



## Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2024-03-07

Tid: 16:00

Plats: Skeppet

### Ledamöter

Olof Lundberg (S), ordförande

Maria Renfors (M), förste vice ordförande

Nedžad Deumić (KD), andre vice ordförande

Ida Melin (S)

Jan Rudén (S)

Maria Rytterstig Kovacevic (S)

Wouter Fortgens (M)

Egil Midtbö (M)

Alexandra Ward-Slotte (M)

Linda-Maria Hermansson (C)

Annika Åberg - Darell (V)

Lisbeth Svensson (L)

Christina Svensson (SD)

Kia Häggqvist (SD)

Tomas Palm (SD)

### Ersättare

Johnny Alexandersson (S)

Sandra Bengts (S)

Himan Mojtahedi (S)

Ann Christensen (S)

Henrik Wenell (M)

Christian Ottosson (M)

Jimmy Lövgren (MP)

Johan Thunberg (-)

Tobias Glans (ST)

Kristina Stahre Odengard (ST)

### Övriga närvarande

Maria Jonsson, kommundirektör

Erica Bjärsved, ekonomichef



**Stenungsunds  
kommun**

**Kallelse**  
Kommunstyrelsen  
2024-03-07

Olof Lundberg (S)  
ordförande

Annie Frid  
sekreterare



## Föredragningslista

### Ärende

- 1 Val av justerare  
Justering 2024-03-07.
- 2 Fastställande av föredragningslistan
- 3 Årsredovisning Stenungsundshem AB 2023 och  
ombudsinstruktioner **KS**  
**2024/256**
- 4 Årsredovisning Stenungsunds Energi och Miljö  
AB 2023 och ombudsinstruktioner **KS**  
**2024/257**



Annette Bergholtz  
Redovisningsansvarig

Till kommunfullmäktige

## Årsredovisning 2023 Stenungsundshem AB och ombudsinstruktioner

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:*

Kommunfullmäktige beslutar att ge kommunens ombud vid Stenungsundshem AB:s bolagsstämma följande instruktioner:

- Upprättad resultaträkning och balansräkning för Stenungsundshem AB fastställs.
- Vinsten balanseras enligt upprättat förslag.
- Styrelsens ledamöter samt verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet.

### Sammanfattning av ärendet

Stenungsundshem AB:s förslag till årsredovisning för 2023 har inkommit till kommunen.

Kommunrevisionen bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Auktoriserad revisor bedömer att årsredovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsundshem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Den auktoriserade revisorn tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Förvaltningen föreslår kommunstyrelsen att överlämna Stenungsundshem AB:s årsredovisning för kännedom till kommunfullmäktige och föreslår samtidigt kommunfullmäktige besluta att ge kommunens ombud vid Stenungsundshem AB:s bolagsstämma i uppdrag att tillstyrka att årsstämman fastställer resultaträkningen och



balansräkningen, att vinsten balanseras enligt upprättat förslag samt tillstyrker beviljandet av styrelsens och verkställande direktörens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Barnkonsekvensanalys*

Med anledning av ärendets administrativa karaktär medför inte beslutet i sig några konsekvenser för barn.

### *Bedömning utifrån Agenda 2030*

De globala målen i Agenda 2030 berörs inte direkt av ärendet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2024-02-23

Årsredovisning 2023 för Stenungsundshem AB

Revisionsberättelse KPMG 2023

Granskningsrapport lekmannarevisionen 2023

Granskningsredogörelse lekmannarevisionen

STENUNGSUNDS KOMMUN

Sektor stödfunktioner

Maria Jonsson  
Kommundirektör

Erica Bjärsved  
Ekonomichef

### **Beslut skickas till**

Annette.bergholtz@stenungsund.se



Adto Sign ID-nummer : 0a419e23-06bb-4740-a98c-c8bb7c8a5d78

# ÅRSREDOVISNING 2023

 stenungsundsHEM

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

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

### Väsentliga händelser under året

Under februari skedde inflyttning på Solgårdsterassen hus 5 (Stenung 2:303). På bolagstämman den 17 augusti fastställdes ny bolagsordning och ägardirektiv för företaget. Under året har företaget haft betydande investeringar avseende Hasselhöjden där 2 nya byggnader på totalt 81 lägenheter uppförs, dessa har inflyttning under 2024 och 2025. I samband med detaljplanen för Hasselhöjden har fastighetsreglering skett för att möjliggöra nybyggnation. Detta innebär att Stenungsundshem och Stenungsunds Kommun har reglerat mark mellan varandra. För Stenungsundshem innebar detta en intäkt på 4 064 tkr. Företaget har även genomfört 95 våtrumsrenoveringar på Kolningsberget.

### Marknad och fastigheter

Efterfrågan på hyresrätter i Stenungsund är stabil. Vid årsskiftet fanns cirka 18 000 intresseanmälningar från bostadssökande. I den befintliga kön har 70% mellan 0–1 000 poäng (en poäng motsvarar att man stått i kö 1 dag). Demografiskt bor flest registrerade i Stenungsund de flesta över 65 år. Utöver de sökande som bor i Stenungsund är sökande från Göteborg, Uddevalla och Kungälv, övervägande yngre mellan 21–35 år. Totalt så är området ”Stranden” det absolut mest populära området, med en genomsnittlig kötid på ca 15 år för att få en lägenhet.

Under 2023 tillskapades 5 nya lägenheter i Ödsmål med inflyttning 2024, ytterligare 81 lägenheter är under produktion varav 20 har inflyttning under sommaren 2024.

Uthyrningsgraden har under 2023 varit 99,7 % (99,6). Antalet lediga lägenheter uppgick per 231231 till 6 (6) på grund av pågående renoveringar. Bostadshyrorna höjdes 1 april 2023 med i genomsnitt 3,9 % över hela beståndet. Lokalhyrorna höjdes 1 januari med index vilket innebar en höjning med ca 10,9 %. Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 164 165 m<sup>2</sup> (162 065) fördelat på 142 675 m<sup>2</sup> (141 135) bostadsarea, 18 448 m<sup>2</sup> (17 887) lokalarea och 3 043 m<sup>2</sup> (3 043) garagearea. Antalet lägenheter per 231231 var 2 083 (2 059), antal lokaler var 215 (218). Företaget hade 1 329 objekt registrerade som bilplatser, 520 garageplatser samt 36 båtplatser i varierande storlek.

Stenungsundshem har 5 lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

Löptid till och med	Hyra/år i 2023 års nivå
2025	4 338 tkr
2026	8 936 tkr
2028	3 023 tkr

## Ekonomi och finans

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

### Resultat

Stenungsundshem redovisar för räkenskapsåret 2023 ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 28 532 tkr (35 136). Bokslutsdispositioner påverkar resultatet med 1 000 tkr vilket innebär att resultat före skatt blir 27 532 tkr (31 136).

### Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 202 217 tkr (192 478). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har ökat och var under året 2 890 tkr (2 412). Bortfallet bestod i huvudsak av tomställda lokaler och bostäder för renovering. I jämförelse med full uthyrning var vakansgraden av bortfallen hyresintäkt 1,4 % (1,3).

### Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 31 701 tkr (30 028) vilket motsvarar 193 kr/m<sup>2</sup> (185). Driftkostnaden uppgick till 91 075 tkr (80 971) vilket motsvarar 555 kr/m<sup>2</sup> (500).

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 86 825 tkr (81 503) motsvarande 529 kr/m<sup>2</sup> (502). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 3,4% (3,6) enligt marknadsvärdering från 2022. I budget 2023 baserades direktavkastningen på den gamla värderingen från 2018 där direktavkastningskravet på 3,5% uppnåddes. I samband med den nya värderingen, då värdet höjdes väsentligt, påverkades företagets direktavkastning negativt. I budget 2024 är hänsyn tagen till den nya värderingen och direktavkastningskravet på 3,5% beräknas uppnås.

### Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten var 99 010 tkr (32 905). Investeringarna under år 2023 var totalt 127 616 tkr (32 186) vilket utgjordes till största del av byggnation av 81 nya lägenheter på Hasselhöjden 1 och 2, badrumsrenovering på Kolningsberget samt nytt yttertak på ett av husen i Alfredsberg samt installation av solceller på samma tak. Bolaget har amorterat 10 240 tkr (9 800). Likvida medel har ökat till 10 478 tkr (10 203).

### Lån, räntor

Under året har fyra lån lagts om på totalt 71 000 tkr. Ytterligare 40 000 tkr har lånats upp under hösten. De räntebärande skulderna var per 231231 totalt 417 790 tkr (388 030). Räntekostnaden uppgick till 8 489 tkr (3 978). Genomsnittlig låneränta under år 2023 var 1,9 % (0,8).

Fastighetslånens räntebindningstider fördelar sig per 231231 enligt nedan (tkr):

< 1 år	91 310	(164 150)
1 - 2 år	79 540	(56 990)
2 - 3 år	151 940	(92 590)
3 - 4 år	34 000	(74 300)
4 - 5 år	40 000	-
5 - 6 år	21 000	-
<b>Totalt</b>	<b>417 790</b>	<b>(388 030)</b>

231231 var 145 940 tkr (164 150) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Den kommunala borgen uppgick per 231231 till 417 790 tkr (388 030) motsvarande 46,6 % (43,9) av fastigheternas bokförda värden och 100 % (100) av totala fastighetslånen.



#### *Likviditet/soliditet*

Likvida medel uppgick per 231231 till 20 297 tkr (39 324) varav 9 819 tkr (29 120) avser likvida medel i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Soliditeten har minskat till 52,4 % (54,5).

#### *Marknadsvärdering av fastigheterna*

Under december månad 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av Stenungsundshems fastigheter. Marknadens förutsättningar och investerarnas syn på fastighetsbranschen innebär att fastigheternas totala bedömda marknadsvärde är 2 553 400 tkr 221231. Vid jämförelse per fastighet är marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall förutom det nybyggda området Solgårdsterassen där marknadsvärdet är samma som bokfört värde. Företagets plan är att genomföra värdering av beståndet med tre-års intervaller.

#### *Risker*

De två enskilt största risker som finns inom bostadsägandet är efterfrågan på orten, det vill säga vakansgrad/outhyrda lägenheter samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshems del minskar resultatet vid 1 % vakansgrad med cirka 2 000 tkr och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med cirka 3 000 tkr.

#### *Resultatprognos år 2024*

För år 2024 räknar bolaget med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och höjd räntenivå. Hänsyn till detta är taget i 2024 års budget. Bolaget gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen blir cirka 29 000 tkr före skatt.

### **Trygghet och socialt ansvar**

Ett bra verktyg för att identifiera trygga respektive otrygga platser är bolagets trygghetsvandringar, där verksamheten besöker gårdar, gångtunnlar och mötesplatser. Under året har det varit trygghetsvandringar både vinter och höst i bostadsområdena i samverkan med hyresgäster och Stenungsunds kommun. Till följd av vandringarna och synpunkterna från hyresgästenkäten bedrivs hela tiden ett förbättringsarbete av bostadsområdets yttre miljö. Det kan handla om komplettering av belysning, beskärning av skymmande buskage och underhåll av gångstråk och tunnlar.

En del i Stenungsundshems allmännyttiga uppdrag är att upplåta lägenheter till olika former av gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov. Uppdraget går helt i linje med ägardirektivet om att erbjuda bostäder till alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp. Avtal har tecknats med verksamheten för Individ- och familjeomsorg (IFO), där 51 lägenheter upplåtes för sociala kontrakt. Möten med (IFO) och Enheten för Nyanlända (EFN) genomförs regelbundet. På decembermötet hade företaget besök av Uddevallahem med syfte att utbyta erfarenheter från deras vräkningsförebyggande arbete. Totalt har företaget 182 sociala kontrakt.

Fyra möten har under året hållits i projektgruppen ”Hasselbacken i utveckling”, varav mötet i februari innefattade en planeringskonferens med ett studiebesök på Uddevallahem. Avsikten med gruppen är att öka tryggheten i Hasselbacken. I gruppen deltar representanter ifrån Stenungsundshem, polisen, skola, vuxenutbildningen, samhällsbyggnad och Hasselgården. Hasselbackeloppet genomfördes den 6 maj.

