

Aktiebolaget Strömstadsbyggen
556078-2798

ÅRSREDOVISNING 2018

Aktiebolaget Strömstadsbyggen

Styrelsen och den verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

AB Strömstadsbyggen är ett av Strömstads Kommun helägt bolag. Bolaget har till uppgift att främja försörjning av allmännyttiga hyresbostäder, anpassade servicebostäder och äldreboenden i Strömstad. Fastighetsförvaltningen bedrivs i egen regi och förvaltd yta utgör per bokslutsdagen:

- | | | |
|------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| • Bostadsytor | 103 645 m ² | fördelade på 1 604 lägenheter |
| • Lokalytor | 17 709 m ² | fördelade på 69 lokaler |
| • Garageplatser | 361 platser | |
| • P-platser | 417 platser | |
| • P-platser med motorvärmare | 180 platser | |

AB Strömstadsbyggen äger samtliga aktier i AB Strömstanet med org.nr 556852-0802.
AB Strömstadsbyggen äger samtliga aktier i AB Strömstadsgaragen med org.nr 556822-4652.

Företagets har sitt säte i Västra Götalands län, Strömstads Kommun.

Affärsidé

Att erbjuda Strömstads invånare bra hyresboende som grund för ett tryggt och aktivt liv.

Vision

Bolagets övergripande vision är att det ska vara bäst att leva och bo i Strömstad genom att:

- Skapa trygghet för kunden
- Planera bostadsbyggandet långsiktigt med ett samhällsperspektiv
- Söka samarbeten med andra aktörer så att målen för antalet bostäder kan förverkligas
- Främja möjligheterna för unga att få en bostad
- Göra det enkelt för kunden att vara kund

Utveckla samarbetet mellan de kommunala bolagen och kommunens förvaltningar.

Arbeta aktivt med att tillgodose Strömstads efterfrågan på ett brett utbud av bostäder samt att stärka bolagets ekonomi med ökad soliditet och därigenom nå en långsiktigt effektivare och tryggare finansiering.

Marknad

AB Strömstadsbyggens fastigheter inrymmer cirka 23 % av Strömstads hushåll. Andelen hushåll i privatägda hyresfastigheter samt bostadsrätter uppgår till cirka 26 % och i egna villor cirka 51 %, vilket innebär att bolaget förvaltar cirka 47 % av lägenhetsmarknaden i Strömstad. Under det gångna året har bolaget haft i det närmaste full beläggning med konstant hög efterfrågenivå.

Måluppfyllelse

Bolaget uppnår målet för det ekonomiska resultatet trots inlösen av räntederivat i slutet av året. Soliditeten försätter att öka och är nu 10,4 % (10,0 fg år), målet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppnås därmed inte.

Styrelse

Styrelsen, som utses av Strömstads Kommuns fullmäktige, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Anders Olsson, ordförande
Åsa Torstensson, vice ordförande
Andreas Nikkinen
Rolf Pettersson
Bengt Simonsson-Fröjd

Suppleanter

Lena Martinsson
Håkan Eriksson
Bertil Hansson
Daniel Ödlund
Kristoffer Ekeroth

Under året avgick Anders Ekström som suppleant och ersattes av Lena Martinsson, samt David Nikkinen som ersattes av Daniel Ödlund.

Revisorer

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie auktoriserad revisor

Philip Sörensson

Suppleant

Martin Karlsson

Strömstads Kommuns fullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer:

Ordinarie lekmannarevisor

Lars Flodin

Suppleant

Åsa Karlsson

Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Göran Wallo.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

AB Strömstadsbyggen är medlem i:

- SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
- HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 5 009 tkr. Årets resultat efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 3 452 tkr.

Bolaget uppvisar ett tillfredsställande tack vare de investeringar som gjorts i nybyggnationer de senaste åren då över 140 lägenheter har färdigställts med ett gott ekonomiskt resultat.

Flerårsjämförelse*

År	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	137 199	136 497	132 300	128 164	125 046
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 009	7 907	4 362	9 653	3 107
Res. i % av nettoomsättningen	3,7	5,8	3,3	7,5	2,5
S:a eget kapital (tkr)	92 929	89 477	81 941	77 446	69 483
Balansomslutning (tkr)	947 185	946 830	939 718	919 256	885 214
Låneskulder totalt	815 700	815 700	815 700	800 700	770 700
Soliditet (%)	10,4	10,0	9,2	8,8	8,1
Antal bostäder	1 604	1 604	1 604	1 558	1 514

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Årets verksamhet

Strömstadsbyggens upphandlingar av bostadsbyggandet har blivit uppmärksammat på nationell nivå där begreppet "Strömstadsmodellen" omnämns i många sammanhang. Bolaget har under året fortsatt blivit uppmärksammat i riksmidia för sina lösningar på bostadsbyggandet.

