQ. Vår märkbart större närvaro på Facebook har också öppnat upp för mer direkt och närmare dialog med hyresgästerna, vilket har varit uppskattat.

Stenungsund är en attraktiv kommun och inflyttningen är stor. Mycket fokus hamnar därför på rutinerna för att hyra ut bostäder. Genom att vara öppna och tydliga kring uthyrningsrutinerna blir det tryggare för hyresgäster och bostadssökande. Under våren 2014 kommer uthyrningssystemet att uppgraderas. Det nya systemet är uppbyggt kring tät dialog med den som söker bostad. Ett nytt system innebär också att vi kommer att ta tillfället i akt att nå ut med information kring hela uthyrningsprocessen, bland både hyresgäster och bostadssökande.



...gentemot vår omvärld

Öppenhet i relationerna med omvärlden är också viktigt. Deltar vi aktivt i samhällsdebatten och det som händer i kommunen, stärks varumärket Stenungsundshem och tilliten och tilltron till oss som företag ökar. Därför försöker vi vara aktiva på träffar med föreningslivet och hyresgästorganisationerna.

Samarbete och nätverkande med andra bostadsföretag ger nya perspektiv för att kunna förbättra och förändra den egna verksamheten. En levande dialog förs hela tiden kring bostadsfrågor med kommunala och privata bostadsbolag i vår närhet, SABO och Boplats Göteborg.

Vi har också öppnat för en mer proaktiv relation till media. Det innefattar att informera speciellt lokal media om vad Stenungsundshem står för och viktiga händelser i bostadsområdena.



...gentemot våra samarbetspartners

Vi månar om vår goda relation med hyresgästföreningen. De har tre lokalavdelningar i våra områden, som vi regelbundet träffar både för att diskutera utvecklingsfrågor, men också för att ha en dialog kring dagliga boendefrågor. Här får hyresgästernas synpunkter, förslag och idéer ta stor plats.

Tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna hålls regelbundet bomöten i de områden de har verksamhet. Eftersom alla boende är inbjudna är det ett utmärkt tillfälle att informera om pågående och kommande åtgärder, förändringar och förbättringar i verksamheten och funderingar och synpunkter som de boende har. Målet är att under 2014 introducera bomöten även i de områden som idag inte har lokala föreningar. Med engagerade hyresgäster som känner att de har inflytande över boendet vinner vi många bra förslag som kan förbättra verksamheten och öka trivselen.

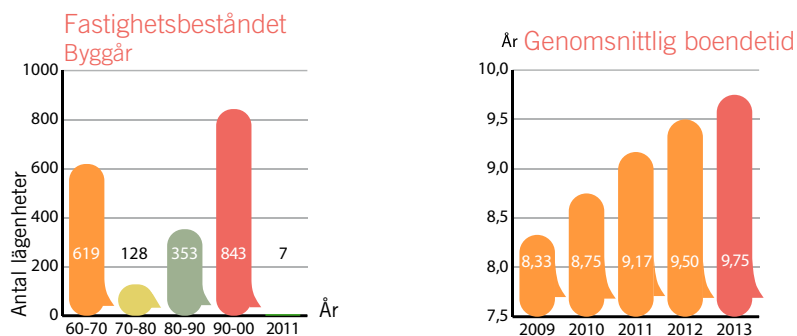
På ett strategiskt plan samverkar vi också med hyresgästföreningen kring "kvalitetshyror", det vill säga att förvaltningskvaliteten och lägesfaktorn får större betydelse vad gäller hyressättning.

*Vi månar om vår
goda relation med
hyresgästföreningen*



Stolthet

Vi är stolta över vårt mycket varierade bestånd av bostäder, eftersom det betyder att vi kan erbjuda många olika typer av människor bostad under olika skeden av livet. Dessutom betyder bostadsbeståndets läge mellan skogen och havet att man som hyresgäst kan få det bästa av två världar.



För oss betyder det att vi har hyresgäster som sinsemellan har olika ålder, nationalitet, intressen och familjestruktur. Icke desto mindre kan de stanna kvar hos oss som hyresgäster genom livet. Siffrorna visar också att de gör det i allt högre grad.

...som nybyggare

På en marknad med stor efterfrågan är det med stolthet man kan presentera efterlängtad nyproduktion av bostäder. Under 2014 kommer vi förhoppningsvis att sätta spaden i jorden för byggnationen av ett så kallat "Kombohus Plus" i åtta våningar på Bergsvägen. Samtidigt pågår arbetet för ca 270 lägenheter på nya området Solgårdsterrassen. Vi ser behovet av att ha flera byggplaner igång, eftersom efterfrågan på hyresrätter är stor. Därför finns ett antal projektplaner för förtätning av Stenungsund på gång i olika stadier.



...som medarbetare

Att vara del av en organisation med tydliga värderingar och framtidstro skapar engagemang och trivsel hos personalen. Ur dem föds stolthet både över att den egna arbetsinsatsen och företagets verksamhet betyder mycket för andra. Med detta för ögonen arbetar vi nu för att stärka den interna kommunikationen och förmedla tydliga bilder för hur attityder och inställning ska vara när man arbetar hos Stenungsundshem.

Genom kompetensutveckling och hälsofrämjande arbete skapas trivsel och välmående. Under 2013 har vi haft prova-på-träning, massage och hälsoföreläsningar på arbetstid, och personalen har utbildat sig i allt ifrån hyresjuridik till krankörning.