Måndagsmöten sker ihop med säkerhetsansvariga, socialtjänsten och polisen. Säkerhetsansvariga och socialtjänsten från Orust och Tjörns kommun deltar. Kommunen har inrättat en ny tjänst, brottsförebyggande samordnare, som också deltar på mötena. Syftet är att rapportera lägesbild ifrån respektive område.

På medarbetarträffen i november hade Stenungsundshem besök av Zan Jankovski som är samordnare mot våldsbejakande extremism i Göteborg Stad. Han pratade om extremism och syftet var att fånga upp tidiga signaler. Detta är kopplat till vår riskanalys, där "social oro och ökad risk för kriminalitet" gått från gul till röd risk.

Under 2024 kommer bolaget att utföra en ny hyresgästenkät (AktivBo), där verksamheten kommer att kunna utläsa effekten av trygghetsarbetet.

## Miljöarbete

Under 2023 har Stenungsundshem fortsatt sitt engagemang i allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Målet är att de allmännyttiga bolagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% jämfört med år 2007.

I samband med en takrenovering i Alfredsberg har solceller installerats, vilket gör att större delen av husets fastighetsel nu produceras lokalt. Solceller finns nu installerade i tre områden och producerar el motsvarande cirka 2% av Stenungsundshems behov. All el som köps in kommer från ursprungsmärkt vattenkraft och är därmed 100% fossilfritt.

## Drift och förvaltning

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

Under 2023 har badrumsrenovering på Kolningsberget genomförts. Badrummen på Keplers Gård följer under 2024.

Större investeringar under 2023 har varit nytt yttertak på delar av Alfredsberg och nya fjärrvärmeanslutningar på samma område. Stenungsundshem avvecklar en gammal intern värmekulvert som finns i området och ersätter den med flera mindre fjärrvärmeanslutningar. Detta ger bättre och energieffektivare värmedistribution till lägenheterna. I samband med byte av tak har det installerats solceller.

Större planerade underhållsåtgärder under året har varit målning av fjärde våningen på Alfredsberg. Detta åtgärdades i samband med byte av taket som nämns ovan. I delar av fastigheten Fregatten har avloppsstammarna bytts vilket innebär att biblioteksdelen nu har nya stammar. En lokalanpassning av Molekylverkstan har gjorts under året, detta har ökat kostnaderna för underhåll men även genererat en intäkt. Byte av samtliga låscylinrar har skett på Slupen eftersom låssystemet var uttjänt. Sättningskador har åtgärdats utanför entrén till Slupen, kostnaden är delad med BRF Stenunge Slupen. Värmeväxlare har bytts på Snipan. På Vita Hasselbacken har man renoverat och bytt ut elgruppcentraler i lägenheter. Upprustning av porttelefoner har skett på Bergsvägen och har påbörjats på Alfredsberg.

## Organisation

### *Styrelse*

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter som samtliga utses av kommunfullmäktige, utöver detta ingår även personalrepresentanter för tjänstemannafacket Vision i styrelsen en ordinarie ledamot och en suppleant. Fullmäktige utser ordförande och vice ordförande. Enligt arbetsordningen för styrelsen har det under 2023 hållits sex ordinarie styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte för beslut om årsredovisning och två bolagstämmor. Under året har en ordinarie styrelseledamot avgått på egen begäran och ersatts av en ny styrelsemedlem.

### *Personal*

Bolagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 34 (29) personer varav 3 deltidsanställda som motsvarar en heltidstjänst. Av dessa är 20 män (21) och 14 kvinnor (8). Medelåldern är 50 år (54). Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 764 timmar (598). Sjukfrånvaro 2,1 % (3,1) av totala antalet arbetsdagar.

## **Nyproduktion och framtidsplaner**

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

Sedan år 2015 har Stenungsundshem kontinuerligt arbetat med att nyproducera lägenheter för att möta behoven av bostäder i Stenungsund. Totalt har fram till dags dato 136 lägenheter nyproducerats i olika storlekar, vilka har fördelats över flera områden, Bergshöjden, Aspekärrsvägen, Klaras hus och Solgårdsterrassen. Denna produktionstakt ligger helt i linje med våra ägardirektiv.

Stenungsundshem arbetar med en långsiktig projektportfölj som möjliggör att tillgodose behoven av bostäder även i framtiden.

### *Projekt Solgårdsterrassen*

För 5 år sedan började projektering för uppförande av två byggnader, Solgårdsterrassen 1 och Solgårdsterrassen 3. Under pågående produktion av dessa byggnader öppnade sig möjligheten att kunna bygga ytterligare ett hus, Solgårdsterrassen 5. Detta hus inrymmer 24 lägenheter och inflyttning påbörjades under februari 2023. Projektet har varit väl planerat och strategiskt genomfört för att möta behoven och förväntningarna från hyresgästerna. Stor vikt har lagts vid att skapa en hållbar och trivsamt miljö med moderna bekvämligheter. Fokus har även legat på att uppnå en hög energieffektivitet som minskar miljöpåverkan och driftskostnader för såväl hyresgäster som företaget. Under byggprocessen har Stenungsundshem arbetat nära våra entreprenörer och leverantörer för att säkerställa hög kvalitet och effektivitet i byggprocessen. Ekonomiskt har projektet varit framgångsrikt och det har genererat god avkastning för företaget.

### *Projekt Hasselhöjden*

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

Stenungsundshem har projekterat för totalt 81 lägenheter; Hasselhöjden 1 med 61 lägenheter och Hasselhöjden 2 med 20 lägenheter. Byggstart för detta projekt var i mars 2023. Inflyttning för Hasselhöjden 1 beräknas ske under mars 2025 och för Hasselhöjden 2 i juli 2024.

Byggnaderna som uppförs i detta projekt är certifierade i miljöbyggnad silver. Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader och företaget bidrar till en bättre miljö genom att bygga lägenheter i enlighet med de höga miljökrav som certifieringen innebär.

### *Projekt Ödsmål*

I Ödsmål har det genomförts en betydande renovering/ombyggnation av en lokal, vilket har resulterat i skapandet av fem helt nya lägenheter, 3 treor och 2 tvåor. Varje lägenhet har utformats och utrustats för att säkerställa en bekväm och funktionell boendemiljö. Renoveringsarbetet har genomförts med hög kvalitet och noggrannhet för att uppnå en långsiktig och hållbar användning. Inflyttning är planerad till den 1 mars 2024.

### Övriga projekt

För närvarande har Stenungsundshem flera projekt i projektportföljen, vilka inkluderar både nyproduktion, renovering, ombyggnad och tillbyggnad till exempel;

- Vita Hasselbacken; 308 lägenheter som har renoveringsbehov.
- Keplers gård; ombyggnad av verksamhetslokal till 8 lägenheter.
- Kristinedals grusplan; möjliggör byggnation av 135 nya lägenheter.
- Parkering Julen; möjliggör 60-90 lägenheter.

## Vinstdisposition

Till årsstämman i bolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Balanserade vinstmedel	490 821 tkr
Årets resultat	<u>21 218 tkr</u>
	512 039 tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning motsvarande 34,8 kr per aktie	1 243 tkr
I ny räkning balanseras	<u>510 796 tkr</u>
	512 039 tkr

### Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum om 30 %. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 3,48 % (2,46) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL17 kap 3§, 2-3 st. Förslaget är att utdelningen kommer att betalas ut senast 30 april 2024.

## Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Förvaltad bestånd</b>					
Bostäder antal	2 083	2 059	2 015	2 017	1 978
Lokaler antal	215	218	218	217	238
Garage antal	520	520	518	522	534
P-platser antal	1 329	1 308	1 306	1 258	1 205
Bostadsarea m <sup>2</sup>	142 675	141 135	138 266	138 404	135 935
Lokalarea m <sup>2</sup>	18 448	17 887	18 488	18 508	19 095
Garagearea m <sup>2</sup>	3 043	3 043	2 844	2 902	2 902
Summa area, m <sup>2</sup>	164 165	162 065	159 598	159 815	157 932
<b>Genomsnittshyror för bostäder</b>					
Kr/m <sup>2</sup>	1 253	1 263	1 161	1 124	1 081
<b>Ekonomi (tkr)</b>					
Rörelseintäkter	213 739	196 505	199 560	195 402	191 673
Underhållskostnader	31 701	30 028	26 040	28 942	26 470
Driftkostnader	91 075	80 971	80 043	79 648	81 342
Finansiella intäkter	998	466	147	170	185
Räntekostnader	8 489	3 978	4 436	5 235	7 203
Avskrivningar	34 889	36 321	35 185	34 003	32 978
Återföring av tidigare års nedskrivning	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 138	4 003	3 921	3 880	3 176
Årets resultat	21 218	23 676	30 303	28 645	26 191
Räntebärande lån	417 790	388 030	397 830	420 940	449 540
Låneskulder kr/m <sup>2</sup> summa yta	2 545	2 394	2 493	2 634	2 846
Eget kapital (inkl. reservationer)	554 931	534 592	480 836	450 865	422 588
Balansomslutning	1 066 551	987 197	941 034	930 175	930 214
Hyresbortfall, outhyrt/rabatter	2 890	2 412	1 975	2 472	3 534
Hyres-/kundförluster	241	552	201	401	458
Aktiekapital	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725
*Soliditet	52,4%	54,5%	50,9%	48,5%	45,4%
**Likviditet	19,3%	39,0%	69,0%	62,8%	35,0%
Taxeringsvärden	1 793 933	1 706 352	1 522 857	1 498 202	1 483 355

\*) Eget kapital  
Balansomslutning

\*\*) Omsättningstillgångar  
Kortfristiga skulder

För definitioner av nyckeltal, se not 1.

### Fastighetsinnehav 2023

Area och årshyra per m2 uppdelade efter fastighetsområde.

Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

Fastighetsområde

Fastighetsområde	Samtliga bostäder										Lokaler	Garage	P-plats	Uppvärmningssätt		
	1rok Antal	2rok Antal	3rok Antal	4rok Antal	5rok Antal	6rok Antal	Antal	Area	Medel- area	Årshyra/m2					Antal	Area
Hälleback	90	30	62	17	6	0	205	12 072	58,9	1 127	49	1 489	35	112	126	F
Alfredsberg	38	101	76	20	6	0	241	17 183	71,3	1 220	19	252	75	468	155	F
Kristineberg	14	55	105	0	0	0	174	12 320	70,8	1 007	13	3 061	78	468	116	F
Vita Hasselbacken	49	143	116	0	0	0	308	18 868	61,3	1 117	7	761	16	192	199	F
<b>Delsumma Hasselbacken</b>	<b>191</b>	<b>329</b>	<b>359</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>928</b>	<b>60 442</b>	<b>65,1</b>	<b>88</b>	<b>5 563</b>	<b>204</b>	<b>1 240</b>	<b>596</b>		
Kopper	26	29	98	18	-	-	171	10 992	64,3	1 272	25	520	36	192	62	F
Älvhem	25	48	22	21	3	3	122	8 560	70,2	1 249	1	454	1	6	119	F
Keplers gård	0	6	11	17	0	0	34	2 954	86,9	1 199	0	0	0	0	96	F
Kolningsberget	0	21	27	33	7	2	90	7 465	82,9	1 191	42	337	17	0	99	F
Doteröd	2	66	6	0	0	0	74	4 486	60,6	1 316	6	94	10	32	35	F
Svenshögen Halsövågen	6	8	2	0	0	0	16	875	54,7	1 104	0	0	1	0	0	B
Svenshögen Nygrens väg	0	19	6	0	0	0	25	1 683	67,3	1 077*	0	0	0	0	0	-
Ödsmäl	0	20	5	0	0	0	25	1 686	67,4	1 117*	0	0	0	0	0	-
Snedem	0	34	40	22	0	0	96	7 870	82,0	1 158	1	4	0	0	106	F
Fridhem	0	1	3	2	0	0	6	499	83,2	1 093*	0	0	0	0	0	-
Bergshöjden	1	16	15	0	0	0	32	1 923	60,1	1 841	0	0	0	0	31	F
Klaras Hus	0	16	16	0	0	0	32	1 973	61,7	1 652	0	0	12	199	76	F
Solgårdsterassen	2	32	28	6	0	0	68	4 409	64,8	2 029	0	0	0	0	7	F
<b>Delsumma övriga bostadsområden</b>	<b>62</b>	<b>316</b>	<b>279</b>	<b>119</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>791</b>	<b>55 374</b>	<b>70,0</b>	<b>75</b>	<b>1 408</b>	<b>77</b>	<b>429</b>	<b>631</b>		
Julen	1	8	15	10	1	0	35	2 809	80,3	1 342	24	5 436	43	258	0	F
Snipan	12	32	26	15	3	0	88	6 532	74,1	1 401	9	241	69	414	5	F
Slupen	9	17	7	0	0	0	33	2 186	66,3	1 365	0	0	30	120	81	F
Fregatten	3	30	21	2	0	0	56	4 421	78,9	1 364	13	4 265	97	582	2	F
Briggen	9	33	17	15	2	0	76	5 464	71,9	1 443	1	84	0	0	3	F
Skonaren	9	33	18	14	2	0	76	5 447	71,7	1 452	2	76	0	0	11	F
<b>Delsumma Stenuge Strand</b>	<b>43</b>	<b>153</b>	<b>104</b>	<b>56</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>364</b>	<b>26 859</b>	<b>73,8</b>	<b>49</b>	<b>10 102</b>	<b>239</b>	<b>1 374</b>	<b>102</b>		
Dagcentral Ödsmäl	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	1	140	-	-	-	-
Hasselgården	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	1	571	-	-	-	-
Keplers gård daghem	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	1	663	-	-	-	-
<b>Delsumma övrigt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>1 374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Summa total fastighetsinnehav</b>	<b>296</b>	<b>798</b>	<b>742</b>	<b>212</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>2 083</b>	<b>142 675</b>	<b>68,5</b>	<b>1 253</b>	<b>215</b>	<b>18 448</b>	<b>520</b>	<b>3 043</b>	<b>1 329</b>	

\* Värmeavgift ingår ej i årshyran m2

**Fastighetsområden**

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2023-12-31

Fastighetsområde	Fastighetsbeteckning	Värde år	Anskaffningsvärde		Värde- minskning (tkr)	Bokfört värde (tkr)	Taxerings- värde (tkr)	Varav Bygg- nadsvärde (tkr)
			Byggnad (tkr)	Mark (tkr)				
Hällebäck	Kopper 2:22 Kopper 2:23 Kopper 2:98	1974	74 675	1 400	52 415	23 660	104 972	78 040
Alfredsberg	Kopper 2:99 Kopper 5:1	1992	197 619	2 200	121 983	77 836	226 664	175 719
Kristineberg	Kopper 2:116 Kopper 6:1	1966	70 499	2 000	57 418	15 081	134 706	100 400
Vita Hasselbacken	Stenung 4:82 Stenung 4:83 Stenung 4:84 Stenung 4:85	1970	86 426	2 600	66 403	22 623	201 616	153 417
Delsumma Hasselbacken Kopper		1994	429 219 124 136	8 200 1 250	298 219 85 700	139 200 39 686	667 958 144 661	507 576 116 254
Älvhem	Kopper 2:7 Kopper 2:8 Kopper 2:9 Kopper 2:10 Kopper 2:11 Kopper 2:12	1979	59 570	174	27 448	32 296	99 703	77 758
Keplers gård	Stenung 4:108 Stenung 4:172 Stenung 4:173	1982	21 383	711	11 052	11 042	33 200	26 000
Kolningsberget	Stenung 2:119	1984	48 287	851	26 390	22 748	92 087	69 235
Doteröd	Stenung 2:106 Stenung 2:108 Stenung 2:136	1988	48 118	400	27 449	21 069	56 916	45 536
Svenshögen	Stenung 3:223	1982	22 482	330	11 731	11 081	19 312	15 420
Ödsmål	Svenshögen 1:26 Svenshögen 1:103 Svenshögen 1:104 Svenshögen 1:133	1986	14 988	277	8 332	6 933	19 255	12 934
Smeden/Hallerna	Ödsmål-Berg 2:42 Ödsmål-Berg 2:99 Ödsmål-Berg 2:97	1992	98 998	3 451	46 797	55 652	91 000	73 000
Bergshöjden	Kyrkenorum 5:16	2016	45 958	1 375	8 994	38 339	39 000	34 000
Klaras Hus	Kopper 2:298	2020	50 206	181	4 939	45 448	39 090	33 491
Solgårdsterassen	Kopper 2:11	2021	140 679	1 350	5 249	136 780	68 988	61 000
Fridhem	Stenung 2:303	1992	6 153	615	3 512	3 256	15 166	8 640
Delsumma övriga bostadsområden Julen	Kyrkenorum 3:61 - 3:95	1988	680 958 103 247	10 965 153	267 593 44 979	424 330 58 421	718 378 100 200	573 268 75 000
Snipan	Stenung 2:228	1989	84 224	1 798	36 505	49 517	101 258	73 970
Slupen	Stenung 2:231	1990	29 020	143	12 572	16 591	33 800	24 600
Fregatten	Stenung 2:233	1992	177 578	192	73 798	103 972	-	-
Briggen	Stenung 2:229	1991	77 673	2 112	32 340	47 445	85 750	64 266
Skonaren	Stenung 2:230	1992	85 579	2 116	34 377	53 318	86 589	64 117
Delsumma Stenunge Strand	Stenung 2:232		557 321	6 514	234 571	329 264	407 597	301 953
Dagcentral Ödsmål	Se Ödsmål		-	-	-	0	-	-
Hasselgården	Se Kristineberg		4 411	-	2 827	1 584	-	-
Keplers gård daghem	Se Keplers gård		5 003	278	3 272	2 009	-	-
Mark Svenshögen	Svenshögen 1:133		-	405	-	405	-	-
Mark Stenunge Strand	Stenungsund 2:31		-	-	-	-	-	-
Delsumma övrigt			9 414	683	6 099	3 998	-	-
<b>Summa total fastighetsområden</b>			<b>1 676 912</b>	<b>26 362</b>	<b>806 482</b>	<b>896 792</b>	<b>1 793 933</b>	<b>1 382 797</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	202 217	192 478
Övriga rörelseintäkter	3	11 522	4 026
		<b>213 739</b>	<b>196 504</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-91 075	-80 971
Underhållskostnader	5	-31 701	-30 028
Fastighetsskatt		-4 138	-4 003
Avskrivningar	6	-34 658	-36 131
		<b>-161 572</b>	<b>-151 133</b>
<b>Bruttoresultat</b>		52 167	45 372
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 7	-15 913	-6 536
Avskrivningar	6	-231	-188
		<b>-16 144</b>	<b>-6 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8, 9, 10	<b>36 023</b>	<b>38 648</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	998	466
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-8 489	-3 978
		<b>-7 491</b>	<b>-3 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 532</b>	<b>35 136</b>
Bokslutsdispositioner	13	-1 000	-4 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 532</b>	<b>31 136</b>
Skatt på årets resultat	5, 14	-6 314	-7 460
<b>Årets resultat</b>		<b>21 218</b>	<b>23 676</b>



## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

	15, 16, 17,		
Byggnader och mark	18, 19	896 792	883 371
Pågående ny- och ombyggnader	5, 20	136 471	58 112
Inventarier	21	3 149	3 045
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	240	240
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 036 652</b>	<b>944 768</b>

#### Omsättningstillgångar

Hyses- och kundfordringar		339	107
Fordringar hos koncernföretag		13 988	29 497
Skattefordran		822	0
Övriga fordringar		611	760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 661	1 862
Kassa och bank		10 478	10 203
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 899</b>	<b>42 429</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 066 551 987 197**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24, 25, 26		
<i>Bundet eget kapital</i>	27		
Aktiekapital		35 725	35 725
Reservfond		7 167	7 167
		<b>42 892</b>	<b>42 892</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	5		
Balanserad vinst eller förlust		490 821	468 024
Årets resultat		21 218	23 676
		<b>512 039</b>	<b>491 700</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>554 931</b>	<b>534 592</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	28	5 000	4 000
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	29	24 964	25 328
		<b>24 964</b>	<b>25 328</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	30		
Skulder till kreditinstitut	31, 32	326 480	313 590
		<b>326 480</b>	<b>313 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	30		
Skulder till kreditinstitut	31, 32	91 310	74 440
Leverantörsskulder		36 414	6 927
Skulder till koncernbolag		7 191	3 097
Skatteskulder		0	1 130
Övriga kortfristiga skulder		1 477	1 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	18 784	22 568
		<b>155 176</b>	<b>109 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 066 551</b>	<b>987 197</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>35 725</b>	<b>7 167</b>	<b>407 641</b>	<b>30 303</b>	<b>480 836</b>
Balanserade vinstmedel			30 303	-30 303	0
Utdelning			-414		-414
Fusionsresultat			30 494		30 494
Årets resultat				23 676	23 676
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>35 725</b>	<b>7 167</b>	<b>468 024</b>	<b>23 676</b>	<b>534 592</b>
Balanserade vinstmedel			23 676	-23 676	0
Utdelning			-879		-879
Årets resultat				21 218	21 218
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>35 725</b>	<b>7 167</b>	<b>490 821</b>	<b>21 218</b>	<b>554 931</b>

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

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 26.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                      2023-01-01                      2022-01-01  
-2023-12-31                      -2022-12-31

Direkt metod

### Den löpande verksamheten

Inbetalningar från kunder	214 289	197 309
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-100 009	-153 599
<b>Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>114 280</b>	<b>43 710</b>

Erhållen ränta	998	466
Erhållet räntebidrag	0	0
Erlagd ränta	-7 637	-3 654
Betald inkomstskatt	-8 631	-7 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>99 010</b>	<b>32 905</b>

### Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-128 028	-32 189
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Likvid vid försäljning anläggningstillgångar	412	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-127 616</b>	<b>-32 186</b>

### Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	0
Upptagna lån	40 000	0
Amortering av skuld	-10 240	-10 319
Koncernbidrag/Aktieägartillskott, erhållet/lämnat	0	0
Utbetald utdelning	-879	-332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28 881</b>	<b>-10 651</b>

### Förändring likvida medel

Likvida medel (inkl koncernkonto) vid årets början	10 203	20 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 010	32 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 616	-32 186
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 881	-10 651
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>10 478</b>	<b>10 203</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

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

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

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

##### *Tillkommande utgifter*

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

##### *Pågående nyanläggning*

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

## Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

### **Byggnader**

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

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

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

### **Finansiella instrument**

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

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas vara bestående.

### **Fordringar**

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

### **Likvida medel**

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden exklusive koncernkonto.

### **Skulder**

Skulder upptas till nominella belopp.