Bolaget har som ett av fem SABO-bolag deltagit i arbetet att ta fram en digital Agenda för alla SABO företag (313 st med ca 900 000 lägenheter). Arbetet fortsätter som ett 3-årigt projekt där ca 100 bolag är med och tar fram gemensamma lösningar för digitaliserade tjänster för våra hyresgäster.

Under året har beslut om att övergå till miljövänliga bilar fattats. Övergången kommer att ske 2019. Bolaget har även förlängt sitt elavtal vilket innebär att bolaget förbinder sig att endast köpa grön el.

Bolaget har tecknat ett samarbetsavtal med kommunens kommunikationsavdelning för att utveckla den interna och externa kommunikationen med framtagande av gemensamt material.

Bolaget har fortsatt sina underhållsåtgärder där stamreoveringarna i kv. Skepparen har prioriterats.

Hyresförhandlingar

Strömstadsbyggen tecknade ett 3-årigt hyresavtal med hyresgästföreningen för år 2016 – 2018. Hyresökningen blev 0,85 % för 2018. För 2019 blir hyreshöjningen 1,8 % fr.o.m. mars månad.

Utsikter för framtiden

Kommunen har antagit en vision för utvecklingen fram till år 2030 och målet är att bli 15 000 innevånare. Visionen ger en tydlig inriktning på planeringen för bostadsbyggandet där hyresrätten har en central roll för befolkningsökningen. Efterfrågan på bostäder i tätorten bedöms fortfarande vara hög medan efterfrågan på bostäder utanför tätorten är mer måttlig. Kommunen har beslutat om en bostadsförsörjningsplan som tagits fram i samarbete med bolaget. Byggbranschen är i en högkonjunktur som leder till kraftiga prisökningar och det är en stor utmaning för bolaget då det förutom höga priser är svårt att få anbud som är konkurrenskraftiga.

För att uppnå visionen om att bli en fossiloberoende kommun kommer bolaget möta ett antal utmaningar och ett första arbete har påbörjats för att gå över till el/biogasbilar i verksamheten.

Digitaliseringen inom fastighetsbranschen kommer att påverka bolagets arbetssätt och samhällsnyttiga tjänster kommer att utvecklas till nytta för hyresgästerna. Bolaget kommer därför att behöva utveckla kunnandet och förståelsen för digitalisering. Dotterbolaget AB StrömstaNet kommer att ha en viktig roll i digitaliseringen av fastigheterna.

Förändring i eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 000 000	16 615 707	62 324 805	5 536 283	67 861 088
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 536 283	-5 536 283	0
Årets resultat				3 452 183	3 452 183
Belopp vid årets utgång	5 000 000	16 615 707	67 861 088	3 452 183	71 313 271

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 000 000	94 419 957	99 419 957
Årets resultat		4 299 042	4 299 042
Belopp vid årets utgång	5 000 000	98 718 999	103 718 999

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	67 861 088
årets resultat	<u>3 452 183</u>
	71 313 271

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

att i ny räkning överföres	<u>71 313 271</u>
	71 313 271

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

RESULTATRÄKNING	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not			
Rörelsens intäkter m.m.				
Hysesintäkter	2 137 199 369	136 497 088	143 903 906	142 197 547
Summa nettoomsättning	<u>137 199 369</u>	<u>136 497 088</u>	<u>143 903 906</u>	<u>142 197 547</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	4,7 -68 288 604	-63 669 772	-72 120 420	-66 444 309
Underhållskostnader	5 -14 024 085	-12 483 202	-14 024 085	-12 483 202
Fastighetsskatt	-3 223 630	-3 302 481	-3 223 630	-3 302 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 -23 181 771	-23 100 863	-27 239 147	-26 426 291
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	<u>-108 718 090</u>	<u>-102 556 318</u>	<u>-116 607 282</u>	<u>-108 656 283</u>
Bruttoresultat	28 481 279	33 940 770	27 296 624	33 541 264
Försäljning och administration	-11 248 459	-11 619 137	-10 270 548	-10 852 424
Övriga intäkter	3 11 381 669	11 673 236	13 214 090	13 404 236
Rörelseresultat	28 614 489	33 994 869	30 240 166	36 093 076
Resultat från finansiella investeringar				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 833	20 950	17 867	20 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 623 480	-26 109 080	-24 627 215	-27 279 982
	<u>-23 605 647</u>	<u>-26 088 130</u>	<u>-24 609 348</u>	<u>-27 259 032</u>
Resultat efter finansiella poster	5 008 842	7 906 739	5 630 818	8 834 044
Bokslutsdispositioner				
Avsättning till periodiseringsfond	-1 029 000	-1 880 000	0	0
Återföring av periodiseringsfond	547 000	1 091 000	0	0
	<u>-482 000</u>	<u>-789 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt	4 526 842	7 117 739	5 630 818	8 834 044
Skatt på årets resultat	8 -1 074 659	-1 581 456	-1 331 776	-1 964 909
ÅRETS RESULTAT	3 452 183	5 536 283	4 299 042	6 869 135