...som samhällsbyggare

Vi vill ta en aktiv del i samhällsutvecklingen och bidra till att skapa ett samhälle som medborgarna är stolta över att leva i. Samverkansgruppen Hasselbacken i utveckling är ett bra exempel på en sådan typ av engagemang. Tillsammans med kommunstyrelsen, fritidsförvaltningen, hyresgästföreningen, arbetsmarknadsenheten, folkhälsorådet och för- och grundskolan driver och stöttar vi olika delprojekt i bostadsområdet Hasselbacken. Det har bland annat handlat om lovaktiviteter för barn, kulturkvällar med fokus på integration, gemensamt julfirande och skejtskola. Syftet är att skapa och bibehålla känslan av trygghet, trivsel och attraktivitet i detta vårt största bostadsområde.

Samverkan med kommunen betyder att vi bidrar till att skapa ett samhälle där alla får plats. Vi samverkar kring att upplåta lägenheter till gruppboende, nyanlända flyktingar och familjer med sociala eller medicinska behov. Samverkan med kommunen betyder också ett gemensamt arbete med information kring miljö-, trygghets- och hälsofrågor i våra bostadsområden.

Varje år anställer vi tiotalet sommararbetare. Det är unga personer från kommunen, som ofta tar sitt första steg in på arbetsmarknaden med jobbet hos Stenungsundshem. Vi får själva ovärderlig hjälp under de månader vi har en del personal på semester.



Stenungsund har ett stort och aktivt föreningsliv. Det betyder att barn och ungdomar har stora möjligheter att få en meningsfull och hälsosam fritid. Därför stöttar vi flera av de lokala föreningarnas ungdomsarbete. Sponsringen bygger på samarbete och förutsätter att föreningarna arbetar aktivt med ett inkluderings- och hälsoperspektiv.



Att vara stolt över sin ort och vilja locka fler att flytta hit och starta företag här är syftet med Stenungsundshems medverkan i "Profil Stenungsund".

Det är en stiftelse som består av representanter från de största arbetsgivarna i Stenungsund, ST-tidningen, Företagarna och Södra Bohuslän turism. Tillsammans har stiftelsen ordnat frukostmöten, gett ut tidningen "Näringslivsnytt" och haft leverantörsträffar.

Styrelse



Hans Gillenius (FP)
Ordförande
f. 1947



Carl G. Finnskog (M)
Ledamot
f. 1935



Benny Dickborn (S)
Vice ordförande
f. 1948



Tomas Danielsson (C)
Ledamot
f. 1951



Ritva Stubelius (S)
Ledamot
f. 1955

Suppleanter:

Carin Oleryd (S), Bosse Karlsson (V), Ulf Lindh (FP), Ingemar Porsefeldt (KD) och Erik Jacobsen (M).

Revisorer:

Ernst&Young AB, Hans Gavin, *aukt. revisor*, Leif Johansson (FP) och Staffan Vretborn (S), *lekmannarevisorer*.

Ledningsgrupp



Ledningsgruppen består av (från vänster): Linda Alexandersson, marknadschef | Ulf Lindén, vd
Andreas Sjölund, förvaltningschef | Per S. Asker jr, ekonomichef



Förvaltningsberättelse 2013

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2013. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2012.

Stenungsundshem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Stenungsunds kommun.

Ägarstyrning

Den första januari 2013 trädde ändringar i kommunallagen i kraft. De innebär att bolagsordningarna i kommunala aktiebolag ska innehålla uppgifter om bland annat det kommunala ändamålet med bolaget, vilka kommunalrättsliga principer som gäller för bolaget och att kommunfullmäktige får ta ställning innan beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Syftet med lagändringen är att tydliggöra inom vilka ramar kommunala bolag bedriver sin verksamhet.

Ändringarna i kommunallagen har sin grund i Utredning om offentliga företag – upphandling, kontroll, insyn SOU 2011:43, vars uppdrag var att föreslå ett permanent undantag från upphandlingsskyldigheten i enlighet med EU-domstolens praxis. Detta in house-undantag innebär förenklat att kommuner kan anskaffa varor och tjänster från sina egna bolag under förutsättning att de så kallade kontroll- och verksamhetskriterierna (Teckalkriterierna) är uppfyllda. Villkoren innebär dels att den upphandlande myndigheten måste utöva en kontroll över den juridiska personen som motsvarar den som den utövar över den egna förvaltningen, dels att den juridiska personen måste bedriva huvuddelen av sin verksamhet tillsammans med den myndighet som kontrollerar den. Om dessa villkor är uppfyllda anses relationen mellan parterna som intern, varför upphandling enligt LOU inte behöver ske.

Stenungsunds kommun har under 2013 med anledning av de nya kraven sett över bolagsordning och ägardirektiv för Stenungsundshem AB. De nya styrdokumenterna gäller från och med 2014-01-01.

Resultat

Företaget redovisar för räkenskapsåret 2013 ett resultat av fastighetsdriften om 16 480 tkr (9 781). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter har varit 2 778 tkr (1 628), vilket innebär ett resultat före skatt på totalt 19 258 tkr (11 409).

Resultatet av fastighetsdriften innebär en avkastning före skatt på eget kapital motsvarande 5,5 % (3,2) och en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 4,5 % (4,1).

Fastighetsbeståndet

Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 155 680 m² (155 803) fördelat på 134 287 m² (134 610) bostadsarea, 18 491 m² (18 449) lokalaria och 2 902 m² (2 744) garagearea.

