



2020
ÅRSREDOVISNING



Stabila siffror.

Innehåll

Stenungsundshem i siffror	3
VD har ordet	4
Året som gått	6
Utblick 2021	7
Vision, strategi och mål	8
Våra värderingar	9
Fokusområde – Bostadsförsörjning	10
Fokusområde – Kund	11
Fokusområde – Utveckling	12
Fokusområde – Ägare/ekonomi	13
Fokusområde – Medarbetare	14
Styrelse, ledningsgrupp	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	26
Revisionsberättelse	39
Granskningsrapport	42
Femårsöversikt	43
Fastighetsinnehav 2019	44
Fastighetsområden	46

Stenungsund

Befolkning	ca 28 000
Största arbetsgivare	den kemiska industrin, tätt följd av kommunen

Stenungsundshem

Antal lägenheter	2 017
Antal hyresgäster	ca 4 000
Total förvaltd area	ca 160 000 kvm
Extern (åt Stenungsunds kommun) förvaltd area	ca 150 000 kvm
Uthyrningsgrad	99,8 %
Av & omflyttning	12,94 %
Antal anställda den 31 december	36
Omsättning 2020	195 402 tkr
Årets resultat före skatt	41 547 tkr
Driftkostnader	79 648 tkr (497 kr/kvm)
Reparations- och underhållskostnader	39 876 tkr (249 kr/kvm)
Hyresökning 2020	1,99 %
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde	3,7 %
Soliditet	48,5 %





Vi bygger hem.

2020 har varit ett annorlunda år och kommer med säkerhet bli året som vi kommer prata om under många år.

Detta år har varit präglad av nya omständigheter som vi på ett eller annat sätt varit tvungna att förhålla oss till. Förutom en världsomfattande pandemi som påverkar allas vår vardag har omvärlden skakat rejält. Nytt val i USA – ett oroligt sådant, Brexit, stängda gränser, dödstal, en hårt ansträngd sjukvård, isolering, avstånd, handsprit, ansiktsmask, reserestriktioner, hem-undervisning, saknaden efter det fysiska mötet mellan släktingar, kamrater och kollegor.

Ja vi kan hålla på så, att fokusera på det som varit och är negativt för oss.

Eller så kan vi försöka se det som varit positivt under året.

Många av oss har kunnat se nya umgängesformer, naturen har visat sig vara en bra kraftkälla för oss alla. Skogspromenader och möjligheten att träffas utomhus har fått en ny dimension. Vi har hittat nya sätt att kommunicera med varandra genom digitala möten. Många har möjlighet att arbeta hemifrån, vilket innebär mindre tid för att ta sig till sin arbetsplats. De som pendlar kan sova en halvtimme extra och få mer tid till att ladda batterierna inför arbetsdagen. Klimatet i stort har blivit bättre då vi inte längre reser så mycket.

Vi kan se tillbaka på ett innehållsrikt år. 2020 var året då Stenungsundshem kunde inviga nyproduktionen på Koppersvägen, Klaras hus bestående av 32 fantastiska lägenheter i en byggnad som verkligen är en prydnad för området.

Fasad beklädd med skiffer, väl tilltagna balkonger med spännande färgsättning, en föredömlig utemiljö och en fantastisk utsikt över hav och mark. Stenungsundshem har inte byggt någon större produktion sedan 2015 och är verkligen glada och stolta över att vi nu återigen producerar hyresrätter. - Vi tar vår del av

kommunens vision om att växa.

Vårt dotterbolag, Solgårdsterrassen AB är även det genom Stenungsundshem AB i full gång med byggnation. Två byggnader har på rekordtid uppförts i denna efterlängta produktion. Byggnaderna var i slutet av 2020 "täta" vilket innebär att resterande arbeten fokuseras på invändiga moment. Här kommer under slutet av 2021 44 nya hyresrätter stå klara för inflyttning. Vi ser ett mycket stort intresse för dessa lägenheter. Detta i sin tur bådär mycket gott inför framtida produktioner.

Vår projektavdelning arbetar nu intensivt med ett stort antal framtida projekt.

Ett sådant är givetvis allt spännande som händer med detaljplanen som gäller Hasselhöjden, vilken förhoppningsvis kommer antas under början av 2021. Vi följer denna process som möjliggör ytterligare byggnation i ett intressant område.

Under året har vårt huvudkontor flyttat. Från att varit hyresgäst hos annan fastighetsägare sitter vi nu i bra ändamålsenliga lokaler i vår egen fastighet på Julen 5.

Vi har nu över 2000 lägenheter som behöver omsorg. Vår förvaltning gör ett enastående arbete, särskilt med de förutsättningar som råder under pågående pandemi. Att utföra underhåll och ta hand om olika ärenden hemma i någons hem kräver nu extra försiktighet och visad hänsyn. Mycket arbete läggs ned på att säkerställa både vår personals och våra hyresgästers hälsa.

Vi ser även att avsatta medel för det löpande underhållet ökar. Detta i sin tur ger en indikation på att vi som bolag hela tiden säkerställa att våra fastigheter skall vara i ett föredömligt skick. Därigenom får vi nöjda kunder, vilket är en förutsättning för bolagets resultat och anseende.

Allt detta är möjligt tack vare alla våra duktiga och positiva medarbetare som varje dag gör ett enormt viktigt arbete med att ge service till våra hyresgäster. Vår fantastiska personal är nyckeln.

Tillsammans - personal, styrelse och ägare - kommer vi se till att 2021 bli ett glädjande och produktivt år.

Stenungsund den 8 februari 2021

Stenungsundshem AB

Ted Lärnhem

Vi ser resultat.



Första spadtaget på Hyresrätterna Solgårdsterrassen.
Foto: Annika Sahlin.

Det har hänt många positiva saker under året 2020 trots den rådande pandemin. Vår organisation har behövt göra omfattande anpassningar som en följd av utvecklingen i samhället, men vi har trots detta fått verksamheten att fungera väl. Vi har tagit ytterligare steg i vår digitaliseringsprocess både när det gäller vårt dagliga arbete, men även när det gäller tjänster och systemstöd.

NYTILLSKOTT PÅ KOPPER.

Under året kunde vi lämna ut nycklarna till hyresgästerna i Klaras hus. Produktionen följde planen och i september månad började de första hyresgästerna flytta in. Inflyttningen fungerade på ett utmärkt sätt mycket tack vare ett stort engagemang bland personalen på Stenungsundshem. Vi prövade en för oss ny metod, då vi lämnade ut nycklarna på plats vid huset. Vår personal var på plats vilket gjorde att vi kunde avhjälpa eventuella problem och frågor direkt på plats. Denna metod kommer vi att tillämpa vid kommande inflyttningar.

KOMMANDE RENOVERING

Under året har vi bedrivit ett arbete tillsammans med hyresgästerna på Kolningsberget och Keplers gård.

Fastigheterna är i behov av badrumsrenoveringar och vi har därför i samråd med hyresgästerna tagit fram ett koncept för de kommande renoveringarna. Projektet kommer att startas under 2021.

FLER BOSTÄDER PÅ GÅNG

Byggnationen av våra nya hyresrätter på Solgårdsterrassen startade under året. I första skedet handlar det om två nya huskroppar som kommer att inrymma 44 lägenheter i storlekarna 2 – 4 rum och kök. Planerad inflyttning är årsskiftet 2021 – 2022. Nästa stora nyproduktion för Stenungsundshem förväntas bli Hasselhöjden. En förstudie av detta projekt inleddes under året. Här kommer vi i ett första steg att uppföra en fastighet på egen mark i området som kommer att inrymma cirka 60 lägenheter i mindre storlekar. Produktionen förväntas kunna starta under 2022.

Framtidsplaner.

Flera av våra byggprojekt kommer under året att gå från planering till produktion. Det kommer att ställa nya krav på Stenungsundshem som organisation. Solgårdsterrassen löper på enligt plan och kommer att vara redo för inflyttning under sista kvartalet 2021. Vi planerar nu för ytterligare ett hus på Solgårdsterrassen. Det nya huset kommer att ligga i direkt anslutning till de två husen som byggs i skrivande stund.

Utöver detta planerar vi att bygga ett parkeringsdäck i anslutning till Solgårdsterrassen, för att främja trafiksituationen i hela området, samt tillföra nödvändiga parkeringsplatser till befintliga och nyproducerade bostäder i området.