### **Hyses- och kundfordringar**

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

### **Leasing**

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

### **Medelantalet anställda**

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

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Aktuell skatt***

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Skuldränta (%)

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

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

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

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

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



## Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	174 789	166 468
Lokaler	23 650	22 043
P-platser/Garage	6 668	6 379
<b>Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter</b>		
Bostäder	-1 152	-992
Lokaler	-1 280	-986
P-platser/Garage	-458	-433
	<b>202 217</b>	<b>192 478</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Förvaltningsuppdrag Stenungsunds kommun	144	239
Ersättningar från hyresgäster	3 981	3 070
Försäljning fastigheter	4 064	0
Uthyrning båtplatser	105	125
Övriga intäkter	3 228	592
	<b>11 522</b>	<b>4 026</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	24 843	20 600
Reparationer	15 710	11 500
Fastighetsel	4 838	4 885
Vatten	8 374	8 343
Renhållning	4 851	5 350
Fjärrvärme	13 224	12 700
Lokal administration	13 861	13 090
Övriga driftskostnader	5 374	4 503
	<b>91 075</b>	<b>80 971</b>

### Not 5 Rättelse av fel

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

	2023	2022
<b>Resultatposter</b>		
Underhållskostnader	0	-63
Centrala administrationskostnader	0	-5 294
Skatt (5 356 950 * 20,6%)	0	1 104
	<b>0</b>	<b>-4 253</b>

### Not 6 Årets planenliga avskrivningar per funktion

	Fastighets- kostnader		Centrala adm och förs.kostn	
Materiella anläggningstillgångar	2023	2022	2023	2022
Byggnader och markanläggningar	34 556	35 906	0	0
Inventarier	102	225	231	188
	<b>34 658</b>	<b>36 131</b>	<b>231</b>	<b>188</b>

Årets totala avskrivningar uppgår till 34 889 tkr (36 319 tkr) varav inventarier 333 tkr (413 tkr).

### Not 7 Försäljnings- och administrationskostnader

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

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	13	8
Män	19	21
	<b>32</b>	<b>29</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	13 434	11 287
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	9 815 (4 934)	5 277 1 472)
Styrelse och VD	1 418	1 258
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>24 667</b>	<b>17 822</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	12,5 %	15 %
Andel män i styrelsen	87,5 %	85 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	16,6 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83,4 %	80 %

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad VD 250 tkr (124 tkr).

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

Företagets ekonomichef ingick avtal om avslut per den 2021-12-31 och avtalet innebär en uppsägningstid om 12 månader. Samtliga kostnader för VD och ekonomichefs avgångar bokfördes under 2021.

De ökade pensionskostnaderna beror på engångsinbetalning för avgående och nytillkommen personal. Kostnaderna påverkas även av den höga inflationen och utvecklingen på börsen.

## Not 9 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
Lekmannarevisorer	40	30
KPMG	300	120
	<b>340</b>	<b>150</b>

**Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inköp som skett från andra företag i koncernen under året	-33 820	-29 238
Försäljning som skett till andra koncernföretag under året	31 102	26 235
	<b>-2 718</b>	<b>-3 003</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utdelningar på andelar och aktier	2	0
Ränteintäkter från bank	288	68
Ränteintäkt från ägaren/kommunen	536	223
Övrig ränteintäkt	31	2
Ränteintäkt från hyresfordringar	142	173
	<b>999</b>	<b>466</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntor på fastighetslån	7 500	2 981
Övrig finansiell kostnad	19	2
Borgensavgift Stenungsunds kommun	970	995
	<b>8 489</b>	<b>3 978</b>

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsättning till periodiseringsfonder	1 000	4 000
	<b>1 000</b>	<b>4 000</b>

## Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023		2022		
<b>Skatt på årets resultat</b>					
Aktuell skatt		6 678		7 897	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-364		-437	
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>6 314</b>		<b>7 460</b>	
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>					
		2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		27 532		31 136	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 672	20,6	-6 414	
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-7 119		-7 397	
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-24		-28	
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		6 268		5 857	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden		364		437	
Skatt pga ändrad taxering		-115		85	
Schablonintäkt p-fonder		-16			
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,9</b>	<b>-6 314</b>	<b>24,0</b>	<b>-7 460</b>	

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej. Aktuell skattesats är 20,6% (20,6%). Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir högre beroende på att K3 regelverket och skattereglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen samt reducerad skattesats på uppskjuten skatt. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 22,9% (24%)

### Not 15 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 588 757	1 511 656
Inköp	38 267	5 629
Försäljningar/utrangeringar	-3 305	-1 626
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	73 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 623 719</b>	<b>1 588 757</b>
Ingående avskrivningar	-770 875	-737 049
Försäljningar/utrangeringar	2 321	1 620
Ingående avskrivningar via fusion av dotterbolag	0	-430
Årets avskrivningar	-33 521	-35 016
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-802 075</b>	<b>-770 875</b>
Ingående nedskrivningar	-754	-754
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-754</b>	<b>-754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>820 890</b>	<b>817 128</b>

### Not 16 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 362	25 011
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	1 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 362</b>	<b>26 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 362</b>	<b>26 361</b>

### Not 17 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 501	19 319
Inköp	10 693	1 588
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	21 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 194</b>	<b>42 501</b>
Ingående avskrivningar	-2 619	-1 658
Ingående avskrivningar via fusion av dotterbolag	0	-71
Årets avskrivningar	-1 035	-890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 654</b>	<b>-2 619</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 540</b>	<b>39 882</b>
Bokfört värde byggnader	820 890	817 128
Bokfört värde mark och markanläggningar	75 902	66 243
	<b>896 792</b>	<b>883 371</b>

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 754 tkr (754 tkr) gjorts för mellanskillnaden mellan anskaffningsvärde och då aktuellt marknadsvärde enligt extern värdering. Kvarvarande nedskrivning härrör sig till de fastigheter inom området Fridhem Hallerna som successivt avyttras och upplöses därigenom med automatik.

Bolagets hela fastighetsinnehav är beläget inom Stenungsunds kommun där bolaget svarar för ca 61 % av det totala antalet hyreslägenheter.

Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 774 334 tkr (758 774 tkr). Skattemässig avskrivning för år 2023 uppgår till 30 428 tkr (28 430 tkr), vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 443 279 tkr (1 397 371 tkr) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 233 633 tkr (233 886 tkr) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2023.

Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 22 år (23 år).

### Not 18 Taxeringsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	1 382 797	1 315 204
Mark	411 136	391 148
	<b>1 793 933</b>	<b>1 706 352</b>

### Not 19 Marknadsvärdering av fastigheterna

Under hösten 2022 genomförde Forum Fastighetsekonomi AB en värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 2 553 miljoner kronor. Värderingen inkluderar Solgårdsterassen 5 som aktiverats under året då den togs i bruk 230201. För alla förvaltningsobjekt är marknadsvärdet högre än bokfört värde.

### Not 20 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 112	5 600
Inköp	129 852	29 884
Ingående anskaffning via fusion av dotterbolag	0	28 257
Omklassificeringar	-51 493	-5 629
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 471</b>	<b>58 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 471</b>	<b>58 112</b>

### Not 21 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 438	6 192
Inköp	738	385
Försäljningar/utrangeringar	-837	-139
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 339</b>	<b>6 438</b>
Ingående avskrivningar	-3 393	-3 119
Försäljningar/utrangeringar	536	139
Årets avskrivningar	-333	-413
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 190</b>	<b>-3 393</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 149</b>	<b>3 045</b>

### Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	1 698	20
Återbäringsmedel HBV	360	324
Förskottsbetald kabel-tv	122	61
Förskottsbetald årsavgift datalicenser	1 370	895
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111	562
	<b>3 661</b>	<b>1 862</b>



#### Not 24 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	35 725	1 000
	<b>35 725</b>	

#### Not 25 Disposition av vinst eller förlust

##### Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	490 821
Årets vinst	21 218
	<b>512 039</b>

##### disponeras så att

till aktieägare utdelas	1 243
i ny räkning överföres	510 796
	<b>512 039</b>

##### Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 30% 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 3,48% (2,46%) 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. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.

Förslaget är att utdelningen kommer att betalas ut senast 30 april 2024.

#### Not 26 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 3,48% (2,46%) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan för år 2023 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 27 Konsolideringsfond

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

**Not 28 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2023	1 000	0
	<b>5 000</b>	<b>4 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	16	

**Not 29 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran till följd av nedskriven balanslånepost	-262	-339
Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader	25 226	25 667
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 964</b>	<b>25 328</b>

**Not 30 Checkräkningskredit**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 31 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kapitalbindningens löptid</b>		
Förfaller inom ett år	91 310	74 440
Senare än ett år men senast fem år efter balansdagen	305 480	313 590
Senare än fem år efter balansdagen	21 000	0
	<b>417 790</b>	<b>388 030</b>

**Not 32 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 417 790 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	326 480	313 590
	<b>326 480</b>	<b>313 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	91 310	74 440
	<b>91 310</b>	<b>74 440</b>

### Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	12 758	11 836
Upplupna avgångsvederlag	0	855
Upplupna semesterlöner	1 231	1 116
Upplupna sociala kostnader	387	350
Upplupna räntekostnader	1 547	695
Upplupen pension	458	414
Upplupna skötsel och städkostnader	0	282
Upplupna reparationskostnader	0	467
Upplupna taxekostnader	0	2 565
Upplupna ersättningar HLU	2 176	2 081
Upplupna kostnader underhåll	0	692
Upplupna kostnader pågående arbeten	0	720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227	495
	<b>18 784</b>	<b>22 568</b>

### Not 34 Uppgifter om moderföretag

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

### Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 36 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 417 790 tkr (388 030 tkr).

### Not 37 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	278	268
	<b>278</b>	<b>268</b>

### **Not 38 Rapport om årsredovisningen**

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

Gunilla Sjöberg, Talenom Stenungsund och Kungälv AB

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Rudén  
Ordförande

Lennart Svensson  
Vice ordförande

Lars-Ebbe Pettersson

Thomas Granlund

Kjetil Gardshol

Svante Lahti  
Verkställande direktör

Lennart Skoglund  
Personalrepresentant

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

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor











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

Jakob Hallman

Pia Andell

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

## Undertecknare

 <b>KJETIL GARDSHOL</b> 5X84hdc3od4Q+7FwNQhgrw 2024-02-20 13:26:13Z	 <b>SVANTE LAHTI</b> VD yAHIAI9zWmjRLAdtklyF+g 2024-02-20 13:28:43Z
 <b>Lars-Ebbe Sixten Pettersson</b> gSTtmA3aPLdMnErYIXIdyQ 2024-02-20 13:53:03Z	 <b>THOMAS GRANLUND</b> 3kLrEbyLzLmpccfbybF0PA 2024-02-20 14:01:00Z
 <b>JAN RUDÉN</b> t1whvYZeGFgLeCaP6nBeUg 2024-02-20 14:36:28Z	 <b>LENNART SVENSSON</b> 0LO2ePtK7nh5WStNVO/0Dg 2024-02-20 14:38:45Z
 <b>John Lennart Skoglund</b> aExl6GEyTu+zHmylp2dpAw 2024-02-20 14:48:00Z	 <b>PIA CHRISTINA ANDELL</b> rdJde3HJUdgw5FhvjvMAw3A 2024-02-20 15:05:26Z
 <b>Klas Jakob Hallman</b> pC8jnj/ML4hR6m/KmPZ5gA 2024-02-20 15:19:40Z	 <b>HENRIK BLOM</b> iHFGfiLMXRItPt9n7pY66A 2024-02-20 15:53:57Z



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

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

### Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer : 0a419c23-06bb-4710-a98c-c3bb1c8a2f7b

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

## Dokument i försändelsen

Årredovisning Stenungsundshem AB 2023.pdf

*Detta dokument*

Addo Sign ID-nummer : 0a419c23-06bb-4710-a98c-c3bb1c8a2f7b



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

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

### **Hur man verifierar dokumentets äkthet**

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsundshem AB för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenungsundshem AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2024-02-20

KPMG AB

DocuSigned by:

Henrik Blom

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 45C4478BAB264C7191C7FBF0BD1AFFFE	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Stenungsundshem RB 2023(4310805.1).docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Henrik Blom
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	henrik.blom@kpmg.se
	IP Address: 90.224.162.109

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Henrik Blom	Location: DocuSign
2/20/2024 5:07:59 PM	henrik.blom@kpmg.se	

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 252342C02CFD4E9...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 90.224.162.109

**Timestamp**

Sent: 2/20/2024 5:08:36 PM  
 Viewed: 2/20/2024 5:10:08 PM  
 Signed: 2/20/2024 5:10:13 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 105115e9-eff9-5bda-9676-ce837c1e93f0  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 2/20/2024 5:09:07 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/20/2024 5:08:36 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/20/2024 5:10:08 PM
Signing Complete	Security Checked	2/20/2024 5:10:13 PM
Completed	Security Checked	2/20/2024 5:10:13 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

Till  
Bolagsstämman i Stenungsundshem  
AB  
Organisationsnummer 556338-1325

Fullmäktige i Stenungsunds  
kommun

## **Granskningsrapport för år 2023**

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

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilagan ”Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023”.