Antalet lägenheter var per 2013-12-31 1950 (1 953). Minskningen beror på att det under året har sålts ytterligare 3 radhus (2) av ursprungliga 45 på Fridhem (fastigheterna Kyrkenorum 3:55, 3:70 och 3:72) för totalt 5 640 tkr (3 160). Efter denna försäljning återstår 12 radhus som kommer att avyttras efter hand som de blir vakanta.

Hyresmarknaden

Stenungsunds hyresmarknad karaktäriseras av hög efterfrågan för samtliga bostadsområden. Vid årsskiftet 2013/2014 fanns ca 4 500 intresseanmälningar från bostadssökande.

Uthyrningsgraden har under 2013 varit 99,7 % (99,7). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2013-12-31 till 3 (7). Av- och omflyttning av hyresgäster har under år 2013 varit 14,34 % (13,67).

Bostadshyrorna höjdes under 2013 med i genomsnitt 1,89 % (2,40) generellt över hela beståndet. För 2014 höjs hyrorna med ytterligare 1,45 %.

Större lokalhyresavtal

Stenungsundshem har 6 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2013 års nivå
2014	6 960 tkr
2016	1 653 tkr
2017	2 318 tkr
2018	2 668 tkr
2020	1 203 tkr

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 160 290 tkr (157 944). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har minskat och var under året 1 682 tkr (1 932). Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 1,0 % (1,2).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 31 935 tkr (34 199) eller 205 kr/m² (219).

Driftkostnaden uppgick till 57 648 tkr (55 412) eller 370 kr/m² (356). Bland de större underhållsprojekten kan nämnas fortsatta badrumsrenoveringar på Vita Hasselbacken, fasadrenoveringar på Älvhem och ventilationsarbeten på Kolningsberget.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 69 255 tkr (63 342) motsvarande 444 kr/m² (407). Det relativt låga driftnettot påverkas av strategin att utnyttja det utrymme som skapats av det låga ränteläget till att tidigarelägga underhållsåtgärder.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 2013-12-31 till 56 090 tkr (35 265). I allt väsentligt bestod dessa av tillgodo-havande i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten var per samma tidpunkt 34 % (32).



Lån, räntor, bidrag

Strategin har under de senaste 18 åren varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar. Befintlig låneportfölj innebär att lånens förfallotider fördelas jämnt över de kommande fem åren med en tillåten avvikelse på +/- 10 % per år. De räntebärande skulderna var per 2013-12-31 totalt 526 300 tkr (551 350). Nettoräntekostnad uppgick till 18 575 tkr (20 320). Genomsnittlig låneränta under år 2013 var 3,45 % (3,47). Nettosnitträntan per 2013-12-31 var 3,21 % (3,40).

Fastighetslånens räntebindningstider fördelar sig per 2013-12-31 enligt nedan (tkr):

< 1 år	173 650	(80 000)
1 - 2 år	112 500	(114 000)
2 - 3 år	28 000	(113 300)
3 - 4 år	80 000	(30 000)
4 - 5 år	-	(80 000)
5 - 6 år	40 000	(-)
6 - 7 år	43 650	(40 000)
7 - 8 år	-	(44 550)
8 - 9 år	48 500	(-)
9 - 10 år	-	(49 500)

2013-12-31 var 59 650 tkr (10 000) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Genomsnittlig återstående räntebindningstid var vid samma tidpunkt 2,77 år (3,53).

Kommunal borgen

Den kommunala borgen uppgick per 2013-12-31 till 398 300 tkr (423 350) motsvarande 51,6 % (52,8) av fastigheternas bokförda värden.

Amorteringar

Lån 2013-01-01	551 350 tkr	(587 049)
<u>Amortering</u>	<u>25 050 tkr</u>	<u>(35 699)</u>
Lån 2013-12-31	526 300 tkr	(551 350)

Investeringar

Under året har inga nyinvesteringar gjorts, utan endast smärre kompletteringar och ersättningsinvesteringar. Dessa har helt finansierats i den löpande rörelsen. Nettoinvesteringarna under år 2013 var totalt 1 534 tkr (7 163). I huvudsak bestod dessa av projektering av nyproduktion på Bergsvägen och området Solgårdsterrassen.

Avskrivningar

Sedan 2009 tillämpar bolaget linjär avskrivning baserat på individuell bedömd nyttjandetid. Varje fastighet är inlagd i en avskrivningsplan utifrån husens tekniska kvalitet t ex betong-stommar, ytskikt, takmaterial, tekniska installationer mm. Enligt denna modell varierar livslängden från 5 år till 70 år.

Se not 1a. Bokförda värden av byggnader och mark uppgick 2013-12-31 till 771 560 tkr (802 332) eller 4 956 kr/m² (5 150).

Marknadsvärdering av fastigheterna

I juni 2012 genomförde Göteborgs Värderingsinstitut värdering av samtliga fastigheter.

Marknadsvärdet beräknades uppgå till 1 540 miljoner kronor exklusive 15 då kvarvarande radhus på Fridhem. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Under 2013 har någon ytterligare värdering ej ansetts påkallad.

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 ca 1 600 tkr (1 550). Vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med ca 1 700 tkr (800). För 2014 räknar vi med oförändrad uthyrning/ efterfrågan och stigande räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2014 års budget.

Styrelsens arbete

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ledamöter med fem ersättare som samtliga utses av kommunfullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande. Under året tillträdde Carin Oleryd som ersättare efter Marie Nilsson och Erik Jacobsen tillträdde som ersättare efter Martin Bergman.

Enligt arbetsordningen för styrelsen har under 2013 hållits sex ordinarie styrelsemöten. Förutom löpande ärenden har olika teman behandlats. Ett av mötena genomfördes som internat under två heldagar.