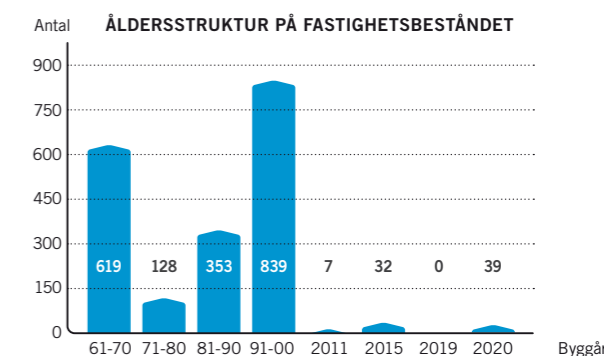
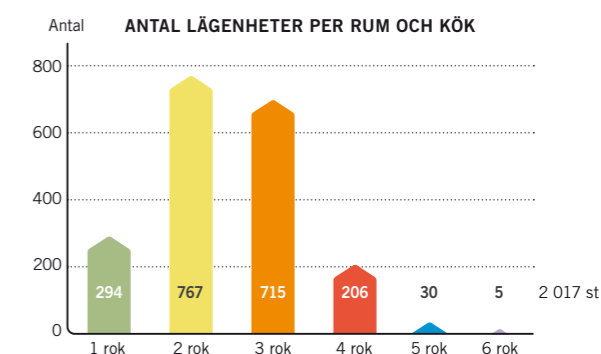
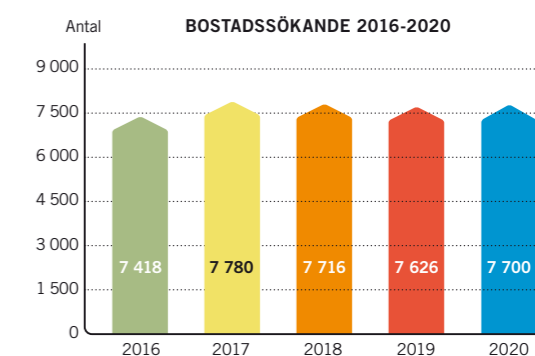
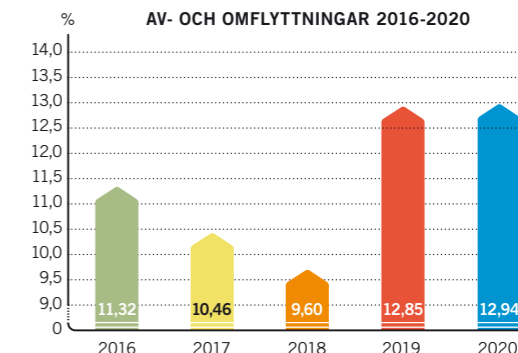
Flera spännande byggprojekt är inne i planstadiet och under 2021 kommer vi att inleda arbetet med våra hyresrätter på Hasselhöjden. Detta är ett spännande projekt som vi alla ser mycket fram emot. I den första etappen planeras för ett hus med 61 lägenheter i storlekarna 1 och 2 rum och kök. Vi kommer att söka statligt investeringsstöd för projektet för att kunna erbjuda lägenheter till rimliga hyror.

ARBETET MED AFFÄRSPLANEN

Vi har en ny affärsplan som löper över åren 2020 – 2023. Arbetet med att följa och genomföra planen är i full gång. Vi fokuserar mycket på kundnytta, nöjda hyresgäster och välmående personal. För oss på Stenungsundshem hänger alla dessa faktorer samman. Vi månar om vår personal och strävar efter att alla hyresgäster skall få den bästa service vi kan erbjuda i alla lägen.

NYA MEDARBETARE

Åren som kommer innebär även fortsatta personalförändringar. Vårt mål är – och måste med nödvändighet vara att vi skall förbli en attraktiv arbetsgivare. Detta eftersom konkurrensen är hård om kompetent personal i fastighetsbranschen. Under året som gått har 2 nya medarbetare kommit till vår organisation.



Stadig grund.

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

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

vår affärsidé

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

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



vår vision

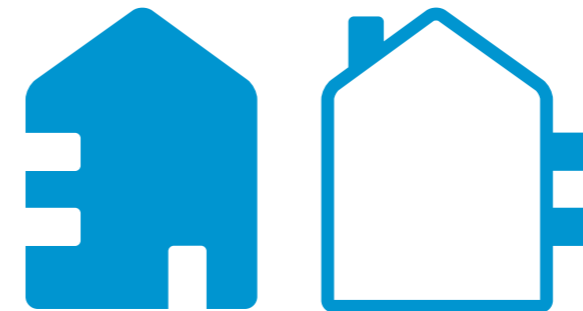
Vi ska erbjuda det bästa boendet i regionen genom att skapa trivsel och stolthet hos våra hyresgäster.

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



Våra värderingar.

omtanke



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

Värdeorden är tillsammans med styrdokumentet grunden i vår affärsplan. Affärsplanen beskriver vårt nuläge och de utmaningar vi står inför.

De områden där vi vill lägga störst arbetsinsats kallar vi våra fokusområden.

De är:

- Bostadsförsörjning
- Kund
- Utveckling
- Ägare/ekonomi
- Medarbetare

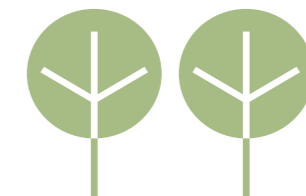
För varje fokusområde har vi strategiska mål.

Alla arbetsgrupper tar fram årliga mål för sitt arbete. De är ofta operativa och mätbara, men kan också beskriva ett önskat läge.

Det viktiga är att följa upp på vilket sätt de har bidragit till att uppfylla de strategiska målen.

öppenhet

stolthet



Bostadsförsörjning.

Byggandet är igång i Stenungsund! Flera planer för fortsatt byggnation under kommande år är också under arbete. För att kunna bygga ändamålsenligt/effektivt och med rimligare hyror har vi arbetat fram ett koncepthus, som vi kommer att använda oss av vid upphandling av kommande nyproduktioner. Att bygga med upprepning och effektivitet pressar priserna, samtidigt som det är en fördel att kunna styra hur husen ska utformas för att de ska passa vår fastighetsförvaltning.

KLARAS HUS OCH SOLGÅRDSTERRASSEN

Under september månad kunde äntligen våra nya hyresgäster flytta in i Klaras hus på Koppersvägen. Vi är oerhört nöjda med produktionen som är både vacker och yteffektiv.

Nästa aktuella projekt för dotterbolaget Solgårdsterrassen AB är hyresrätterna på Solgårdsterrassen. Första



Foto: Daniel Jacobsson.

spadtaget togs under sommaren och innan årsskiftet hade vi två täta hus. Planen är att dessa skall vara inflyttade och klara under december månad 2021. I den första etappen bygger vi 44 lägenheter av blandad storlek. Dessa lägenheter kommer ha en hög standard med en slående utsikt i olika väderstreck. Dotterbolaget har utöver dessa två hus lämnat in en bygglovsansökan för att kunna bygga ytterligare lägenheter i direkt anslutning till de hus som är under produktion under 2021. Utöver detta planerar vi för att bygga ett parkeringsdäck i två plan med cirka 90 parkeringsplatser i området för att både kunna tillgodose parkeringsbehovet till nya hyresgäster samt förbättra trafiksituationen i hela området.

FÖRSTUDIE AV HYRESRÄTTER PÅ HASSELHÖJDEN

Under 2020 har vi arbetat med förstudier för kommande nyproduktion på Hasselhöjden. Projektet har kantats av en hel del utmaningar, bland annat har det upptäckts fornlämningar i området vilket gjort att vi fått tänka om vad gäller placeringen av de tänkta fastigheterna. Kommunen har arbetat fram en ny detaljplan för området som Stenungsundshem anser är bättre anpassad för områdets framtida utveckling. Detaljplanen är ännu inte antagen men vi är redo att börja arbeta med planerna för produktionen av nya hyresrätter i området.

PROJEKTPORTFÖLJ NYCKELN

Alla planerade projekt blir inte verklighet, alternativt så förskjuts de i tid, bland annat på grund av långa planprocesser, överklaganden och ekonomiska förutsättningar. En gedigen projektportfölj är därför nyckeln till att skapa fler bostäder. Vi tittar på projekt på både kort och lång horisont. För att klara våra mål när det gäller byggnation behöver vi vara väl rustade organisatoriskt för att kunna planera för framtiden. Vår projektavdelning står väl rustad för att ta sig an våra kommande projekt.

Kund.



Foto: Stenungsundshem AB

Året som gått har varit speciellt på många sätt. Vi hade en plan för många utåtriktade aktiviteter såsom gårdsfikor, mässor med mera. Planen kunde inte verkställas då pandemin slog till med full kraft i början av året. Vi har därför fokuserat på alternativa lösningar för att kunna bibehålla kundnyttan, som borgar för att våra hyresgäster upplever en god service samt tillgänglighet. Vi har starkt begränsat våra öppettider i kundtjänst men har istället erbjudit mer generösa öppettider på våra telefonlinjer. Vi hoppas se en ljusning när det gäller utvecklingen i samhället under 2021 så att vi kan återuppta denna viktiga del av vår verksamhet.

NKI 2021

När det gäller våra mätningar av kundnöjdheten har vi under året som gått arbetat aktivt med den åtgärdsplan som togs fram efter senaste mätningen 2019. Vi informerar våra hyresgäster löpande om förbättringar som skett efter hyresgästernas önskemål och förslag.