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


Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi återoppar bifogad redogörelse.

Stenungsund, 2024-02-20

DocuSigned by:  
  
35B866EF070548D...  
Jakob Hallman

*Lekmannarevisor*

DocuSigned by:  
  
5305B3D98A8D4AF...  
Pia Andell

*Lekmannarevisor*

Bilaga: Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023



# Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse

## 2023

Rapport  
Stenungsundshem AB

KPMG AB

2024-02-20

Antal sidor 10



**Stenungsundshem AB**  
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023

2024-02-20

## Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Syfte och revisionsfrågor	3
1.2	Avgränsning	3
1.3	Revisionskriterier	3
1.4	Metod	4
2	Resultat av granskningen	5
2.1	Övergripande styrning	5
2.2	Ekonomi- och verksamhetsstyrning	7
2.3	Intern styrning och kontroll	9
2.4	Väsentliga händelser under året	10
3	Samlad bedömning	11

## 1 Bakgrund

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

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

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

### 1.1 Syfte och revisionsfrågor

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

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

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

### 1.2 Avgränsning

Granskningen avser den verksamhet som bedrivits under 2023.

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

### 1.3 Revisionskriterier

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

- Aktiebolagslagen (2005:551) 8 kap. 4 och 8 §§ som reglerar styrelsens och VD:s ansvar
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Kommunallagen (2017:725)



## Stenungsundshem AB

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023

2024-02-20

— Kommunfullmäktiges mål, uppdrag och styrdokument (som är gällande även för bolagen)

### 1.4 Metod

Den grundläggande granskningen är bred och omfattar flera delar.

#### *Protokollsgranskning*

Lekmannarevisorn följer bolaget löpande genom bland annat protokollsgranskning.

#### *Dialog med styrelsens presidium, VD och ekonomichef*

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

#### *Genomgång av styr- och uppföljningsdokument*

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

Rapporten är faktakontrollerad av VD

## 2 Resultat av granskningen

### 2.1 Övergripande styrning

De övergripande styrdokument som sätter ramarna för bolaget och dess verksamhet är bolagsordning och ägardirektiv. Fullmäktige i Stenungsunds kommun beslutade 2023-06-07 (§112) om reviderad bolagsordning och ägardirektiv för bolaget. Ägardirektivet har fastställts av bolagsstämman 2023-08-17.

#### 2.1.1 Bolagsordning

Bolagsordningen tydliggör bolagets uppgift och ändamål, vilket är att:

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

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

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

#### 2.1.2 Ägardirektiv

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

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

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

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



2024-02-20

— Arbeta för att utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden

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

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

- Soliditeten i bolaget ska som långsiktigt riktvärde uppgå till 50 %. Vid en soliditet understigande 30 % ska styrelsen ha en plan för att inom en treårsperiod uppnå minst 30 % igen.
- Kommunens krav på bolaget är en marknadsmässig direktavkastning på fastigheternas bedömda marknadsvärde.  
Nivån på avkastningskravet fastställs av kommunstyrelsen. Bolagets styrelse ska tillse att fastigheterna värderas enligt vedertagna principer.
- Borgensavgift ska enligt lag tas ut. Nivån på borgensavgiften beslutas av kommunstyrelsen.
- Utdelning ska lämnas inom ramen för gällande lagstiftning.
- Bolaget ska följa de av kommunfullmäktige fastställda finansiella koncernmål. Dessa återfinns i kommunens Strategiska plan.

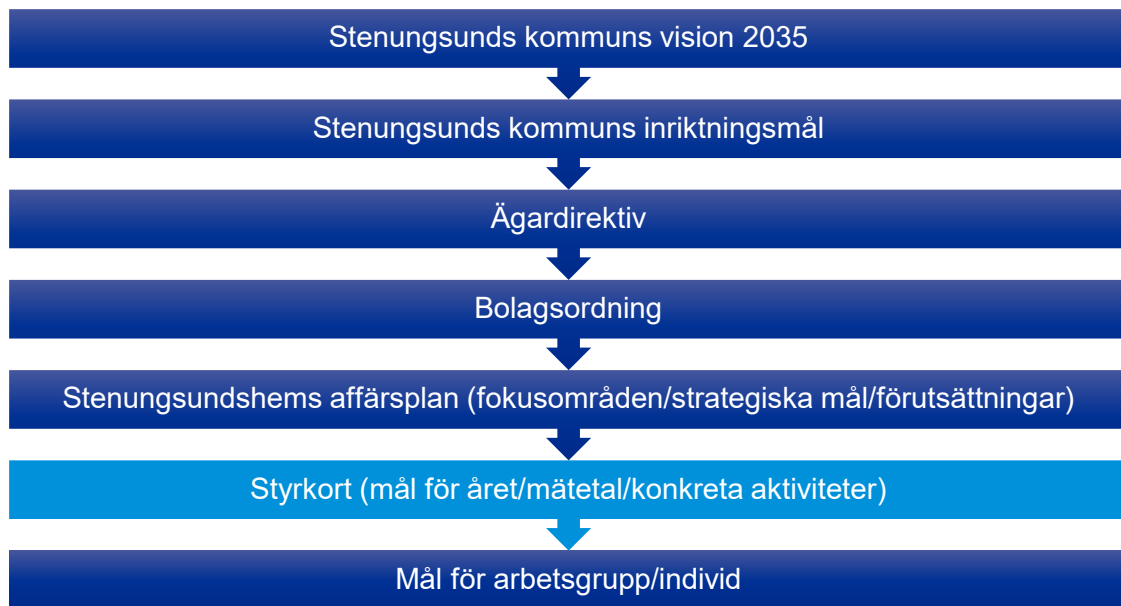
Ägardirektivet fastslår även att hyresgäster som önskar förvärva sin bostad med ägande- eller bostadsrätt ska ges möjlighet till detta till marknadsmässigt pris, såvida en sådan avyttring är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Därtill även att styrelsen ska tillse att skriftliga regler för lägenhetsuthyrning finns.

## 2.2 Ekonomi- och verksamhetsstyrning

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

### 2.2.1.1 Affärsplan Stenungsundshem, 2020-2023

Av affärsplanen framgår bolagets övergripande styrkedja.



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

För perioden 2020-2023 är bolagets fokusområden bostadsförsörjning, kund, utveckling, ägare/ekonomi och medarbetare. För respektive fokusområde har strategiska mål formulerats, enligt nedan.

#### *Bostadsförsörjning*

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

#### *Kund*

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

2024-02-20

### *Utveckling*

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

### *Ägare/Ekonomi*

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

### *Medarbetare*

- Bibehålla och utveckla intern kompetens
- Attraktiva som arbetsgivare

Av affärsplanen framgår att styrkort ska tas fram, där bolagets fokusområden, strategiska mål och årliga mål framgår. För 2023 har bolaget inte upprättat ett styrkort. Bolaget har under året arbetat med framtagande av en ny affärsplan, där styrprinciperna setts över och förtydligats.

Av protokoll framgår att styrelsen regelbundet får information från verksamheten. Den information som framgår av protokoll är dock begränsad och tydliggör inte vilken information som avlämnats till styrelsen. Av protokoll eller övriga underlag framgår inte hur uppföljning av affärsplan och de strategiska målen följs upp av styrelsen.

#### **2.2.1.2 Budget och ekonomisk uppföljning**

Enligt budget för 2023 beräknas resultat efter finansiella poster uppgå till 25,0 mkr. Resultat efter finansiella poster för perioden januari-augusti 2023 uppgick till 23,2 mkr, med en prognos för helåret på 29,7 mkr. Redovisat resultat efter finansiella poster för helåret 2023 uppgår till 28,5 mkr.

Soliditeten för 2022 uppgick till 54,5 %. Av årsredovisningen för 2023 framgår att soliditeten uppgår till 52,4 %.

Styrelsen föreslår en utdelning till ägaren om 1 243 tkr (24,6 kr per aktie).

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

#### **2.2.2 Bedömning**

Vi bedömer att styrelsen i allt väsentligt haft en tillräcklig och aktiv styrning av bolagets ekonomi och verksamhet utifrån gällande ägardirektiv. Styrelsen har fastställt budget och de mål som anges i ägardirektivet bedöms beaktas i bolagets affärsplan. Vi noterar dock att ett styrkort inte upprättats för året i enlighet med vad som anges i affärsplanen.

2024-02-20

Styrelsen erhåller regelbundet information om bolagets ekonomi och får även löpande information om pågående och planerade projekt. Vi bedömer dock att styrelsen kan utveckla sin uppföljning av verksamhetsmålen, för att säkerställa att verksamheten utvecklas i den riktning som styrelsen beslutat om.

## 2.3 Intern styrning och kontroll

Bolaget genomför årligen en riskanalys där de inledningsvis identifierar möjliga ogynnsamma händelser, interna eller externa. Därefter görs en väsentlighetsbedömning (sannolikhet/konsekvens) för samtliga identifierade risker och åtgärder för samtliga risker presenteras. Inför 2023 är det ingen av de identifierade riskerna som bedömts som hög risk.

Utifrån genomförd risk- och väsentlighetsbedömning tas en kontrollplan fram. I kontrollplanen anges kontrollmoment kopplat till de riskområden som identifierats. Det framgår vem som är kontrollansvarig, med vilken frekvens och med vilken metod kontrollen ska genomföras samt till vem som rapportering ska ske (VD alternativt styrelse).

Uppföljning utifrån risk- och väsentlighetsbedömningen och de planerade åtgärder som anges där har skett i samband med styrelsens sammanträde i september 2023. Uppföljningen/återrapporteringen anger hur bolaget arbetar/arbetat med identifierade risker och i viss mån resultatet av genomförd uppföljning.

Merparten av de kontrollmoment som anges i internkontrollplanen ska genomföras löpande. Av den uppföljning som gjorts framgår dock inte någon tydlig återrapportering utifrån angivna kontrollmoment (där återrapportering ska ske till styrelsen).

### 2.3.1 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen i allt väsentligt säkerställt att det finns en struktur för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll avseende verksamhet och ekonomi. Styrelsen tar beslut och följer löpande arbetet utifrån genomförd risk- och väsentlighetsbedömning. Återrapportering/uppföljning sker samlat en gång per år.

Vi noterar dock att uppföljningen i huvudsak utgår från genomförd risk- och väsentlighetsbedömning och de åtgärder som presenteras kopplat till respektive risk. Det framgår dock inte tydligt hur uppföljning utifrån kontrollplanen sker. För att stärka arbetet ytterligare bedömer vi att styrelsen bör överväga att se över vilka risker som ska beaktas i internkontrollplanen för att stärka fokus på de risker som bedöms vara väsentliga.

## 2.4 Väsentliga händelser under året

### *Nya ägardirektiv*

Kommunfullmäktige beslutade 2023-06-07 om nya ägardirektiv för bolaget. De nya ägardirektiven anger bland annat högre soliditetskrav. Ägardirektivet fastslår även att hyresgäster som önskar förvärva sin bostad med ägande- eller bostadsrätt ska ges möjlighet till detta till marknadsmässigt pris, såvida en sådan avyttring är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Därtill även att styrelsen ska tillse att skriftliga regler för lägenhetsuthyrning finns.

### *Projekt*

Under året har inflyttning skett på Solgårdsterassen, hus 5. Bolaget har under året fortsatt arbetet med projekt Hasselhöjden kv 1 och 2, där uthyrning är påbörjad med planerad inflyttning under 2024 (Hasselhöjden 2, 20 lägenheter).

Ytterligare genomförda/pågående projekt under året är bland annat renovering/ombyggnad av en lokal i Ödsmål som resulterade i tillskapande av fem nya lägenheter (planerad inflyttning 1 mars 2024) samt fortsatt arbete med stamrenovering på Kolningsberget.