Personal

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 24 personer (24). Av dessa är 14 män och 10 kvinnor. Medelåldern är 51 år (53). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 654 timmar (605) eller 27 timmar (25) per anställd. Sjukfrånvaron var 1,0 % (4,4) av totala antalet arbetsdagar. Minskningen orsakas av färre långtidssjukskrivningar.

I maj 2013 började Linda Alexandersson som marknadschef efter Lars-Erik Göransson som gick i pension.

Ändrade redovisningsprinciper inför 2014

Från och med 2014 kommer Stenungsundshem att följa det så kallade K3-regelverket med krav på komponentredovisning av fastigheterna. Komponentindelning av bostadsfastigheter innebär i korthet att en uppdelning inledningsvis görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och bostadsbyggnad. Byggnaden delas i sin tur upp i betydande komponenter som stomme, stammar, fasad etc. Varje byggnadskomponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod. Fram till övergången till komponentmetod har hela byggnaden setts som en enda tillgång. Sättet att redovisa utgifter för underhållsåtgärder förändras också. Konsekvensen blir att redovisat driftnetto kommer att bli högre eftersom del av utgifterna för underhåll kommer att aktiveras istället för att redovisas som kostnad. Den ökade aktiveringen leder, med åren, till högre anskaffningsvärden, redovisade värden och årliga avskrivningar.



Under året har förberedande arbete gjorts inför införandet av dessa nya redovisningsprinciper. Resultat- och balansräkningarna för 2013 kommer i årsredovisningen för 2014 att omräknas enligt de nya principerna för att medge jämförelse.

Resultatprognos 2014

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen för år 2014 blir ca 11 miljoner kronor före skatt, vilket motsvarar 4,2 % direktavkastning på bedömda marknadsvärden. Detta motsvarar ägarens avkastningskrav.

Framtidsplaner

Mot bakgrund av den stora efterfrågan på hyreslägenheter och bolagets goda finansiella situation planeras för en relativt omfattande nybyggnation av bostäder. Kommunens krav på en stark och långsiktigt hållbar ekonomi, där soliditeten över tid ska uppgå till minst 20 %, innebär att expansionen måste ske kontrollerat och i den takt som ortens tillväxt och företagets konsolidering medger. För att kunna fördela grundkostnader på fler enheter övervägs också möjligheten att bygga för olika upplåtelseformer.

Under 2012 gjordes en förtätningsutredning som pekar ut flera intressanta och möjliga förtätningar i och omkring Stenungsundshems områden. De mest intressanta alternativen är i anslutning till Bergsvägen och Koppersvägen. Under 2013 har arbete med detaljplan för Bergsvägen gjorts tillsammans med kommunen och planen väntas beslutas i kommunfullmäktige under första kvartalet 2014. Byggstart beräknas ske kring halvårsskiftet 2014 och det planeras för 32-37 lägenheter. Plantillstånd för Koppersvägen har beviljats och arbete med detaljplan kommer att ske under 2014. Avsikten är att i dessa projekt uppföra så kallade Kombohus Plus. Dessa är typhus som specificerats och upphandlats av SABO. Förfarandet innebär en förkortad och förenklad upphandling samt ett pressat pris på produktionen.

Stenungsundshem har tillsammans med kommunen under året fortsatt detaljplanarbetet för Solgårdsterrassen. Planen väntas beslutas i kommunfullmäktige under första kvartalet 2014. Projektet Solgårdsterrassen omfattar ca 270 lägenheter och är kostnadsberäknat till i storleksordningen 700 miljoner kronor. Ett så omfattande projekt medför ett mycket stort ekonomiskt åtagande med betydande risk för Stenungsundshem. Kostnadsnivån innebär att produktion av enbart hyresrätter medför hyresnivåer som bedöms vara väsentligt högre än vad marknaden kan betala. Därför överväger Stenungsundshem blandade upplåtelseformer och samarbete med en eller flera samarbetspartners.

Vid blandning av byggnadsrörelse och handel med fastigheter å den ena sidan och förvaltningsverksamhet å den andra i samma bolag finns risken att drabbas av så kallad "byggmästarmitta". Detta innebär i korthet en annan (och sämre) beskattningsprincip för fastighetsförvaltningen. För Stenungsundshem skulle detta kunna drabba de befintliga fastigheterna. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen i Stenungsundshem AB 2012-09-25 att bilda ett dotterbolag för exploatering av Solgårdsterrassen med motivering att dels kunna ta in fler intressenter, dels för att undvika så kallad byggmästarmitta. Bolaget fick vid bildandet namnet Solgårdsterrassen AB.

Förutom dessa projekt har Stenungsundshem identifierat några andra markområden som skulle vara passande att uppföra KombohusPlus på. Planansökan för dessa projekt har lämnats in till kommunen och de beräknas kunna innehålla 150-200 lägenheter.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Hyresförhandlingarna mellan Stenungsundshem och Hyresgästföreningen om hyrorna för år 2014 blev klara i januari. Hyreshöjningen för bostäder blir 1,45 %. För parkeringsplats, carport/mc-plats samt garageplats blir hyreshöjningen 13 respektive 18 och 32 kronor per månad. De nya hyrorna gäller från och med 1 januari 2014.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	230 393 544 kr
Årets resultat	<u>14 118 469 kr</u>
	244 512 013 kr

Styrelsens och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 30,10 kr per aktie.	1 075 323 kr
I ny räkning balanseras	<u>243 436 690 kr</u>
	244 512 013 kr

Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna vinstutdelningen påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagen vinstutdelning uppgår till 3,01 % (2,52) av aktiekapitalet, vilket är högsta värdeöverföringsnivå i enlighet med bestämmelserna i Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.



Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning: (tkr)	1		
Hysesintäkter	2	160 290	157 944
Övriga intäkter	4	9 343	7 518
Summa nettoomsättning		169 633	165 462
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	5	-57 648	-55 412
Underhållskostnader		-31 935	-34 199
Fastighetsskatt		-3 291	-3 593
Avskrivningar	6	-28 707	-28 967
Summa fastighetskostnader		-121 581	-122 171
Bruttoresultat		48 052	43 291
Centrala administrations- och försäljningskostnader:	7	-10 128	-11 474
Avskrivningar	6	-91	-88
Rörelseresultat	3,8-11	37 833	31 729
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	632	947
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-19 207	-21 267
Resultat efter finansiella poster		19 258	11 409
Skatt på årets resultat	14	-5 140	-3 019
Årets resultat		14 118	8 390

Balansräkning

Tillgångar (tkr)

	Not	2013	2012
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15,29	771 560	802 332
Inventarier	16	3 634	4 655
Pågående ny- och ombyggnader	17	6 221	4 836
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	250	250
Andelar i Bostadsrättsföreningar	19	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	240	240
Uppskjuten skattefordran	25	915	78
Summa anläggningstillgångar		782 820	812 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		205	172
Fordringar hos ägaren/kommunen		55 193	35 117
Övriga fordringar		922	1 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 660	5 372
Kassa och bank		897	148
Summa omsättningstillgångar		62 877	42 513
Summa tillgångar		845 697	854 904



Skulder och eget kapital (tkr)

	Not	2013	2012
Eget kapital			
Bundet eget kapital	22		
Aktiekapital	23, 24	35 725	35 725
Reservfond	24	7 168	7 168
Summa bundet eget kapital		42 893	42 893
 Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	24	230 394	222 904
Årets resultat	24	14 118	8 390
Summa fritt eget kapital		244 512	231 294
 Summa eget kapital		287 405	274 187
 Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		519 300	548 650
Summa långfristiga skulder		519 300	548 650
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	7 000	2 700
Leverantörsskulder		8 373	4 408
Skulder till ägaren/kommunen		1 408	1 633
Skatteskulder		5 977	5 267
Övriga kortfristiga skulder		341	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	15 893	17 901
Summa kortfristiga skulder		38 992	32 067
 Summa skulder och eget kapital		845 697	854 904
 Ställda panter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	28	128 273	128 273
Övriga ställda panter		Inga	Inga
 Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser FASTIGO	30	179	178

Kassaflödesanalys

Direkt metod

Den löpande verksamheten	2013	2012
Inbetalningar från kunder	167 426	162 823
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-99 979	-104 342
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	67 447	58 481
Erhållen ränta	632	947
Erlagd ränta	-19 680	-21 016
Betald inkomstskatt	-5 977	-4 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 422	34 272
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 534	-7 163
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-250
Likvid vid försäljning av anläggningstillgångar/aktier	5 887	3 971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 353	-3 442
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-25 050	-35 699
Utbetald utdelning	-900	-1 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 950	-36 974
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel (inklusive koncernkonto) vid årets början	35 265	41 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 422	34 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 353	-3 442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 950	-36 974
Likvida medel vid årets utgång (inkl koncernkonto)	56 090	35 265



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar.

Avskrivningarna enligt plan har gjorts enligt följande:

Byggnader:

Byggnader skrivs av linjärt med olika avskrivningsår beroende på byggnadsmaterial:

installationer av enklare slag	< 10 år
installationer av berg och värmeåtervinningsaggregat, styr och reglerutrustning	10 - 20 år
markanläggningar, inglasade balkonger, p-platser/garage mm	20 år
byggnader byggda 60- och 70- talet som totalrenoverats under 80- och 90- talet	40 år
byggnader av betongstomme grundlagda på berg, byggda mellan 60- och 80- talet med skiv/putsfasader och fönster i aluminium	50 år
byggnader av betongstomme grundlagda på berg, fasader av puts/tegel/plåt med skiv/putsfasader och fönster i aluminium, tak av plåt/betongpannor	60 år
byggnader av betongstomme med källare grundlagda på stödpålar, tegelfa-fasader fönster/dörrpartier i aluminium, tak av plåt byggda under 90- talet	70 år
Inventarier:	
Fordon och kontorsinventarier	5 år
Datorer och elektronisk utrustning	5 år

Fordringarna värderas till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster: Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Pågående projekt har upptagits till nedlagda kostnader.

Skatt: Företaget tillämpar BFAR 2001:1 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 skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpningen av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Not 2. Hyresintäkter

	2013	2012
Bostäder	135 968	133 886
Lokaler	21 280	21 281
P-platser/Garage	4 724	4 709
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter		
Bostäder	-818	-1 108
Lokaler	-515	-482
P-platser/Garage	-349	-342
Summa hyresintäkter	160 290	157 944

Not 3. Ersättningar till revisorer

	2013	2012
Ernst & Young	127	103
(varav övrig tjänst/konsultationer 33 (13))		
Lekmannarevisorer	22	23
Summa ersättning för revisionstjänster	149	126

Not 4. Övriga intäkter

	2013	2012
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	202	194
Försäljning kabel-tv	670	690
Ersättningar från hyresgäster	4 498	3 527
Försäljning fastigheter	2 778	1 628
Uthyrning båtplatser	125	135
Övriga intäkter	1 070	1 344
Summa övriga intäkter	9 343	7 518