Vi kommer att genomföra en ny mätning under 2021 där målet är att vi återigen skall få ett betyg i den övre kvartilen bland bostadsbolagen i Sverige.

DELAKTIGHET

Inflytande över sitt boende är en viktig faktor för trivsel. Därför är de berörda hyresgästerna involverade i våra renoveringsprocesser från start. Informationsmöten hålls regelbundet och en grupp av hyresgäster blir samrådsgrupp. Det innebär att de tillsammans med oss utformar ett förslag till renovering som kan passa för just det bostadsområdet. Under året som gick inledde vi samverkansarbetet med våra hyresgäster på Kolningsberget och Keplers gård, som står inför badrumsrenoveringar. Engagemanget hos hyresgästerna är stort när det gäller möjligheten att påverka, och detta är något som vi på Stenungsundshem är noga med att tillvarata.



Utveckling.

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

SMARTA SYSTEM

Vi har under året arbetat med att utveckla och optimera vårt fastighetssystem. Att optimera systemstödet för verk-

vår miljöpolicy

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

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

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

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

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

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

samheten innebär att arbetet kan bedrivas på ett mer effektivt och korrekt sätt. Detta märks även för våra hyresgäster. Vi införde under året möjligheten för våra kunder och hyresgäster att betala via e-faktura. Detta är ytterligare ett steg i vår digitala utveckling.

HYRESGÄSTNYTTA

Ett uttalat mål är att hitta fler tjänster som kan underlätta hyresgästernas vardag och göra hyresrätten ännu mer attraktiv. Vi ser en ökande efterfrågan på tillval från våra hyresgäster. Denna fråga är ett stort fokus för oss. Vi vill kunna tillhandahålla attraktiva bostäder med en standardnivå som tilltalar många hyresgäster och även erbjuda våra hyresgäster möjligheten att själv kunna påverka innehållet i lägenheterna. Vi arbetar därför aktivt med att uppdatera tillvalsmöjligheterna för våra hyresgäster.

HÅLLBART NYTÄNK

Det är vår övertygelse att all utveckling måste präglas av hållbarhetstanken. I vår nyproduktion bygger vi in energibesparande, klimatsmarta lösningar. I det befintliga beståndet arbetar vår driftavdelning hela tiden med löpande energibesparande åtgärder. Vi är en del av Allmännyttans Klimatinitiativ, vilket innebär att vi ska vara fossilfria och ha 30 % lägre energianvändning från 2007 till år 2030. En viktig uppgift är att även engagera hyresgästerna i arbetet, då kan vi nå bättre resultat och bidra till en bra känsla av delaktighet.



Ägare/Ekonomi.

Stenungsundshem har en stabil ekonomi. De ekonomiska mål som vår ägare satt upp har blivit uppfyllda. Stora resurser har lagts på drift och underhåll för att garantera upprätthållandet av attraktiva, stabila bostadsområden. Ägardirektivet om att kunna erbjuda bostäder åt alla är även det på vag att uppfyllas genom samverkan med kommunen.

NYPRODUKTION SOM KAN EFTERFRÅGAS AV FLER.

Att bygga fler hyresrätter är ett viktigt uppdrag från bolagets ägare Stenungsunds kommun. Det innebär dock många utmaningar. En väl fungerade dialog och samverkan med ägaren och en rimlig planprocess påverkar möjligheten att kunna bygga bostäder till rimliga hyror.

De två nya husen på Solgårdsterrassen.



Hur konjunktur och politiska beslut på riksnivå, exempelvis gällande subventioner och stöd till vissa former av nyproduktion, ser ut är också en viktig parameter.

VI HJÄLPER KOMMUNEN ATT VÄXA

Stenungsunds befolkning fortsätter växa, vilket kräver tillskott av verksamhetslokaler som skolor, förskolor, idrottshallar och liknande. Stenungsundshem förvaltar dessa lokaler åt ägaren Stenungsunds kommun. Dessutom projektleder vi även byggandet av nya verksamhetslokaler. Tillsammans med ägaren har vi under 2020 fortsatt utveckla vår samverkan gällande kommunala projekt. Vi samverkar i frågor som rör samhällsutveckling och tillväxt, vilket är en förutsättning för att Stenungsundshem skall kunna fortsätta bidra med kvalitativa hyresrätter i kommunen. Stenungsunds kommun är en viktig samarbetspart både när det gäller utvecklingen av vårt befintliga bostadsbestånd och även när det gäller våra nyproduktioner.

Medarbetare.

MEDARBETARE

Året som gick betydde fortsatta förändringar på medarbetarnivå. Vår marknads- och uthyrningschef valde att gå vidare till ny anställning och ersattes av en ny person på posten. Året 2020 har inneburit en viss utmaning organisatoriskt då vi inte kunnat samla personalen till möten och andra aktiviteter på grund av den rådande pandemin. Istället har vi löpande informerat digitalt om hur verksamheten utvecklas. Stora delar av personalen har på ledningens anmodan arbetat på distans. Vi har varit tvungna att prioritera om i verksamheterna för att kunna arbeta på ett säkert sätt både för att skydda vår personal men även våra hyresgäster mot smitta. Vi upplever trots detta att arbetet har fungerat på ett tillfredsställande sätt och att vi genom situationen tvingats ta ytterligare steg i vår digitalisering, vilket kan ses som en positiv effekt av pandemin.



VI BLEV FLERA

Under våren 2020 började två nya medarbetare att arbeta hos oss. Vi förstärkte organisationen med en teknisk förvaltare vars uppgift bland annat är att optimera våra förvaltningssystem. Vi anställde även en ny drifttekniker som huvudsakligen kommer arbeta med det kommunala fastighetsbeståndet.

KUNSKAP FÖRS VIDARE

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

ATTRAKTIVITET NÖDVÄNDIGT

Den positiva bild som finns av Stenungsunds- hem både som arbetsgivare och företag hjälper oss att locka sökande till våra tjänster. Bilden av oss är dock inte statisk och det krävs att vi arbetar aktivt på vårt arbetsgivarvarumärke för att fortsätta attrahera kompetenta medarbetare. Vi genomförde under året vår medarbetarundersökning som genomförs vart annat år. Vi fick positiva besked från medarbetarna när det gäller nöjdheten. Vi kommer utifrån undersökningen att ta fram en handlingsplan på de områden där vi behöver göra förbättringar för våra medarbetare.

Förvaltare Mats Samuelsson vid den nybyggda pergolan i Svenshögen.

Styrelse, ledningsgrupp.

STYRELSE

Styrelse från vänster: Jan Rudén Ordförande (S), Helena Nävergårdh Vice Ordförande (M), Bo Karlsson Ledamot (V), Lennart Svensson Ledamot (L), Gunnar Pettersson ledamot (St) (bild saknas), Olof Lundberg Ordförande del av år 2020 (bild saknas).