### *Övrigt*

Under året har styrelsen fattat ett inriktningsbeslut avseende yttre skötsel i egen regi.

2024-02-20

### 3 Samlad bedömning

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

Vi bedömer dock att styrelsen kan utveckla sin uppföljning utifrån de strategiska mål som styrelsen fastställt genom affärsplanen, för att säkerställa att verksamheten utvecklas i den riktning som styrelsen beslutat om.

Vidare bedömer vi att styrelsen kan utveckla sitt arbete med intern kontroll, dels vad gäller prioritering av risker i internkontrollplanen, dels genom att säkerställa en tydlig struktur för uppföljning av internkontrollplanen.

Vi rekommenderar styrelsen att:

- Tillse att uppföljning av verksamhetsmålen sker på ett strukturerat sätt.
- Tydliggöra hur uppföljningen av internkontrollplanen ska ske.
- Överväga att se över vilka risker som ska beaktas i internkontrollplanen, för att stärka fokus på de mest väsentliga riskerna.

Datum som ovan

KPMG AB

Liz Gard

*Certifierad kommunal revisor*



Annette Bergholtz  
Redovisningsansvarig

Till kommunfullmäktige

## Årsredovisning 2023 Stenungsunds Energi och Miljö AB och ombudsinstruktioner

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:*

Kommunfullmäktige beslutar att ge kommunens ombud vid Stenungsunds Energi & Miljö AB:s bolagsstämma följande instruktioner:

- Upprättad resultaträkning och balansräkning för Stenungsunds Energi och Miljö AB fastställs.
- Vinsten balanseras enligt upprättat förslag.
- Styrelsens ledamöter samt verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet.

### Sammanfattning av ärendet

Stenungsunds Energi och Miljö AB:s förslag till årsredovisning för 2023 har inkommit till kommunen.

Kommunrevisionen bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Auktoriserad revisor bedömer att årsredovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsund Energi och Miljö AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Den auktoriserade revisorn tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Förvaltningen föreslår kommunstyrelsen att överlämna Stenungsunds Energi och Miljö AB:s årsredovisning för kännedom till kommunfullmäktige och föreslår samtidigt kommunfullmäktige besluta att ge kommunens ombud vid Stenungsunds Energi och Miljö AB:s bolagsstämma i uppdrag att tillstyrka att årsstämman fastställer resultaträkningen och



balansräkningen, att vinsten balanseras enligt upprättat förslag samt tillstyrker beviljandet av styrelsens och verkställande direktörens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Barnkonsekvensanalys*

Med anledning av ärendets administrativa karaktär medför inte beslutet i sig några konsekvenser för barn.

### *Bedömning utifrån Agenda 2030*

De globala målen i Agenda 2030 berörs inte direkt av ärendet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2024-02-23

Årsredovisning 2023 för Stenungsunds Energi och Miljö AB inklusive revisionsberättelse, auktoriserad revisor och granskningsrapport, lekmanrevisionen.

STENUNGSUNDS KOMMUN  
Sektor stödfunktioner

Maria Jonsson  
Kommundirektör

Erica Bjärsved  
Ekonomichef

### **Beslut skickas till**

Annette.bergholtz@stenungsund.se



# ÅRSREDOVISNING

# 2023

Stenungsunds Energi och Miljö Aktiebolag

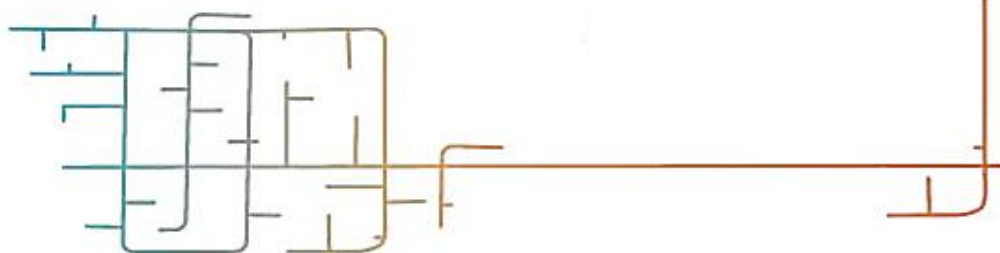


Stenungsunds Energi och Miljö Aktiebolag | Hantverkaregatan 32, 444 32 Stenungsund  
Orgnr 556601-1895 | 0303-73 10 00 | [info@stenungsundsenergi.se](mailto:info@stenungsundsenergi.se) | [www.stenungsundsenergi.se](http://www.stenungsundsenergi.se)



## Innehållsförteckning

Vår identitet – Trygg & hållbar värme	2
VD har ordet	3
Miljö	4
Hälsa & Säkerhet	5
Teknik & Drift	6
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning	10
Balansräkning tillgångar	11
Balansräkning skulder	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Revisionsberättelse	16
Granskningsrapport	17



## Vår identitet – Trygg & hållbar värme.

Vi har en vision, en vision som genomsyrar hela verksamheten och de mål vi arbetar för att nå.

”Vår värme ska vara en naturlig och självklar del i energisystemet som bidrar till ett hållbart samhälle – nu och för framtida generationer.”

Agenda 2030 är det ramverk för hållbar utveckling som världens länder har skrivit på för att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter, lösa klimatkrisen, främja fred och rättvisa och mycket mer. Stenungsunds Energi skall vara en del av lösningen och har därför valt att fokusera på i första hand fem av de sjutton globala målen som är antagna i Agenda 2030. Vi är med och bidrar till god hälsa och välbefinnande, hållbar energi och infrastruktur, ekonomisk tillväxt och till att bekämpa klimatförändringarna.

### Kommunikation & Service

Ambitionen hos Stenungsunds Energi är att ha nära kontakt och ge bra service till nöjda kunder. Det är något vi arbetar för varje dag.

Vi är öppna och ger den information som eftersöks, på enkla och lättillgängliga sätt. Vår hemsida är fylld med information om fjärrvärme, om oss och om allt vi erbjuder, från leverans av fjärrvärme till möjligheten att koppla in poolvärme samt nyheter och tips om villacentraler.

Via hemsidan når våra kunder Mina sidor där de ser det mesta som rör deras fjärrvärme. Allt från avtal, fakturor och protokoll från servicebesök till deras kunduppgifter och så givetvis fjärrvärmeförbrukningen. För den intresserade går det att ta ut listor och jämföra förbrukning under specifika tidsintervall samt se yttertemperaturer och jämförelseprofiler.

Via Facebook, Instagram och LinkedIn sprider vi vårt budskap, ger aktuell information om oss och kommer närmare våra kunder.

Vårt kontor är öppet alla vardagar och vi finns alltid på telefon dessa tider. Dessutom finns det

alltid minst en tekniker som ser till att fjärrvärmens produceras och levereras till våra kunder.

Många villakunder och större fastighetsägare tecknar serviceavtal med oss. Då besöker vi fastigheten en gång varje år för att se så att fjärrvärmecentralen fungerar som den ska. Vid besöket kan justeringar utifrån kundens behov och mindre renoveringsarbeten utföras samt rekommendationer om förbättringsåtgärder ges.

### Lokalt & socialt engagemang

Vi arbetar socialt hållbart med en helhetssyn i vår dagliga verksamhet. Utöver det bidrar vi för att ge bättre förutsättningar och hjälp till ett brett spektrum av organisationer som skapar mervärden. Vi stöttar ett flertal organisationer som verkar lokalt och alla utför dem viktiga och beundransvärda insatser inom betydelsefulla områden. Organisationer som arbetar för gemenskap och mångfald och höjer våra medborgares hälsa och trygghet finns med bland våra samarbetspartners. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något och tillsammans bygger vi en starkare och hållbarare värld.



Vi vill fylla en viktig funktion i våra kunders liv, ge dem trygg och enkel värme till ett fördelaktigt pris och som dessutom är hållbar och ger nytta för miljön. Genom att välja fjärrvärme för uppvärmning av sin fastighet bidrar våra kunder till ett miljösmart arbete som gör nytta för alla. Tänk att få vara en del av det...

Fjärrvärmens i Stenungsund är trygg värme för ett hållbart samhälle nu och i framtiden!

## VD har ordet

Stenungsunds Energis huvuduppdrag, att producera och leverera värme har återigen uppfyllts med gott resultat. Försäljningen ökar tack vare fortsatt utbyggnad av vårt fjärrvärmenät samt satsning på övriga tjänster. Skredet som i september inträffade i Stenungsund medförde att våra investeringar i skredområdets ledningsnät, utrustning och kunder gick förlorade. Årets resultat påverkas negativt av nedskrivning av dessa investeringar men även av ökade kostnader som orsakats av hög inflation. I övrigt har verksamheten levererat enligt budget och stora resurser har lagts på både investeringar och underhållsarbeten. Vi ser nu fram emot återuppbyggnad av skred-området och att återigen kunna leverera värme till våra kunder i området.

Under våren tillsattes en ny styrelse och arbetet tillsammans inleddes med en givande strategidag, där stort fokus låg på omvärldspaning och framtid, men även på de möjligheter som våra ägare ger oss genom reviderat ägardirektiv. En av förändringarna är att vi skall verka för att bygga solcellsparker i kommunen.

Ett arbete som vi ser fram emot och hoppas komma i mål med en första anläggning inom ett år.

Vi har ett stort ansvar och vår verksamhet är en viktig del i omställningen av samhället – både regionalt och lokalt har vi som fjärrvärmebolag goda möjligheter att avlasta elnätet och där skapa utrymme för andra. Till vår hjälp har Regeringen genom Boverket avsatt medel till stöd för fastighetsägare som vill konvertera från elvärme till exempelvis fjärrvärme, och själva har vi förnyat vår affärsmodell för nyanslutningar med ex. möjlighet att hyra sin fjärrvärmeanläggning. Tillsammans öppnar detta goda möjligheter för fler att välja klimatsmart värme från oss.

”vår verksamhet är en viktig del i omställningen”

Vi erbjuder våra kunder prisvärda produkter med hög leveranssäkerhet. Detta tillsammans med en positiv företagskultur och med en vilja att utvecklas bidrar vi på Stenungsunds Energi till att göra vår kommun lite bättre, varje år. Fortfarande byggs både bostäder och verksamhetslokaler i vår kommun och under kommande år är ett antal större anslutningar inplanerade.

Sett i hela landet har fjärrvärmepiserna ökat senaste tiden betydligt mer än vad vi är vana vid. Detta till följd av energikris i Europa med kraftigt stigande priser för biobränsle och naturgas. Efter att vi här i Stenungsund har haft samma pris och prismodell i över ett decennium har även våra kunder nu fått uppleva en höjning av priset för fjärrvärme. Trots det har vi fortsatt ett mycket konkurrenskraftigt pris och hamnar på elfte plats av landets lägsta fjärrvärmepiser.

Till sist tackar jag alla medarbetare på Stenungsunds Energi. Ni ställer upp i vårt och torrt för våra kunder och genom era insatser har vi tillsammans bidragit till ytterligare ett bra år. Stort tack också till vår styrelse som på ett positivt sätt stödjer vårt arbete med utveckling och bidrar till god kontinuitet och ett gott arbetsklimat i Stenungsunds Energi.



/Erland Astorsson, VD



## Miljö

Vi arbetar aktivt för att minska verksamhetens miljöpåverkan. Vår miljöpolicy och miljöledningssystem hjälper oss i rätt riktning. Årligen upprättas mål och handlingsplan inom

miljö och vi följer upp och utvärderar resultaten. All personal är delaktig i miljöarbetet och gör medvetna val för hållbara lösningar.

## Utsläpp till luft

Verksamhetens huvudsakliga påverkan på miljö och människors hälsa är den förbränning av fossila bränslen som sker vid störningar i restvärmeleveransen.