Not 5. Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städ	-16 291	-15 340
Reparationer	-8 878	-8 612
Fastighetsel	-4 093	-4 156
Vatten	-4 194	-3 923
Renhållning	-4 018	-3 432
Fjärrvärme	-11 949	-11 969
Lokal administration	-2 990	-3 289
Övriga driftkostnader	-5 235	-4 691
Summa driftkostnader	-57 648	-55 412

**Not 6. Planenliga avskrivningar per funktion
Materiella anläggningstillgångar**

	Fastighets- kostnader		Centrala admini- strations och försäljnings- kostnader		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Byggnader	-28 014	-28 293			-28 014	-28 293
Inventarier	-693	-674	-91	-111	-784	-785
Summa planenliga avskrivningar	-28 707	-28 967	-91	-111	-28 798	-29 078



Not 7. Försäljnings- och administrationskostnader

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

Not 8. Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2013		2012	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
21	62%	20	62%

Not 9. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013		2012	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
9 896	4 337 (1 248)	8 909	3 431 (1 002)

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad nuvarande VD 247 tkr (282). Vid uppsägning gäller ömsesidig uppsägnings-tid 6 månader. Om bolaget säger upp verkställande direktör äger verkställande direktör rätt till ett avgångsvederlag om motsvarande 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot annan inkomst.

Not 10. Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2013		2012	
Styrelse och VD (varav tantiem mm)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem mm)	Övriga anställda
1 049 (-)	8 847	1 016 (-)	7 893

Av styrelsen är 20 % kvinnor (20) . I företagsledning är 25 % kvinnor (0).

Not 11. Sjukfrånvaro

	2013	2012
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,00%	4,40%
Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro	0,00%	3,80%
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,10%	0,70%
Sjukfrånvaro för män	0,90%	6,30%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	0,80%	0,80%
Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år	1,40%	6,10%

Not 12. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Utdelning på andelar och aktier	6	4
Ränteintäkt ägaren/kommunen	422	772
Övrig ränteintäkt	3	-19
Räntor på hyresfordringar	201	190
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	632	947

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntor på fastighetslån	-18 149	-20 119
Räntekostnader ägaren/kommunen	-1 058	-1 148
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-19 207	-21 267

Not 14. Skatt på årets resultat

	2013	2012
Aktuell skatt	-5 977	-4 140
Uppskjuten skatteintäkt till följd av övriga temporära skillnader	837	1 121
Summa skatt på årets resultat	-5 140	-3 019

Not 15. Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	1 357 663	1 356 630
Försäljningar och utrangeringar	-4 102	-2 096
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader)	0	3 129
Mark	24 476	24 558
Årets försäljning mark	-382	-82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 377 655	1 382 139
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för		
Byggnader	-436 718	-408 848
Försäljningar och utrangeringar	1 261	423
Årets avskrivningar enligt plan	-28 014	-28 293
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-463 471	-436 718
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-143 089	-143 355
Nedskrivning sålda/utrangerade byggnader	465	266
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-142 624	-143 089
Utgående bokfört värde	771 560	802 332

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 142 624 tkr (143 089) gjorts för mellanskillnaden mellan anskaffningsvärde och då aktuellt marknadsvärde enligt extern värdering.

Bolagets hela fastighetsinnehav är beläget inom Stenungsunds kommun där bolaget svarar för ca 63 % av det totala antalet hyreslägenheter.

Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 770 679 tkr (797 208).

Skattemässig avskrivning för år 2013 uppgår till 23 692 tkr (23 719) vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde om 1 184 511 tkr (1 188 471) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 169 051 tkr (169 193) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993. Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 31 år (32).



Not 16. Inventarier

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 651	12 626
Nyanskaffningar under året	149	2 362
Försäljningar och utrangeringar	-445	-2 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 355	12 651
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 996	-9 102
Försäljningar och utrangeringar	59	1 868
Årets avskrivningar enligt plan	-784	-762
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 721	-7 996
Utgående bokfört värde	3 634	4 655

Not 17. Pågående nyanläggningar

	2013	2012
Ingående balans	4 836	3 164
Under året nedlagda kostnader	1 385	4 801
Under året genomförda omklassificeringar	0	-3 129
Summa bokfört värde pågående nyanläggningar	6 221	4 836

Not 18. Andelar i koncernföretag

Namn	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
Solgårdsterrassen AB org.nr 556908-4717 Västra Götalands län, Stenungsunds kommun	250	0	250	100%	250
Summa andelar i koncernföretag					250

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

Not 19. Andelar i bostadsrättsföreningar

	2013	2012
Ingående balans	0	48
Försäljningar	0	-48
Summa bokfört värde andelar i bostadsrättsföreningar	0	0

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal aktier/andelar	Nominellt värde	Bokfört värde
HUSBYGGNADSVAROR HBV FÖRENING UPA	4	10	40
Stiftelsen Profil Stenungsund	1	200	200
Summa bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav			240

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Återbäringsmedel HBV	539	375
Förskottsbetalda hyror	335	327
Förskottsbetald kabel-tv	112	113
Förskottsbetald bevakningskostnad	213	178
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 461	4 379
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 660	5 372

Not 22. Konsolideringsfond

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

Not 23. Aktiekapital

Aktiekapitalet består utav 35 725 fria aktier á nom. 1.000 = 35 725 tkr.