SUPPLEANTER

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

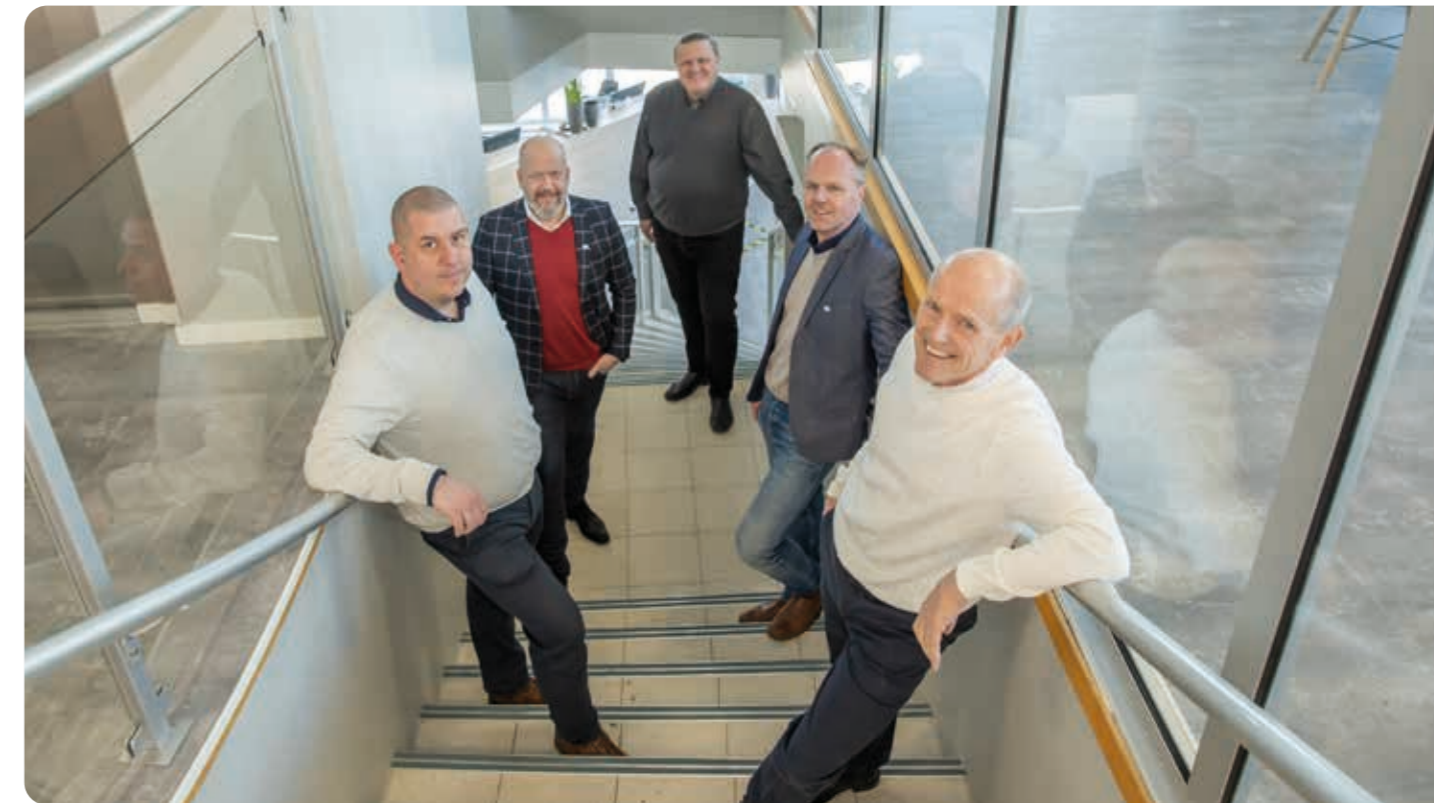


REVISORER

Ernst & Young AB, Hans Gavin, auktoriserad revisor. Lennart Fernemo (C) och Christina Engström (St), lekmannarevisor.

LEDNINGSGRUPP

Från vänster till höger: Anders Rollings, Marknads och Uthyrningschef, Per S Asker Jr, Ekonomichef, Ted Lärnhem, VD, Andreas Bergstrand, Förvaltningschef, Thomas Dahl, Projektchef.



Foto, styrelse och ledningsgrupp, Ingela Vågsund.



Förvaltningsberättelse.

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Bolaget har sitt säte i Västra Götaland i Stenungsunds kommun. Alla belopp är i "tkr" och anges i SEK om inget annat anges. Samtliga uppgifter avser, om inte annat anges koncernen. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2019.

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

MARKNAD OCH FASTIGHETER

Det är fortsatt en stabil efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund. Vid årsskiftet 2020/2021 fanns cirka 7 700 intresseanmälningar (7 600) från bostadssökande. Uthyrningsgraden har under år 2020 varit 99,8 % (99,8). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2020-12-31 till 3 (5) och det på grund av pågående renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 januari 2020 med i genomsnitt 1,99 % över hela beståndet. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 159 815 m² (157 932) fördelat på 138 404 m² (135 935) bostadsarea, 18 509 m² (19 095) lokalarea och 2 902 m² (2 902) garagearea. Antalet lägenheter per 2020-12-31 var 2 017 (1 978).

Stenungsundshem har 5 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med Hyra/år i 2020 års nivå

2022	1 717 tkr
2023	13 138 tkr

EKONOMI OCH FINANS

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

Resultat

Koncernen redovisar för räkenskapsåret 2020 ett resultat före skatt på totalt 75 467 tkr (33 526). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter, inventarier och bostadsrätter har varit 41 570 tkr (6 481), vilket innebär ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 33 897 tkr (27 045).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick 177 972 tkr (172 752). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har minskat och var under året 2 472 tkr (3 534). Minskningen bestod i huvudsak av tomställda lokaler och tomställda bostäder för renovering. Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 1,4 % (2,0).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 28 942 tkr (26 470) eller 181 kr/m² (168). Driftkostnaden uppgick till 79 651 tkr (81 343) eller 498 kr/m² (515).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 80 388 tkr (74 203) motsvarande 503 kr/m² (470). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,7 % (3,5).

Vid beräkningen av årets direktavkastning har det bedömda marknadsvärdet år 2018 höjts motsvarande det bokförda anskaffningsvärdet för "Klaras Hus" totalt ca 2 175 miljoner kr. Bolaget uppfyller ägarkravet om minst 3,5 %.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 44,6 miljoner kronor (56,7). Investeringarna under år 2020 var totalt 32,5 miljoner kronor (71,1). Dessa bestod bland annat av färdigställande av 32 lägenheter i "Klaras Hus" på Koppersvägen, konvertering av två lokaler på Alfredsberg och Doteröd till 7 lägenheter, utbyte samt ombyggnation av hissar och en lokal.

Dessutom har vi amorterat cirka 22 miljoner kronor (10). Likvida medel har minskat från 36 till 26 miljoner kronor.

Lån, räntor

Strategin har sedan nittiotalet varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar. Dock valde vi att nyttja det låga ränteläget under sommaren och valde då längre bindningstid vid refinansiering av några lån. De räntebärande skulderna var per 2020-12-31 totalt 420 940 tkr (449 540). Räntekostnaden uppgick till 5 235 tkr (7 203). Genomsnittlig låneränta under år 2020 var 1,2 % (1,54). Snitträntan per 2020-12-31 var 0,82 % (1,11).

Fastighetslånens räntebindingstider fördelar sig per 2020-12-31 enligt nedan (tkr):

< 1 år	100 183	(162 870)
1 - 2 år	121 652	(41 650)
2 - 3 år	61 878	(122 500)
3 - 4 år	56 406	(64 190)
4 - 5 år	43 357	(58 330)
5 - 6 år	37 464	(-)

Totalt	420 940	(449 540)
---------------	----------------	------------------

2020-12-31 var 59 825 tkr (79 700) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Genomsnittlig återstående räntebindingstid var vid samma tidpunkt 2,33 år (2,06).

Under senare år har lån med säkerhet mot pantbrev refinansierats mot kommunal borgen. Den kommunala borgen uppgick per 2020-12-31 till 420 940 tkr (439 870) motsvarande 49,6 % (54,4) av fastigheternas bokförda värden och 100 % (97,8) av totala fastighetslånen.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 2020-12-31 26 226 till tkr (36 431). Den sista december fanns 0 tkr (6 390), av likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten har ökat till 48 % (45).

Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2018 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadens förutsättningar och investerarnas syn på fastighetsbranschen innebär att bolagets bedömda marknadsvärde är 2 125 miljoner kronor. De kvarvarande åtta radhusen på Fridhem ligger inte med i denna värdering. Vid jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Bolagets plan är att genomföra värdering av beståndet med två till tre 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 1 804 tkr (1 763) och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med ca 1 002 tkr (1 628).

För år 2021 räknar vi med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och i stort sett oförändrade räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2021 års budget. En ytterligare riskfaktor är de senaste årens låga hyresökningar, där vi i de årliga förhandlingarna med Hyresgästföreningen inte uppnått kompensation för utvecklingen av förvaltningskostnaderna.



Resultatprognos år 2021

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 27 miljoner kronor före skatt och 3,5 % direktavkastning på det idag bedömda marknadsvärdet. Detta motsvarar marknadens direktavkastningskrav för Stenungsund som ort 3,5 %, och det senast tagna beslutet i Stenungsunds kommunstyrelse från november 2019 om 3,5 %.

TRYGGHET OCH SOCIALT ANSVAR

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

I vårt största område, Hasselbacken, är det en särskilt viktig framtidsfråga. Hasselbacken i utveckling – en aktiv samverkan mellan olika enheter inom Stenungsunds kommun, Hyresgästföreningen, och Stenungsundshem tillsammans med föreningslivet. Intressenterna har under många år bidragit och skapat både levande aktiviteter, mötesplatser och arbetstillfällen. Under året som gått har en stark begränsning av aktiviteter inom ramen för samarbete skett som en följd av den pågående pandemin. Förhoppningen är att situationen i samhället förbättras under år 2021 så att denna verksamhet åtminstone till delar kan återstartas.

Ett bra verktyg för att identifiera trygga respektive otrygga platser är våra trygghetsvandringar, där vi bland annat besöker gårdar, gångtunnlar och mötesplatser. Under året har vi trygghetsvandrat både höst och vår i bostadsområdena i samverkan med räddningstjänst, hyresgäster och Stenungsunds kommun. Med vandringarna och synpunkterna från hyresgästerna som grund bedrivs hela tiden ett förbättringsarbete av bostadsområdets yttre miljö. Det kan handla om komplettering av belysning, beskärning av skymmande buskage och underhåll av gångstråk och tunnlar.

En del i Stenungsundshems allmännyttiga uppdrag är att upplåta lägenheter till olika former av gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov. Uppdraget går helt i linje med ägardirektivet om att erbjuda bostäder till alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp.

MILJÖARBETE

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

Stenungsundshem har sedan tidigt nittiotial arbetat aktivt med miljöfrågan. Arbetet har bland annat lett till att företaget, i enlighet med ägardirektivet, minskat miljöbelastningen av bolagets verksamhet genom energioptimering av samtliga fastigheter.