Under 2023 bestod 92 % av fjärrvärmens från Stenungsunds Energi av restvärme. Restvärme är den energi som blir över från industriella processer. Stenungsunds Energis största värmekälla är alltså energi som, om den inte togs tillvara hade gått förlorad genom utsläpp till vatten och luft. Resterande energibehov täcks genom förbränning av biogas från naturgasnät och eldningsolja 1.

Total mängd energi som tillfördes för produktion av fjärrvärme under året var 102 GWh. Det bränsle som i första hand används vid behov av eldning i varmvattenpannorna är hållbarhetscertifierad biogas från naturgasnät. Förbränningen av gas och olja ger utsläpp till luft av koldioxid, kväveoxider, lättflyktiga kolväten (NMVOC) och partiklar. Förbränningen av olja ger dessutom utsläpp av svaveldioxid.

Dessa utsläpp påverkar miljön genom global uppvärmning och orsakar försurning och övergödning av mark och vatten. Utsläppen bidrar även till bildandet av marknära ozon vilket har en skadlig effekt på både miljö och hälsa. Partiklar i utomhusluft är hälsoskadliga genom ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar samt sjukdomar i luftvägarna.

Stenungsunds Energi ingår i EU:s system för handel med utsläppsrätter, EU ETS. Årligen rapporteras verksamhetens koldioxidutsläpp till Naturvårdsverket och EU ETS.

Produktion & Utsläpp	2023	2022	2021	2020
Andel restvärme %	91,8	92,7	91,4	94,6
Pannornas verkningsgrad %	90	91	88	84
Tilldelning av utsläppsrätter	226	111	111	243
Utsläpp CO <sub>2</sub> ton	952	1092	1 035	202
Utsläpp NO <sub>x</sub> kg	844	987	933	179
Utsläpp SO <sub>2</sub> kg	1,4	16,9	6,9	1,2
Utsläpp NMVOC kg	16,9	20,1	18,8	3,6
Partiklar kg	1,9	3,9	2,7	0,5
Mät- och kulvertförluster %	16,3	17,0	17,4	18,1

## Policy för miljö

Stenungsunds Energis ambition är att leverera prisvärd och miljöanpassad fjärrvärme. För att

förverkliga vår ambition finns en miljöpolicy som är väl förankrad hos personalen.

### Stenungsunds Energis miljöpolicy innebär att:

- personalen fortlöpande ska utbildas och involveras rörande miljöfrågor.
- krav ska ställas på produkter och leverantörer i samband med upphandling och inköp.
- genom ett systematiskt miljöarbete ska Stenungsunds Energi sträva efter att förebygga eller minska den samlade miljöbelastningen.
- miljöarbetet ska bedrivas på ett sådant sätt att den leder till ständiga förbättringar.
- företaget ska följa tillämplig miljölagstiftning och föreskrifter liksom övriga miljökrav som verksamheten berörs av.

## Miljöledningssystem

Miljöarbetet följs upp och utvärderas för ständiga förbättringar med hjälp av vårt miljöledningssystem. Sedan år 2005 är Stenungsunds Energi miljödiplomerat enligt det nationella miljöledningssystemet Miljödiplom – Svensk Miljöbas.

Miljöledningssystemet är ett viktigt verktyg som medfört ökad kunskap och ökat intresse för miljöfrågor bland personalen.

Miljöförbättringar som skett är bland annat minskad elförbrukning, minskad pappersförbrukning och minskad användning av fossilt drivmedel till våra fordon.

All personal vidareutbildas årligen inom ämnet miljö och vi har gjort flera förbättringar för att minska vårt avtryck. Det handlar om kunskap och en vilja att förändra, allt från stora till små handlingar för att minska avtrycken på miljön.

Vårt diplom är ett bevis på att vårt långsiktiga och metodiska miljöarbete fungerar mycket bra.



## Hälsa & Säkerhet

Hälsa och säkerhet går hand i hand och är mycket viktiga pusselbitar för en hållbar verksamhet. Vi verkar för en god och stimulerande arbetsmiljö som kännetecknas av säkerhet, arbetsglädje och delaktighet. Det systematiska arbetsmiljöarbetet bidrar till en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Regelbundet utförs riskbedömningar och skyddsronder inom verksamheten och de ger en bra överblick och kontroll av arbetsmiljön, säkerheten och brandskyddet. Anmärkningar åtgärdas omgående eller förs in i handlingsplanen. Engagerade medarbetare bidrar till få olyckor i vår verksamhet.

Personalen genomför regelbundet utbildningar för att bredda och fördjupa kunskaperna samt för att leva upp till lagkrav och säkerställa hög säkerhet på arbetsplatsen.

Årligt besök hos företagshälsovård, friskvårdsbidrag, motion och friskvård på arbetstid samt gemensamma personalaktiviteter främjar hälsan bland personalen. Vår friskvård på arbetstid och våra hälsoutmaningar stärker personalens välmående och gemenskap. Vårt hälsofrämjande arbete medför låg sjukfrånvaro, engagemang och hög kvalitet i arbetet. Sjukfrånvaron för året var 1,0 (2,0) %.



Bilder från vår uppskattade Friskvårdsdag med miljöutbildning för personalen på naturreservatet Ramsön.

# Teknik & Drift

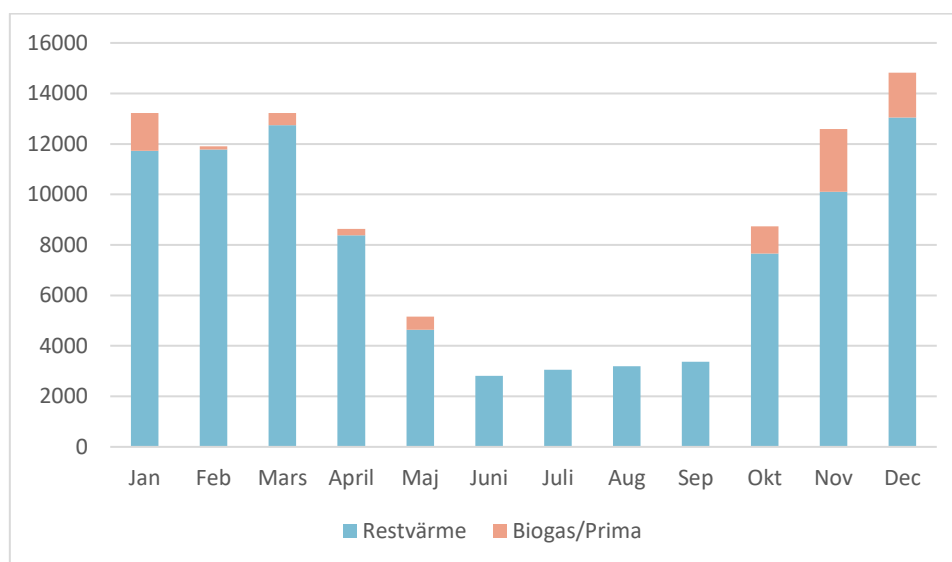
## Fjärrvärmeproduktion

Under 2023 har det producerats 100,7 (96,3) GWh fjärrvärme. Andelen restvärme uppgick till 91,8 (92,7) %.

Debiterad energi blev 84,3 (79,7) GWh. Differensen mellan producerad energi och debiterad energi är mät- och kulvertförluster. Förlusterna uppgick till 16,3 (17,2) %. För att minska förlusterna pågår det ständigt förbättringsåtgärder i både drift- och kulvertsystem.

Fördelning av värmekällor	GWh
Restvärme från Perstorp Oxo	45,1 (40,4)
Restvärme från Borealis	47,4 (48,9)
Prima värme från Borealis	4,2 (2,4)
Förbränning i egna pannor	4,0 (4,6)

## Producerad energi (MWh)



## Teknik

Projektering och utbyggnad av fjärrvärmenätet i Kyrkenorum är klart. I samband med detta anslöt sig 13 fastighetsägare och övriga fastighetsägare har möjlighet att ansluta sig när de önskar. På Hallerna har två nya skolor anslutits och på Hasselhöjden har fjärrvärmenätet byggts ut, detta för att kunna erbjuda framtida bostadsbyggare enkel uppvärmning. Totalt anslöts 23 nya anläggningar till vårt nät under året.

Även utbyggnad av vårt fibernät har fortsatt och ytterligare verksamhetslokaler har anslutits.

I fem av Stenungsundshems hus på Hasselbacken har värmesystemet uppgraderats av oss med nya primärkulvertar och nya moderna undercentraler. Vi har även levererat och installerat 25 nya fjärrvärmecentraler till villakunder och genomfört ca 600 servicebesök med funktionskontroller hos våra kunder.

Skredet i september orsakade brott på våra ledningar och läckage av fjärrvärmevatten. Skredområdets ledningsnät är efter detta stängt och avskilt från övriga fjärrvärmenätet.

Utöver detta har normalt förebyggande underhåll utförts på våra anläggningar.



Energistatistik (MWh)	2023	2022	2021	2020
Pannproducerad	4 045	4 617	4 246	812
Restvärme Perstorp	47 385	40 399	51 676	47 253
Restvärme Borealis	45 136	48 859	42 862	37 059
Prima värme Borealis	4 166	2 441	4 695	4 013
<b>Producerad energi</b>	<b>100 732</b>	<b>96 316</b>	<b>103 479</b>	<b>89 137</b>
Verkningsgrad restvärme	91,85 %	92,67 %	91,36 %	94,59 %
Debiterad energi	84 339	79 964	85 504	72 959
Mät- & Kulvertförluster	16,27 %	16,98 %	17,37 %	18,15 %

Kunder	2023	2022	2021	2020
Antal anläggningar	1 457	1 437	1 414	1 395
Abonnerad effekt (kW)*	26 210	44 225	43 603	42 821
Nya anläggningar	23	20	20	35

\*Nytt system för beräkning av abonnerad effekt from 2023-01 gör att siffran avviker mot tidigare år.

## Utveckling 2024

Projektering och framtagning av beslutsunderlag för överföringsledning till Stora Höga har dragit ut på tiden, bland annat på grund av delvis ändrad ledningssträckning. Planen är nu att färdigställa ett komplett beslutsunderlag under året för en eventuell kommande investering.

Projektering och återuppbyggnad av ledningsnät inom skredområdet samt till östra sidan om E6 har påbörjats.

Vi fortsätter arbetet med utredning och planering för en solcellspark i Svenshögen och hoppas att detta leder till både beslut om investering och byggnation.

Anslutning av nya punkthus och nytt äldreboende på Hasselhöjden, logistikcenter Gategård samt anslutning av ny förskola på Kristinedal sker allteftersom de färdigställs.

Arbetet fortsätter med service och utbyte av fjärrvärmecentraler hos våra villakunder samt med att uppgradera fjärrvärmesystem inom Stenungsundshems befintliga fastighetsbestånd på Hasselbacken.

Uppgradering och förebyggande underhåll av våra anläggningar genomförs enligt plan.



På bilden syns fjärrvärmerör som är redo att användas till utbyggnad av vår fjärrvärmekulvert.

# Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Stenungsunds Energi & Miljö AB (Org. Nr 556601–1895). Styrelsen och VD för Stenungsund Energi & Miljö AB får härmed avge årsredovisning för verksamheten 2023, vilket är bolagets tjugotredje räkenskapsår. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2022.

## Verksamheten

Stenungsunds Energi & Miljö AB (Stenungsunds Energi) producerar och distribuerar fjärrvärme inom Stenungsunds kommun. Verksamheten sker i nära samarbete med Stiftelsen Stenungsunds Fjärrvärme. Bolaget övertog den 1 juli 2001 ansvaret för distribution och försäljning av fjärrvärme från Stiftelsen Stenungsunds Fjärrvärme.

Företagets säte är Stenungsund.