Not 24. Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 725	7 168	222 904	8 390
Disposition enligt bolagsstämmbeslut:				
Balanserade vinstmedel			8 390	-8 390
Utdelning			-900	
Årets resultat				14 118
Belopp vid årets utgång	35 725	7 168	230 394	14 118

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 95 000 tkr (95 000).

Not 25. Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

	2013	2012
Uppskjuten skattefordran till följd av nerskriven balanslånepost	1 109	1 426
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	-194	-1 348
Summa uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld	915	78

Not 26. Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	Skulder som förfaller inom 1 år		Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Skulder till kreditinstitut	173 650	80 000	220 500	337 300	132 150	134 050
Summa långfristiga skulder	173 650	80 000	220 500	337 300	132 150	134 050

Säkerheter redovisas i not 28.

Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	8 687	8 118
Upplupna semesterlöner	694	787
Upplupna sociala kostnader	860	735
Upplupna räntekostnader	1 409	1 882
Upplupna taxekostnader	721	929
Upplupna ersättningar HLU	1 404	1 277
Upplupna kostnader underhåll	678	1 672
Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter	1 440	2 501
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 893	17 901

Not 28. Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013	2012
Fastighetsinteckningar	128 273	128 273
Summa ställda säkerheter	128 273	128 273

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 398 300 tkr (423 350).



Not 29. Taxeringsvärden

	2013	2012
Byggnader	772 564	664 485
Mark	191 389	174 981
Summa taxeringsvärden	963 953	839 466

Not 30. Ansvarsförbindelser

	2013	2012
Övriga ansvarsförbindelser (FASTIGO)	179	178
Summa ansvarsförbindelser	179	178

Underskrifter

Hans Gillenius
Ordf.

Benny Dickborn
Vice ordf.

Carl G. Finnskog

Ritva Stubelius

Tomas Danielsson

Ulf Lindén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014 - 03 - 03
Ernst&Young AB

Vår granskningsrapport har avgivits 2014 - 02 - 26
Av kommunalfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Leif Johansson

Staffan Vretborn

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Stenungsundshem AB. Org nr 556338-1325

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsundshem AB för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 17-33.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenungsundshem AB för 2013.



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 3 mars 2014

Ernst & Young AB

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2013

Till Bolagsstämman i Stenungsundshem AB, org.nr 556338-1325
Till kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Stenungsund den 26 februari 2014

Staffan Vretborn
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Leif Johansson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Femårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Förvaltat bestånd					
Bostäder antal	1 950	1 953	1 955	1 950	1 953
Lokaler antal	166	161	162	163	162
Garage antal	534	520	520	520	520
P-platser antal	1 172	1 155	1 155	1 155	1 153
Bostadsyta m ²	134 287	134 610	134 781	134 601	134 858
Lokalyta m ²	18 491	18 449	18 453	18 745	18 703
Garageyta m ²	2 902	2 744	2 744	2 744	2 744
Summa yta, m ²	155 680	155 803	155 978	156 090	156 305
Genomsnittshyror för bostäder					
Kr/m ²	1 008,21	989,51	966,00	952,00	941,63
Ekonomi (tkr)					
Rörelseintäkter	169 633	165 462	160 939	163 127	190 478
Underhållskostnader	31 935	34 199	30 827	31 701	30 820
Driftkostnader	57 648	55 412	55 656	57 372	58 265
Finansiella intäkter	632	947	816	346	432
Räntebidrag				58	104
Räntekostnader	19 207	21 267	20 979	16 295	20 057
Avskrivningar	28 798	29 055	30 311	31 116	30 724
Fastighetsskatt	3 291	3 593	3 521	3 457	3 609
Årets resultat	14 118	8 390	7 065	7 258	26 506
Räntebärande lån	526 300	551 350	587 049	592 247	627 030
Låneskulder kr/m ² summa yta	3 381	3 539	3 764	3 794	4 012
Eget kapital (inkl. reservationer)	287 405	274 187	267 072	261 350	255 556
Balansomslutning	845 697	854 904	885 428	884 597	911 145
Hysesbortfall, outhyrt/rabatter	1 682	1 932	1 843	1 591	1 678
Hyses-/kundförluster	376	129	265	55	228
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
Soliditet %	1	33,98%	32,07%	30,16%	29,54%
Likviditet %	2	161,26%	132,58%	138,08%	96,21%
Taxeringsvärden		963 953	839 466	839 945	840 853

1) Eget kapital
Balansomslutning

2) Omsättningstillgångar
Kortfristiga skulder



Fastighetsinnehav 2013

Area och årshyra per m2 uppdelade efter fastighetsområde.

Uthyringsbar area för varje fastighetsområde.