Bolaget kommer under 2021 att arbeta vidare med utformningen av miljöledningssystemet som ska präglade alla delar av organisationens arbetsmoment, från administration till förvaltning och nyproduktion.

Arbetet är omfattande och kräver fullt engagemang från samtliga medarbetare och samarbetspartners. Det övergripande syftet är att minska företagets påverkan på miljön genom lägre förbrukning och hållbara val i vardagen. Ett av de övergripande målen med planen är att på olika sätt ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval, vilket finns med som en tydlig del i bolagets ägardirektiv.

DRIFT OCH FÖRVALTNING

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

Pandemins påverkan på underhållsarbetet har varit tydlig. Kommande badrumsrenovering på Kolningsberget och Keplers Gård har inte kommit igång som planerat under år 2020. Upphandling av entreprenör har inte kunnat göras då tidplan för när arbeten inne i lägenheter kunnat starta har varit högst osäker. Upphandlingen har skjutits upp till år 2021. De arbetena som ska ske på Älvhem efter renoveringen år 2019, som injustering av värme i alla lägenheter har också fått skjutas upp. Vi har trots detta genomfört en rad underhålls-

åtgärder och till de större kan nämnas renovering och utbyte av 7 hissar. Dessa renoveringar och utbyten innebär att vi fortsätter vår miljöinsats genom övergång från hydrauloljedrivna till lindrivna hissar.

Takarbeten har skett på Briggen och Skonaren där vi har rengjort och målat plåttaken. På Hälleback har vi renoverat delar av papptak och takfot på Uppegårdsvägen. Målningsarbeten utvändigt har skett på flera ställen under året, bland annat på komplementbyggnader på Hasselknuten, garagebyggnader på Kopper och Hälleback. Övriga fasadarbeten som skett är omfogning av fasaddel på Fregatten och Doterödsvägen, Raskens väg.

Underhållsarbeten i övrigt har handlat om byte belysningsarmaturer till LED både utomhus och inomhus i trapphus och källargångar. Lägenhetscentraler byts till nya på Vita Hasselbacken och detta arbete löper under flera år där vi gör ett antal om året. Byte av vitvaror i lägenheter och målning av en del källargångar och tvättstugor. Vi har även genomfört byte av cylindrar (låssystem) på Kristineberg.

Tekniska installationer som underhållits eller reparerats under året har varit värmewäxlare på Keplers Gård. Inre korrosion har gett att den läckte varför byte var nödvändigt. Vi har inlett en översyn av våra värmewäxlare för att föregå liknande problem på flera ställen. På Stenunge Strand är sättningar ett känt problem. Dagvattenledning mellan Briggen och Skonaren har därför åtgärdats genom uppgrävning och omläggning.

På uppdrag av Stenungsunds kommun förvaltar vi även de kommunalt ägda fastigheterna. Där har under 2020 underhållsarbeten skett på Nösängsgymnasiet där man bland annat bytt flera fönster och genomfört inre underhåll samt lagt om delar av papptaket. Det har även genomförts arbeten på Tallåsens äldreboende där fönsterbyten och installationsarbeten skett. Utvändigt målning har skett på Kyrkenorums-kolan, Kristinedals förskola och Jörlanda förskola med flera.

ORGANISATION

Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ledamöter med fem ersättare som samtliga utses av kommunfullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande. Enligt arbetsordningen för styrelsen har under år 2020 hållits sex ordinarie styrelsemöten.

Personal

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet personer 36 (34). Av dessa är 27 män (24) och 9 kvinnor (10). Medelåldern är 51 år (51). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 428 timmar (628) eller 12 timmar per anställd (18,5). Sjukfrånvaron var 3,7 % (1,7) 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 till skapa fler bostäder är således av största vikt för Stenungsundshem.

Under september månad kunde våra hyresgäster äntligen flytta in i de 32 nya lägenheterna i Klaras hus i området Kopper. Vi är oerhört nöjda med produktionen som är vacker och ytsmart. En viktig aspekt i denna produktion har varit det investeringsstöd vi beviljats. Med detta stöd har hyrorna kunnat sättas till mycket rimliga nivåer. Hyrorna är presumtionsatta vilket innebär att de inte kan bruksvärdesprövas under 15 år.

Projekt Solgårdsterrassen:

Efter nästan 15 års planering och utveckling av den råmark som dotterbolaget Solgårdsterrassen AB förvärvade av Stenungsunds kommun har produktionen av nya bostäder äntligen kommit igång.

Tidigt under året avyttrades den större delen av markområdet till Peab vars produktion av bostadsrätter är i full gång. Solgårdsterrassen hade första spadtaget och byggstart av 44 lägenheter i två byggnader. Båda byggnaderna hade täta tak innan jul. Preliminär inflyttning sker i december 2021. Lägenheterna är av varierande storlek. Byggnadernas läge innebär att merparten av lägenheterna kommer få en spektakulär utsikt i olika vädersträck.



Resultaträkning.

Bolaget arbetar utifrån ett scenario att bygga ytterligare en byggnad om ca 20 lägenheter.

All nyproduktion kommer inte kunna byggas med investeringsstöd. Detta leder till betydligt högre hyresnivåer än vad Stenungsundsbon är van vid.

Dotterbolaget skall under året 2021 fusioneras med moderbolaget. Denna process kommer ta ca. 6 månader och kommer vara klar framåt hösten 2021.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Balanserade vinstmedel	379 326 793 kr
Årets resultat	28 646 149 kr
	407 972 942 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 9,29 kr per aktie	332 000 kr
I ny räkning balanseras	407 640 942 kr
	407 972 942 kr

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 %, och mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 0,93 % (1,03) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010.879)

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL17 kap 3§, 2-3 st. Utdelning kommer betalas ut senast 30 april 2021.

tkr	Not	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
		2020	2019	2020	2019
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2	177 972	172 752	177 972	172 752
Övriga intäkter	3	17 430	18 921	56 467	18 921
Summa nettoomsättning		195 402	191 673	234 439	191 673
FASTIGHETSKOSTNADER					
Driftkostnader	4	-79 648	-81 342	-79 651	-81 343
Underhållskostnader		-28 942	-26 470	-28 942	-26 470
Fastighetsskatt		-3 880	-3 176	-3 888	-3 176
Avskrivningar	5	-33 974	-32 950	-33 974	-32 950
Summa fastighetskostnader		-146 444	-143 938	-146 455	-143 939
Bruttoresultat		48 958	47 735	87 984	47 734
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-7 382	-7 160	-7 423	-7 162
Avskrivningar	5	-29	-28	-29	-28
Rörelseresultat	7-11	41 547	40 547	80 532	40 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	170	185	170	185
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-5 235	-7 203	-5 235	-7 203
Resultat efter finansiella poster		36 482	33 529	75 467	33 526
Skatt på årets resultat	14	-7 837	-7 338	-16 169	-7 338
Årets resultat		28 645	26 191	59 298	26 188



Balansräkning.

TILLGÅNGAR	Not	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
		2020	2019	2020	2019
	1				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	17, 29, 30	849 239	808 666	849 239	808 666
Inventarier	18	3 499	2 594	3 499	2 594
Pågående ny- och ombyggnader	19	243	63 565	68 044	69 463
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	250	250	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	240	240	240	240
Fordringar hos koncernföretag		–	5 730	–	–
Summa anläggningstillgångar		853 471	881 045	921 022	880 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		244	247	244	247
Kundfordringar hos dotterbolag		12 078	–	–	–
Fordringar hos ägaren/kommunen		–	6 390	–	6 390
Skattefordran		817	4 339	–	4 339
Övriga fordringar		26 483	6 083	26 483	6 083
Kortfristig fordran dotterbolag		9 000	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 993	2 100	2 993	2 100
Kassa och bank		25 089	30 010	26 226	30 041
Summa omsättningstillgångar		76 704	49 169	55 946	49 200
Summa tillgångar		930 175	930 214	976 968	930 163



SKULDER OCH EGET KAPITAL	tkr Not	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
		2020	2019	2020	2019
	1				
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital	23				
Aktiekapital		35 725	35 725	35 725	35 725
Annat eget kapital inkl årets resultat		–	–	445 742	386 812
Reservfond		7 168	7 168	–	–
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		379 327	353 504	–	–
Årets resultat		28 645	26 191	–	–
Summa eget kapital		450 865	422 588	481 467	422 537
AVSÄTTNINGAR					
Avsättning för uppskjuten skatt	24	26 827	27 309	26 827	27 309
Summa avsättningar		26 827	27 309	26 827	27 309
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	25, 27	330 435	340 015	330 435	340 015
Summa långfristiga skulder		330 435	340 015	330 435	340 015
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	25, 27	90 505	109 525	90 505	109 525
Leverantörsskulder		1 821	8 162	10 431	8 162
Skulder till ägaren/kommunen		9 430	3 539	9 430	3 539
Skatteskulder		–	–	7 523	–
Övriga kortfristiga skulder		371	385	371	385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	19 921	18 691	19 979	18 691
Summa kortfristiga skulder		122 048	140 302	138 239	140 302
Summa skulder och eget kapital		930 175	930 214	976 968	930 163

Rapport över eget kapital.