Flerårsjämförelse*	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	59 787 257	51 091 572	48 564 953	57 258 332	44 820 839
Res. efter finansiella poster	-287 311	3 949 705	4 963 870	17 615 780	5 328 074
Res. i % av nettoomsättningen	-0,48	7,73	10,03	30,77	11,89
Balansomslutning	165 691 930	161 283 779	159 348 924	153 551 219	153 167 246
Soliditet (%)	44,43	45,82	44,29	42,96	34,03
Avkastning på eget kapital (%)	-0,39	5,34	7,03	26,70	10,22
Avkastning på totalt kapital (%)	0,35	2,76	3,52	12,09	4,24
Kassalikviditet (%)	138,82	167,83	128,18	135,91	62,78
Justerat eget kapital	73 616 676	73 898 862	70 568 202	65 965 053	52 124 641

\*Definitioner av nyckeltal, se not 7.

## Ägarförhållande

Stenungsunds Energi & Miljö AB är helägt av Stenungsunds kommun.

## Styrelsen

Styrelseledamöterna, som är utsedda av Stenungsunds kommunfullmäktige är; Michael Ernfors (ordförande), Jesper Lundblad (vice ordförande), Lars-Ebbe Pettersson, Mats Gjertz och Hans Häggqvist.

Personliga ersättare är Sanida Okanovic, Ida Melin, Carl Brinkhoff, Torbjörn Spaak och Kenny Bergander.

Erlend Astorsson (VD) är föredragande i styrelsen.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Kristoffer Bodin, KPMG AB. Lekmannarevisorer har varit Pernilla Sandén och Jan Rohlén.

## Miljötilstånd

Bolaget bedriver en miljöfarlig verksamhet och är därför tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet är utfärdat av Länsstyrelsen i Västra Götaland och gäller för fjärrvärmecentralen på fastighet Söbacken 1:174 i Stenungsunds kommun.

## Investeringar

Årets investeringar har uppgått till 9 244 tkr (2 947) tkr.

Investeringarna består av:

- Utbyggnad av kulvertnät och fibernät.
- Anslutning av nya fastigheter.
- Projekteringar.

## Resultat

Bolaget redovisar en soliditet för år 2023 om 44,43 (45,82) %.

Bolaget redovisar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt om -287 (3 950) tkr.

Försäljning av fjärrvärme till kunder uppgick till 59 787 (51 091) tkr. Kostnaden för råvaror var 32 809 (27 258) tkr.

## Risker

Risker är ett naturligt inslag i all verksamhet och företaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och bedöma risker verksamheten utsätts för.

De största riskerna som föreligger bolagets verksamhet är:

- Produktionsförändringar hos Perstorp Oxo och Borealis Polyeten kan påverka inleveransen av restvärme i vårt nät negativt.
- Ökat världsmarknadspris på naturgas påverkar prissättning av både restvärme och biogas.
- Ett varmare klimat leder till mindre försäljning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lansering av ny prismodell till kund.
- Utökad möjlighet för kund att hyra sin fjärrvärmecentral.
- Utbyggnad av fjärrvärmenät Kyrkenorum.
- Skred med förstörda anläggningstillgångar som följt.

Eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	200 000	5 000	948 659	972 619
Belopp vid årets utgång	200 000	5 000	3 448	928 634

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	925 186
Årets resultat	3 448
	<hr/>
	928 634

Förslag till disposition:	<hr/>
Balanseras i ny räkning	928 634

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



På bilden syns den nya högstadieskolan på Hallerna som öppnade för elever under hösten. Skolan värms givetvis med vår fjärrvärme.

# Resultaträkning

Belopp i Kronor		2023	2022
	Not	jan-dec	jan-dec
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		59 787 257	51 091 572
Övriga intäkter		2 987 974	2 157 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>62 775 231</b>	<b>53 248 642</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-32 809 050	-27 258 259
Övriga externa kostnader		-11 681 152	-8 894 371
Personalkostnader	2,3	-8 830 417	-7 147 054
Avskrivningar enligt plan		-5 338 611	-5 520 824
Utrangeringar	5	-3 872 627	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-62 531 857</b>	<b>-48 820 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>243 374</b>	<b>4 428 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		330 015	29 384
Räntekostnader		0	0
Räntekostnader till Stenungsunds kommun		-860 700	-507 813
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-530 685</b>	<b>-478 429</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 311</b>	<b>3 949 705</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		300 000	-3 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>300 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 689</b>	<b>949 705</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-9 241	-1 046
<b>Årets resultat</b>		<b>3 448</b>	<b>948 659</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

Belopp i Kronor			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	4 181 670	4 598 912
Maskiner och tekniska anläggningar	5	134 012 952	133 424 124
Inventarier	6	157 002	296 007
Pågående materiella nyanläggningar	7	3 463 351	2 465 987
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 814 975</b>	<b>140 785 030</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 814 975</b>	<b>140 785 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Råvaror och förnödenheter		1 291 719	1 005 632
<b>Summa varulager</b>		<b>1 291 719</b>	<b>1 005 632</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 984 251	6 774 135
Fordringar hos Stenungsunds kommun		13 307 302	11 342 351
Övriga fordringar		758 849	1 177 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		534 834	198 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 585 236</b>	<b>19 493 116</b>
<hr/>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 876 955</b>	<b>20 498 749</b>
<hr/>			
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>165 691 930</b>	<b>161 283 779</b>

# Balansräkning

## Eget kapital, avsättningar och skulder

Belopp i Kronor			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		5 000	5 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>205 000</b>	<b>205 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		925 186	23 960
Årets resultat		3 448	948 659
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>928 634</b>	<b>972 619</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 133 634</b>	<b>1 177 619</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		91 288 467	91 588 467
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>91 288 467</b>	<b>91 588 467</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till ägaren Stenungsunds kommun		57 000 000	57 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 540 767	4 018 091
Övriga skulder		938 596	1 857 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 790 466	5 641 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 269 829</b>	<b>11 517 693</b>
<b>Summa Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>165 691 930</b>	<b>161 283 779</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i Kronor		2023	2022
	<b>Not</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		243 374	4 428 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 211 238	5 520 824
Erhållen ränta mm		330 015	29 384
Erlagd ränta		-860 700	-507 813
Betald inkomstskatt		-9 241	-5 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 914 686</b>	<b>9 464 731</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-286 085	63 192
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 291 384	-1 212 100
Minskning(+)/ökning(-) av fodringar		-1 414 522	-936 004
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		6 522 676	-1 800 728
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 770 540	304 222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 257 599</b>	<b>5 883 315</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av maskiner och tekniska anläggningar	5	-9 243 819	-2 945 246
Förvärv av inventarier		0	-2 032
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-3 463 351	-2 465 987
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 707 170</b>	<b>-5 413 265</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån			
<b>Förändring av likvida medel</b>		550 429	470 050
Likvida medel vid årets början		7 275 222	6 805 172
<b>Likvida medel vid årets slut (koncernkonto hos Stenungsunds kommun)</b>		<b>7 825 651</b>	<b>7 275 222</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider</u>	<u>Antal år</u>		<u>Antal år</u>
Inventarier	5 år	Fiberkanalisation	20 år
Byggnader och mark	25 år	Naturgas	10 år
Bygge Perstorp	10 år	Reservkraftaggregat	20 år
Borealis utrustning	10 år	Panna 15 MW	20 år
Teknik utrustning	10 år	Kulvertnät	50 år
Styrssystem	10 år	Borealis PE3	15 år
Ställverk	15 år	Hyrda anläggningar	20 år

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda	2023	2022
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantalet anställda har varit	8	8
varav kvinnor	2	2
varav män	6	6

Not 3 Personal	2023	2022
<i>Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid</i>		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,02 %	1,98 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,63 %	2,12 %
Sjukfrånvaro för män	1,15 %	1,94 %
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	0,00 %	0,00 %
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	1,44 %	2,10 %
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	0,60 %	1,79 %
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Löner och ersättningar	5 677 024	5 181 422
Pensionskostnader	1 207 911	370 716
Sociala kostnader	1 945 483	1 594 916
Summa	8 830 417	7 147 054

## Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 440 806	10 440 806
Inköp	0	0
Summa anskaffningsvärde	10 440 806	10 440 806
Ingående avskrivningar	-5 841 894	-5 424 666
Årets avskrivningar	-417 242	-417 228
Summa avskrivningar	-6 259 136	-5 841 894
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>4 181 670</b>	<b>4 598 912</b>



Not 5 Maskiner och tekniska anläggningar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	238 812 059	235 909 310
Inköp	9 243 819	2 945 246
Utrangeringar anskaffning*	-4 321 965	-42 498
Summa anskaffningsvärde	243 733 913	238 812 059
Ingående avskrivningar	-105 387 935	-100 481 467
Årets avskrivningar	-4 782 364	-4 923 338
Återförda avskrivningar utrangeringar*	449 338	16 870
Summa avskrivningar	-109 720 961	-105 387 935
<b>Utgående redovisat värde maskiner och tekniska anläggningar</b>	<b>134 012 952</b>	<b>133 424 124</b>

\* Avskrivning på grund av skredet uppgår till 3 872 627 kr.

Not 6 Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 490 096	2 488 064
Inköp		2 032
Summa anskaffningsvärde	2 490 096	2 490 096
Ingående avskrivningar	-2 194 089	-1 996 961
Årets avskrivningar	-139 005	-197 128
Summa avskrivningar	-2 333 094	-2 194 089
<b>Utgående redovisat värde inventarier</b>	<b>157 002</b>	<b>296 007</b>

Not 7 Pågående materiella nyanläggningar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 465 987	0
Inköp	997 364	2 465 987
Summa anskaffningsvärde	3 463 351	2 465 987

Not 8 Definition av nyckeltal	
Soliditet	Justerat eget kapital i procent till balansomslutning.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster/justerat eget kapital*100
Avkastning på totalt kapital	Rörelseresultat +Finansiella intäkter/Balansomslutning*100
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

#### Stenungsund 2024-02-14

Michael Ernfors, Styrelseordf.  
 Jesper Lundblad, Vice styrelseordf.  
 Lars-Ebbe Pettersson  
 Mats Gjertz  
 Hans Häggqvist  
 Erland Astorsson, VD

#### Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-02-15

KPMG AB  
 Kristoffer Bodin, Auktoriserad revisor

#### Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-02-20

Pernilla Sandén  
 Jan Rollén

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenungsunds Energi och Miljö Aktiebolag, org.nr 556601–1895.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsunds Energi och Miljö AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsunds Energi och Miljö ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsunds Energi och Miljö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenungsunds Energi och Miljö AB för år 2023 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 Stenungsunds Energi och Miljö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall 2024-02-15

KPMG AB

Kristoffer Bodin

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till Bolagsstämman i Stenungsunds Energi och Miljö Aktiebolag, org.nr 556601–1895

Till Fullmäktige i Stenungsunds kommun

Vi, av fullmäktige i Stenungsunds kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Stenungsunds Energi och Miljö AB:s verksamhet. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilagan "Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023".

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi återoppar bifogad redogörelse.

Stenungsund den 20/2 2024

Pernilla Sandén

Jan Rollén

Lekmannarevisorer

Fjärrvärme  
för en  
hållbar värld



## fjärrvärme på hemmaplan

”Varje år används runt om i världen mycket mer resurser än vad planeten har att ge. Tack vare utbyggd fjärrvärme kan vi i Sverige ta vara på det som annars går till spillo, till exempel skogsavfall och värme från avfallsförbränning och industrier. Fjärrvärme hushåller med gemensamma resurser för att slippa låna av kommande generationer.

All uppvärmning påverkar miljön. Genom framställning av värme i stora anläggningar med höga krav på säkerhet, verkningsgrad och effektiv rening, som förser hela samhällen med värme, blir påverkan på miljön betydligt mindre än om var och en haft egen uppvärmning. Det blir alltså mindre utsläpp och mindre energiförluster genom att gå samman och använda fjärrvärme som energikälla.”

### Stenungsunds Energi och Miljö Aktiebolag

Hantverkaregatan 32, 444 32 Stenungsund  
0303-73 10 00 | [info@stenungsundsenergi.se](mailto:info@stenungsundsenergi.se)

[www.stenungsundsenergi.se](http://www.stenungsundsenergi.se)