Fastighetsområde	Samtliga bostäder						Lokaler		Garage		P-plats		Värmeavgift * per m2 bly B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme
	1rok Antal	2rok Antal	3rok Antal	4rok Antal	5rok Antal	6rok Antal	Antal	Area	Medel- bly	Årshyra/m2	Antal	Area	
Hälsöback	90	30	62	17	6	0	205	12 072	58,9	893,82	23	1 244	F
Alfredsberg	38	100	74	20	6	0	238	16 958	71,3	1 006,26	18	468	F
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	174	12 320	70,8	841,72	10	3 084	F
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	308	18 868	61,3	935,87	7	753	F
Delsumma Hasselbacken	191	328	357	37	12	0	925	60 217	65,1	1 058,24	58	5 549	585
Kopper	26	29	98	18	-	-	171	10 992	64,3	1 058,24	24	515	F
Älvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 011,50	1	454	F
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	34	2 954	86,9	1 011,10	0	0	F
Königsberget	0	21	27	33	6	3	90	7 465	82,9	990,01	30	183	F
Doleröd	2	64	4	0	0	0	70	4 214	60,2	1 080,25	8	440	F
Svenshögen	6	8	2	0	0	0	16	875	54,7	919,99	0	17	B
Nygrens väg	0	19	6	0	0	0	25	1 683	67,3	915,03	0	0	-
Ödsmål	0	20	5	0	0	0	25	1 686	67,4	954,15	0	0	-
Smeden	0	34	40	22	0	0	96	7 870	82,0	985,60	1	4	F
Fridhem	0	4	6	2	0	0	12	912	76,0	932,73	0	0	-
Delsumma övriga bostadsområden	59	253	221	113	9	6	661	47 211	71,4	1 130,26	64	1 596	509
Julen	1	8	15	10	1	0	35	2 809	80,3	1 130,26	17	532	F
Snipan	12	32	26	15	3	0	88	6 532	74,2	1 175,47	9	242	F
Slupen	9	17	7	0	0	0	33	2 186	66,3	1 149,36	0	0	F
Fregatten	3	30	21	2	0	0	56	4 421	78,9	1 350,48	13	4 265	F
Briggen	9	33	17	15	2	0	76	5 464	71,9	1 204,88	1	84	F
Skonaren	9	33	18	14	2	0	76	5 447	71,7	1 209,63	1	60	F
Delsumma Stenunge Strand	43	153	104	56	8	0	364	26 859	73,8	1 209,63	41	9 972	78
Dagcentral Ödsmål	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hasselgården	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Keplers gård daghem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa total fastighetsinnehav	293	734	682	206	29	6	1 950	134 287	68,9	1 008,21	166	18 491	1 172

* Värmeavgift ingår i årshyran m2

Fastighetsområden

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2013-12-31

Fastighetsområde	Fastighets beläckning	Värde år	Anskaffningsvärde Byggnad (tkr)	Mark (tkr)	Värde- minskning (tkr)	Bokfört värde (tkr)	Taxerings- värde (tkr)	Varav Bygg- nadsvärde (tkr)
Hälleback	Kopper 2:22 Kopper 2:23 Kopper 2:98	1974	72 510	1 400	38 706	35 204	72 971	58 814
Alfredsberg	Kopper 2:99 Kopper 5:1	1992	194 270	2 200	135 094	61 376	109 438	91 884
Kristineberg	Kopper 2:116 Kopper 6:1	1966	70 499	2 000	44 681	27 818	76 207	60 400
Vita Hasselbacken	Stenung 4:82 Stenung 4:83 Stenung 4:84 Stenung 4:85	1970	63 397	2 600	44 026	21 971	104 270	83 023
Delsumma Hasselbacken			400 676	8 200	262 507	146 369	362 886	294 121
Kopper	Kopper 2:7 Kopper 2:8 Kopper 2:9 Kopper 2:10 Kopper 2:11 Kopper 2:12	1994	124 137	1 430	55 256	70 311	77 879	65 154
Älvhem	Stenung 4:108 Stenung 4:172 Stenung 4:173	1979	31 698	174	17 363	14 509	51 891	42 195
Keplers gård	Stenung 2:119	1982	13 732	711	7 416	7 027	18 121	14 800
Kolningsberget	Stenung 2:106 Stenung 2:108 Stenung 2:136	1984	45 543	851	14 653	31 741	52 000	40 344
Doteröd	Stenung 3:223	1988	34 177	400	19 106	15 471	28 501	23 525
Svenshögen	Svenshögen 1:26 Svenshögen 1:103 Svenshögen 1:104 Svenshögen 1:133	1982	21 411	330	14 208	7 533	13 820	10 911
Ödsmål	Ödsmål-Berg 2:42 Ödsmål-Berg 2:99 Ödsmål-Berg 2:97	1986	14 260	217	6 374	8 103	12 214	7 835
Smeden/Hallerne	Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	33 705	68 744	48 000	40 000
Fridhem	Kyrkenorum 3:61 - 3:95	1992	11 375	1 073	4 371	8 077	17 904	11 109
Delsumma övriga bostadsområden			395 331	8 637	172 452	231 516	320 330	255 873
Julien	Stenung 2:228	1988	94 049	153	21 142	73 060	86 600	66 400
Snipan	Stenung 2:231	1989	83 385	1 798	17 647	67 536	63 986	50 927
Slupen	Stenung 2:233	1990	29 019	143	8 562	20 600	21 169	16 800
Fregatten	Stenung 2:229	1992	178 518	192	48 915	129 795	-	-
Briggen	Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	30 097	49 688	54 450	44 375
Skonaren	Stenung 2:232	1992	84 523	2 116	38 113	48 526	54 532	44 068
Delsumma Stenunge Strand			547 167	6 514	164 476	389 205	280 737	222 570
Dagcentral Ödsmål	Se Ödsmål ovan		2 714	60	1 142	1 632	-	-
Hasselgården	Se Kristineberg		3 227	0	3 097	130	-	-
Keplers gård daghem	Se Keplers gård		4 446	278	2 421	2 303	-	-
Mark Svenshögen	Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
Mark Stenunge Strand	Stenungsund 2:31							
Delsumma övrigt			10 387	743	6 660	4 470	0	0
Summa total fastighetsområden			1 353 561	24 094	606 095	771 560	963 953	772 564



Östra Köpmansgatan 6, Box 44
444 21 Stenungsund
Telefon 0303-686 00
www.stenungsundshem.se
E-post: info@stenungsundshem.se