MODERBOLAGET tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	35 725	7 168	328 052	25 981	396 926
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	25 981	-25 981	–
Utdelning	–	–	-529	–	-529
Årets resultat	–	–	–	26 191	26 191
Utgående balans 2019-12-31	35 725	7 168	353 504	26 191	422 588
Ingående eget kapital 2020-01-01	35 725	7 168	353 504	26 191	422 588
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	26 191	-26 191	–
Utdelning	–	–	-368	–	-368
Årets resultat	–	–	–	28 645	28 645
Utgående balans 2020-12-31	35 725	7 168	379 327	28 645	450 865

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

KONCERNEN tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	35 725	7 168	328 007	25 978	396 878
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	25 978	-25 978	–
Utdelning	–	–	-529	–	-529
Årets resultat	–	–	–	26 188	26 188
Utgående balans 2019-12-31	35 725	7 168	353 456	26 188	422 537
Ingående eget kapital 2020-01-01	35 725	7 168	353 456	26 188	422 537
Disposition enligt bolagsstämmbeslut					
Balanserade vinstmedel	–	–	26 188	-26 188	–
Utdelning	–	–	-368	–	-368
Årets resultat	–	–	–	59 298	59 298
Utgående balans 2020-12-31	35 725	7 168	379 276	59 298	481 467

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

Kassaflödesanalys.

DIREKT METOD tkr	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Inbetalningar från kunder	172 735	186 522	193 813	186 522
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-147 788	-114 252	-139 172	-114 255
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	24 947	72 270	54 641	72 267
Erhållen ränta	170	185	170	185
Erlagd ränta	-5 412	-7 225	-5 412	-7 225
Betald inkomstskatt	-4 797	-8 489	-4 789	-8 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 908	56 741	44 610	56 738
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 456	-73 025	-88 608	-78 304
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	5 730	-5 170	–	–
Likvid vid försäljning av anläggningstillgångar/aktier	14 831	7 075	56 117	7 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 895	-71 120	-32 491	-71 229
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Amortering av skuld	-21 956	-9 729	-21 956	-9 729
Utbetald utdelning	-368	-529	-368	-529
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 324	-10 258	-22 324	-10 258
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL				
Likvida medel (inklusive koncernkonto) vid årets början	36 400	61 037	36 431	61 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 908	56 741	44 610	56 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 895	-71 120	-32 491	-71 229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 324	-10 258	-22 324	-10 258
Likvida medel vid årets utgång (inkl koncernkonto)	25 089	36 400	26 226	36 431



Noter.

Not 1.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnadskomponent

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

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar värderas till belopp varmed de beräknas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

Inkomster

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel direkt vid leverans.

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

Leasing

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

Medelantal anställda

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

Skatt

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

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

Not 2.

Hysesintäkter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	153 034	148 367	153 034	148 367
Lokaler	21 874	22 305	21 874	22 305
P-platser/Garage	5 536	5 614	5 536	5 614
Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter				
Bostäder	-870	-1 304	-870	-1 304
Lokaler	-1 368	-1 721	-1 368	-1 721
P-platser/Garage	-234	-509	-234	-509
Summa hyesintäkter	177 972	172 752	177 972	172 752

Not 3.

Övriga intäkter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsuppdrag	7 471	8 357	7 471	8 357
Stenungsunds kommun	538	211	538	211
Aktiverat eget arbete	-	3	-	3
Försäljning kabel-tv	3 073	2 780	3 073	2 780
Ersättningar från hyresgäster	-	1 766	-	1 766
Försäljning fastigheter	2 475	4 620	2 475	4 620
Försäljning bostadsrätt	106	80	106	80
Uthyrning båtplatser	1 199	680	1 199	680
Försäkringsersättning	2 568	424	41 605	424
Övriga intäkter	17 430	18 921	56 467	18 921



Not 4. Driftkostnader	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	-22 515	-22 836	-22 515	-22 836
Reparationer	-10 934	-11 432	-10 934	-11 432
Fastighetsel	-4 850	-4 409	-4 850	-4 409
Vatten	-5 423	-5 345	-5 423	-5 345
Renhållning	-4 783	-4 803	-4 783	-4 803
Fjärrvärme	-11 393	-11 562	-11 393	-11 562
Lokal administration	-15 031	-15 410	-15 034	-15 411
Övriga driftkostnader	-4 719	-5 545	-4 719	-5 545
Summa driftkostnader	-79 648	-81 342	-79 651	-81 343

Not 5. Planenliga avskrivningar per funktion/Materiella anläggningstillgångar	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetskostnader				
Byggnader och markanläggningar				
Årets avskrivningar	-33 752	-32 734	-33 752	-32 734
Återföring av tidigare års nedskrivningar	-	-	-	-
Inventarier	-222	-216	-222	-216
Summa planenliga avskrivningar	-33 974	-32 950	-33 974	-32 950
Centrala administrations- och försäljningskostnader				
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Återföring av tidigare års nedskrivningar	-	-	-	-
Inventarier	-29	-28	-29	-28
Summa planenliga avskrivningar	-29	-28	-29	-28
Total				
Årets avskrivningar	-33 752	-32 734	-33 752	-32 734
Återföring av tidigare års nedskrivningar	-	-	-	-
Inventarier	-251	-244	-251	-244
Summa planenliga avskrivningar	-34 003	-32 978	-34 003	-32 978

Not 6. Försäljnings- och administrationskostnader	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young (varav övrig tjänst/konsultationer 95 (0))	-309	-53	-348	-53
Lekmannarevisorer	-33	-26	-33	-26
Summa ersättning för revisionstjänster	-342	-79	-381	-79

Not 8. Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor	2020		2019	
	Antal anställda	37		35
Varav män (%)	72		72	

Dotterbolaget har ingen anställd personal varför ingen särskild not upprättas.

Not 9. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	-16 240		-16 279
Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	-6 930		-7 382	
	(-2 341)		(-2 191)	

Dotterbolaget har ingen anställd personal varför ingen särskild not upprättas. Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad nuvarande VD 319 tkr (308). Vid uppsägning gäller ömsesidig uppsägningstid 6 månader. Om bolaget säger upp verkställande direktör äger verkställande direktör rätt till ett avgångsvederlag om motsvarande 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot annan inkomst.

Not 10. Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda	MODERBOLAGET	
	2020	2019
Styrelse och VD (varav tantiem mm)	-1 347 (-)	-1 331 (-)
Övriga anställda	-14 893	-14 948

Dotterbolaget har inga anställda eller arvoden till styrelse varför not stämmer överens med moderbolaget. Av moderbolagets styrelse är 20 % kvinnor (20). I företagsledning är 0 % kvinnor (20). Av dotterbolagets styrelse är 0 % kvinnor (0).



Not 11. Sjukfrånvaro	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid				
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	3,7 %	1,7 %	3,7 %	1,7 %
Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro	38,0 %	38,8 %	38,0 %	38,8 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,6 %	3,1 %	2,6 %	3,1 %
Sjukfrånvaro för män	4,1 %	1,2 %	4,1 %	1,2 %
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	2,0 %	3,6 %	2,0 %	3,6 %
Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år	4,8 %	1,1 %	4,8 %	1,1 %

Not 12. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning på andelar och aktier	-	2	-	2
Ränteintäkter från bank	79	125	79	125
Ränteintäkter från ägaren/kommunen	11	-	11	-
Övrig ränteintäkt	-	-	-	-
Ränteintäkter från hyresfordringar	80	58	80	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	170	185	170	185

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Räntor på fastighetslån	-4 130	-6 076	-4 130	-6 076
Övrig finansiell kostnad	-4	2	-4	2
Borgensavgift Stenungsunds kommun	-1 101	-1 129	-1 101	-1 129
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 235	-7 203	-5 235	-7 203

Not 14. Skatt på årets resultat	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-8 319	-3 758	-16 651	-3 758
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	482	-3 580	482	-3 580
Summa skatt på årets resultat	-7 837	-7 338	-16 169	-7 338
Redovisat resultat före skatt	36 482	33 529	75 468	33 529
Skatt redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4 %	-7 807	-7 175	-16 150	-7 175
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-7 223	-7 005	-7 223	-7 005
Övriga ej avdragsgilla poster	-27	-24	-27	-24
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-	11	-
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 461	5 305	5 461	5 305
Aktiverat skattemässigt underhåll	1 196	5 067	1 196	5 067
Återläggning bokförd vinst fastigheter	-	378	-	378
Akkumulerat återförd skattemässig avskrivning fastigheter	-	-95	-	-95
Skattemässig korrigerad bokfört resultat avyttring fastighet	-	-290	-	-290
Bostadslånepost årets avdragsgilla del	81	81	81	81
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden	482	-3 580	482	-3 580
Redovisad skatt	-7 837	-7 338	-16 169	-7 338
Effektiv skattesats	21,5 %	21,9 %	21,4 %	21,9 %

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Vid beräkning av uppskjuten skatt har den beslutade skattesatsen om 20,6 % använts. Något underskottsavdrag föreligger ej. Aktuell skattesats är 21,4 %. Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir högre beroende på att K3 regelverket och skattereglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen samt reducerad skattesats på uppskjuten skatt. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 21,5 % (21,9).

Not 15. Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 0,93 % (1,03) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2020 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagens resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3§ Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).



Not 16.	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Balanserade utgifter för datorprogram				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	779	779	779	779
Försäljningar och utrangeringar	-779	-	-779	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	779	-	779
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:				
Datorprogram	-779	-779	-779	-779
Försäljningar och utrangeringar	779	-	779	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-779	-	-779
Utgående bokfört värde	-	-	-	-

Not 17.	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader och mark				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	1 448 509	1 421 805	1 448 509	1 421 805
Försäljningar och utrangeringar	-	-888	-	-888
Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader)	64 923	27 592	64 923	27 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 513 432	1 448 509	1 513 432	1 448 509
Ingående nedskrivningar	-980	-1 093	-980	-1 093
Nedskrivning sålda/utrangerade byggnader	-	113	-	113
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-980	-980	-980	-980
Ingående avskrivningar	-669 941	-637 687	-669 941	-637 687
Försäljningar och utrangeringar	-	300	-	300
Årets avskrivningar enligt plan	-33 432	-32 554	-33 432	-32 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-703 373	-669 941	-703 373	-669 941
Utgående bokfört värde byggnader	809 079	777 588	809 079	777 588
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	25 127	25 246	25 127	25 246
Årets försäljning mark	-	-119	-	-119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 127	25 127	25 127	25 127

Not 17. fortsättning	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	6 753	6 753	6 753	6 753
Årets anskaffning Markanläggningar	9 402	-	9 402	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	16 155	6 753	16 155	6 753
Ingående avskrivningar	-802	-622	-802	-622
Årets avskrivning	-320	-180	-320	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 122	-802	-1 122	-802
Utgående bokfört värde markanläggningar	15 033	5 951	15 033	5 951
Utgående bokfört värde byggnader och mark	849 239	808 666	849 239	808 666

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 980 tkr (980) gjorts för mellanskillnaden mellananskaffningsvärde 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 716 731 tkr (673 515). Skattemässig avskrivning för år 2020 uppgår till 25 520 tkr (24 789), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 300 646 tkr (1 231 909) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 228 941 tkr (223 533) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2020. Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 26 år (26).

Not 18.	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 009	6 348	6 009	6 348
Nyanskaffningar under året	1 375	141	1 375	141
Försäljningar och utrangeringar	-1 150	-480	-1 150	-480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 234	6 009	6 234	6 009
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 415	-3 651	-3 415	-3 651
Försäljningar och utrangeringar	931	480	931	480
Årets avskrivningar enligt plan	-251	-244	-251	-244
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 735	-3 415	-2 735	-3 415
Utgående bokfört värde	3 499	2 594	3 499	2 594



Not 19. Pågående nyanläggningar	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Ingående bokfört värde pågående nyanläggningar	63 565	18 273	69 463	18 892
Under året nedlagda kostnader	23 081	72 884	99 310	78 163
Under året genomförda omklassificeringar	-74 325	-27 592	-74 325	-27 592
Försäljningar och utrangeringar	-12 078	-	-26 404	-
Summa bokfört värde pågående nyanläggningar	243	63 565	68 044	69 463

Not 20.

Andelar i koncernföretag

Solgårdsterrassen AB, org.nr 556908-4717
Västra Götalands län, Stenungsunds kommun

Antal aktier	250
Kvot värde	1
Andel %	100
Eget kapital	30 852
Resultat	30 653
Bokfört värde	250
Summa andelar i koncernföretag	250

Not 21.

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

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetald försäkringspremie	959	856	959	856
Upplupen försäkringsersättning	423	x	423	-
Återbäringsmedel HBV	137	203	137	203
Förskottsbetalda hyror	-	18	-	18
Förskottsbetald kabel-tv	64	61	64	61
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	1 111	848	1 111	848
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299	114	299	114
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 993	2 100	2 993	2 100

Not 23.

Konsolideringsfond

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

Not 24.

Not 24. Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld till följd av kortfristiga fordringar	24	39	24	39
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskrivna balanslånepost	-493	-571	-493	-571
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	27 296	27 841	27 296	27 841
Summa uppskjuten skattefordran/uppskjuten skatteskuld	26 827	27 309	26 827	27 309



Not 25.

Skulder till kreditinstitut	2020	2019
Kapitalbindingens löptid		
Förfaller inom 1 år		
Skulder till kreditinstitut	90 505	109 525
Summa skulder till kreditinstitut	90 505	109 525
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	294 210	340 015
Summa skulder till kreditinstitut	294 210	340 015
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	36 225	–
Summa skulder till kreditinstitut	36 225	–
Räntebindingens löptid		
Förfaller inom 1 år		
Skulder till kreditinstitut	100 275	162 870
Summa skulder till kreditinstitut	100 275	162 870
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	283 240	286 670
Summa skulder till kreditinstitut	283 240	286 670
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	37 425	–
Summa skulder till kreditinstitut	37 425	–

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



Not 26.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Förskottsbetalda hyror	10 862	9 920	10 862	9 920
Upplupna semesterlöner	1 679	1 268	1 679	1 268
Upplupna sociala kostnader	1 103	944	1 103	944
Upplupna räntekostnader	409	586	409	586
Upplupna skötsel och städkostnader	966	188	966	188
Upplupna reparationskostnader	711	575	711	575
Upplupna taxekostnader	527	358	527	358
Upplupna ersättningar HLU	1 959	2 166	1 959	2 166
Upplupna kostnader underhåll	122	936	122	936
Upplupna kostnader pågående arbeten	80	415	118	415
Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter	1 503	1 335	1 523	1 335
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 921	18 691	19 979	18 691

Not 27.

Ställda säkerheter	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Säkerheter				
Fastighetsinteckningar	–	11 015	–	11 015
Summa säkerheter	–	11 015	–	11 015

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 420 940 tkr (439 870).

Not 28.

Eventualförpliktelser	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	295	299	295	299
Summa eventualförpliktelser	295	299	295	299

Not 29.

Taxeringsvärden	MODERBOLAGET		KONCERNEN	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader	1 112 151	1 101 701	1 112 151	1 101 701
Mark	386 051	381 654	393 851	381 654
Summa taxeringsvärden	1 498 202	1 483 355	1 506 002	1 483 355

Revisionsberättelse.

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

Not 30.

Marknadsvärdering av fastigheterna

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

Not 31.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 32.

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	379 326 793
Årets resultat	28 646 149
	<hr/>
	407 972 942

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 9,29 kr per aktie	332 000
I ny räkning balanseras	407 640 942
	<hr/>
	407 972 942

Styrelsens yttrande till föreslagna vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 % och, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagna aktieutdelning uppgår till 0,93 % (1,03) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

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

Utdelning kommer betalas ut senast 30 april 2021.

STENUNGSUND DEN 12 FEBRUARI 2021.

Jan Ruden, ordf.
Helena Nävergårdh, vice ordf.
Gunnar Pettersson
Bo Karlsson
Lennart Svensson
Ted Lärnhem, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-02-17

Ernst & Young AB
Hans Gavin, auktoriserad revisor

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenungsundshem AB för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2020-01-01 - 2020-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter,

vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risken 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenungsundshem AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 17 februari 2021

Ernst & Young AB
Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport.

Till bolagsstämman i Stenungsundshem Aktieföretag, org.nr 556338-1325.
Till kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020.

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

UTTALANDE

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

Stenungsund den 1 februari 2021

Christina Engström
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Lennart Frennemo
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor



Femårsöversikt.

	2020	2019	2018	2017	2016
FÖRVALTAT BESTÅND					
Bostäder antal	2 017	1 978	1 979	1 980	1 980
Lokaler antal	217	238	236	184	180
Garage antal	522	534	535	535	534
P-platser antal	1 258	1 205	1 197	1 209	1 206
Bostadsarea m ²	138 404	135 935	136 009	136 084	136 084
Lokalarea m ²	18 508	19 095	19 009	18 654	18 531
Garagearea m ²	2 902	2 902	2 908	2 908	2 902
Summa area m ²	159 815	157 932	157 926	157 646	157 517
GENOMSNITTSHYROR FÖR BOSTÄDER					
Kr/m ²	1 124	1 081	1 066	1 058	1 050
EKONOMI (TKR)					
Rörelseintäkter	195 402	191 673	187 263	182 925	183 017
Underhållskostnader	28 942	26 470	23 982	28 799	26 523
Driftkostnader	79 648	81 342	80 554	75 572	71 842
Finansiella intäkter	170	185	169	89	106
Räntekostnader	5 235	7 203	8 325	10 080	11 022
Avskrivningar	34 003	32 978	32 817	33 371	34 071
Återinföring av tidigare års nedskrivning	–	–	–	–	–
Fastighetsskatt	3 880	3 176	3 456	3 401	3 366
Årets resultat	28 645	26 191	25 981	19 052	23 498
Räntebärande lån	420 940	449 540	459 269	508 570	527 061
Låneskulder kr/m ² summa yta	2 634	2 846	2 908	3 226	3 346
Eget kapital (inkl. reservationer)	450 865	422 588	396 926	371 484	375 931
Balansomslutning	930 175	930 214	904 897	941 330	962 148
Hyresbortfall, outhyrt/rabatter	2 472	3 534	1 544	1 159	1 197
Hyres-/kundförluster	401	458	282	132	240
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
Soliditet %	1) 48,5	45,4	43,9	39,5	37,6
Likviditet %	2) 62,8	35,0	51,5	54,2	41,3
Taxeringsvärden	1 498 202	1 483 355	1 055 943	1 047 142	1 047 142

1) Eget kapital

Balansomslutning

2) Omsättningstillgångar

Kortfristiga skulder



Fastighetsinnehav 2020

Area och årshyra per m² uppdelade efter fastighetsområde.
Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme

Fastighetsområden	Samtliga bostäder							Lokaler		Garage		P-plats	Uppvärmningssätt			
	Antal 1 rok	Antal 2 rok	Antal 3 rok	Antal 4 rok	Antal 5 rok	Antal 6 rok	Antal	Area	Medel- area	Årshyra/ m ²	Antal			Area	Antal	Area
Hällebäck	90	30	62	17	6	–	205	12 072	58,9	979	49	1 489	35	112	126	F
Alfredsberg	38	101	76	20	6	–	241	17 183	71,3	1 117	19	252	78	468	155	F
Kristineberg	14	55	105	–	–	–	174	12 320	70,8	923	13	3 065	78	468	116	F
Vita Hasselbacken	49	143	116	–	–	–	308	18 868	61,3	1 028	7	761	16	192	192	F
Delsumma Hasselbacken	191	329	359	37	12	–	928	60 442	65,1	–	88	5 567	207	1 240	589	
Kopper	26	29	98	18	–	–	171	10 992	64,3	1 162	24	515	36	192	62	F
Älvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 136	1	454	1	6	120	F
Keplers gård	–	6	11	17	–	–	34	2 954	86,9	1 101	–	–	–	–	45	F
Kolningsberget	–	21	27	33	7	2	90	7 465	82,9	1 095	42	337	16	42	84	F
Doteröd	2	66	6	–	–	–	74	4 486	60,6	1 227	8	128	10	32	35	F
Svenshögen	6	8	2	–	–	–	16	875	54,7	1 007	–	–	1	17	–	B
Nyngrens väg	–	19	6	–	–	–	25	1 683	67,3	998	–	–	–	–	–	–
Ödsmål	–	20	5	–	–	–	25	1 686	67,4	1 040	–	–	–	–	–	–
Smeden	–	34	40	22	–	–	96	7 870	82,0	1 075	1	4	–	–	116	F
Fridhem	–	2	4	2	–	–	8	637	79,6	1 016	–	–	–	–	–	–
Bergshöjden	1	16	15	–	–	–	32	1 923	60,1	1 714	–	–	–	–	31	F
Klaras Hus	–	16	16	–	–	–	32	1 973	61,7	1 713	–	–	12	–	76	–
Delsumma övriga bostadsområden	60	285	252	113	10	5	725	51 103	70,5	–	76	1 438	76	288	569	
Jullen	1	8	15	10	1	–	35	2 809	80,3	1 235	25	5 464	43	258	–	F
Snipan	12	32	26	15	3	–	88	6 532	74,2	1 285	9	241	69	414	3	F
Slupen	9	17	7	–	–	–	33	2 186	66,3	1 257	–	–	30	120	81	F
Fregatten	3	30	21	2	–	–	56	4 421	78,9	1 257	13	4 265	97	582	2	F
Briggen	9	33	17	15	2	–	76	5 464	71,9	1 313	1	84	–	–	3	F
Skonaren	9	33	18	14	2	–	76	5 447	71,7	1 322	2	76	–	–	11	F
Delsumma Stenunge Strand	43	153	104	56	8	–	364	26 859	73,8	–	50	10 130	239	1 374	100	
Dagcentral Ödsmål	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	140	–	–	–	–
Hasselgården	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	571	–	–	–	–
Keplers gård förskola	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	663	–	–	–	–
Delsumma övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	1 374	–	–	–	–
Summa total fastighetsinnehav	294	767	715	206	30	5	2 017	138 404	68,6	1 124	217	18 508	522	2 902	1 258	–

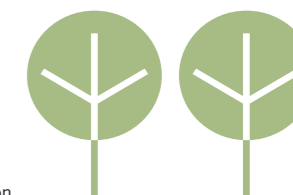


Fastighetsområden.

Färdigställningsår, anskaffningsvärde
byggnad och mark, värdeminskning,
bokförda restvärden samt
taxeringsvärde 2020-12-31.

(tkr)

Fastighetsområde / fastighetsbeteckning	Värdeår	Anskaffningsvärde		Värdeminskning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Varav Byggnadsvärde
		Byggnad	Mark				
HÄLLEBÄCK Kopper 2:22-2:23, 2:98	1974	72 633	1 400	48 502	25 531	96 682	69 605
ALFREDSBERG Kopper 2:99, 5:1	1992	196 070	2 200	112 197	86 073	180 149	140 882
KRISTINEBERG Kopper 2:116, 6:1	1966	70 499	2 000	53 785	18 714	125 000	90 000
VITA HASSELBACKEN Stenung 4:82-4:85	1970	86 426	2 600	59 558	29 468	185 766	137 329
Delsumma Hasselbacken		425 628	8 200	274 042	159 786	587 597	437 816
KOPPER Kopper 2:7-2:12	1994	124 137	1 249	76 649	48 737	124 946	96 570
ÄLVHEM Stenung 4:108, 4:172-4:173	1979	59 570	174	22 964	36 780	90 155	68 101
KEPLERS GÅRD Stenung 2:119	1982	17 685	711	9 953	8 443	30 200	23 000
KOLNINGSBERGET Stenung 2:106, 2:108, 2:136	1984	47 233	851	22 906	25 178	73 830	52 746
DOTERÖD Stenung 3:223	1988	48 118	400	24 176	24 342	47 280	36 076
SVENSHÖGEN Svenshögen 1:26, 1:103-1:104, 1:133	1982	22 482	330	10 481	12 331	17 450	13 274
ÖDSMÅL Ödsmål-Berg 2:42, 2:99, 2:97	1986	14 260	217	6 928	7 549	13 706	9 256
SMEDEN/HALLERNA Kyrkenorum 5:16	1992	98 998	3 451	40 312	62 137	80 000	62 000
BERGSHÖJDEN Kopper 2:298	2016	45 958	1 375	5 850	41 483	32 000	27 000
KLARAS HUS Kopper 2:11	2020	50 206	181	494	49 893	17 200	11 800
FRIDHEM Kyrkenorum 3:61-3:95	1992	7 929	731	4 091	4 569	12 086	7 736
Delsumma övriga bostadsområden		536 576	9 670	224 804	321 442	538 853	407 559
JULLEN Stenung 2:228	1988	103 247	153	37 942	65 458	102 600	69 000
SNIPAN Stenung 2:231	1989	84 397	1 798	32 483	53 712	88 373	63 999
SLUPEN Stenung 2:233	1990	29 020	143	10 723	18 440	29 400	21 400
FREGATTEN Stenung 2:229	1992	177 579	192	62 333	115 438	-	-
BRIGGEN Stenung 2:230	1991	77 673	2 112	27 016	52 769	75 370	56 261
SKONAREN Stenung 2:232	1992	84 523	2 116	28 470	58 169	76 009	56 116
Delsumma Stenunge Strand		556 439	6 514	198 967	363 986	371 752	266 776
DAGCENTRAL ÖDSMÅL Se Ödsmål		2 714	60	1 511	1 263	-	-
HASSELGÅRDEN Se Kristineberg		3 227	-	3 129	98	-	-
KEPLERS GÅRD FÖRSKOLA Se Keplers gård		5 003	278	3 022	2 259	-	-
MARK SVENSHÖGEN Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
MARK STENUNGE STRAND Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt		10 944	743	7 662	4 025	-	-
Summa total fastighetsområden		1 529 587	25 127	705 475	849 239	1 498 202	1 112 151





Box 44
444 21 Stenungsund
BESÖKSADRESS Jullen 5

TELEFON 0303-686 00
info@stenungsundshem.se
www.stenungsundshem.se