BALANSRÄKNING

	Not	Moderbolaget		Koncernen	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9	875 144 127	878 695 668	975 148 369	959 930 789
Inventarier	10	812 349	129 502	1 347 008	635 248
Pågående nyanläggningar	11	4 840 960	4 604 064	5 151 358	11 132 344
		<u>880 797 436</u>	<u>883 429 234</u>	<u>981 646 735</u>	<u>971 698 381</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	12	1 600 000	1 600 000	0	0
Andelar i intresseföretag			0	142 360	142 360
Andra långfristiga värdepappersinnehav		265 600	265 600	265 600	265 600
		<u>1 865 600</u>	<u>1 865 600</u>	<u>407 960</u>	<u>407 960</u>
Summa anläggningstillgångar		882 663 036	885 294 834	982 054 695	972 106 341
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Bränslelager		267 834	220 395	267 834	220 395
		<u>267 834</u>	<u>220 395</u>	<u>267 834</u>	<u>220 395</u>
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 384 409	6 903 256	7 870 335	7 290 341
Skattefordringar		336 497	-	336 497	-
Övriga fordringar		844 429	718 079	2 284 770	2 822 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 566 579	4 347 461	3 550 296	5 771 208
		<u>10 131 914</u>	<u>11 968 796</u>	<u>14 041 898</u>	<u>15 884 354</u>
Kassa och Bank					
Kassa och bank		54 121 814	49 346 160	56 502 666	59 130 007
Summa kassa och bank		<u>54 121 814</u>	<u>49 346 160</u>	<u>56 502 666</u>	<u>59 130 007</u>
Summa omsättningstillgångar		64 521 562	61 535 351	70 812 398	75 234 756
SUMMA TILLGÅNGAR		947 184 598	946 830 185	1 052 867 093	1 047 341 097

BALANSRÄKNING

	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital, moderföretag				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital 5 000 aktier	5 000 000	5 000 000		
Reservfond	16 615 707	16 615 707		
	<u>21 615 707</u>	<u>21 615 707</u>		
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	67 861 088	62 324 805		
Årets resultat	3 452 183	5 536 283		
	<u>71 313 271</u>	<u>67 861 088</u>		
Summa eget kapital, moderföretag	<u>92 928 978</u>	<u>89 476 795</u>		
Eget kapital, koncernen				
Aktiekapital (5 000 aktier)			5 000 000	5 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat			98 718 999	94 419 957
Summa eget kapital, koncern			<u>103 718 999</u>	<u>99 419 957</u>
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond	13 7 250 900	6 768 900		
Summa obeskattade reserver	<u>7 250 900</u>	<u>6 768 900</u>		
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	14 9 019 757	8 624 487	10 788 931	10 250 001
Summa avsättningar	<u>9 019 757</u>	<u>8 624 487</u>	<u>10 788 931</u>	<u>10 250 001</u>
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	15 815 700 000	815 700 000	895 700 000	895 700 000
Summa långfristiga skulder	<u>815 700 000</u>	<u>815 700 000</u>	<u>895 700 000</u>	<u>895 700 000</u>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	8 982 919	8 279 354	13 379 925	10 320 198
Skatteskulder	-	126 015	334 296	514 930
Övriga skulder	16 1 059 731	4 525 908	1 150 473	4 600 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 12 242 313	13 328 726	27 794 469	26 535 889
Summa kortfristiga skulder	<u>22 284 963</u>	<u>26 260 003</u>	<u>42 659 163</u>	<u>41 971 139</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	947 184 598	946 830 185	1 052 867 093	1 047 341 097

KASSAFLÖDESANALYS	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Belopp i KSEK				
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	28 614	33 995	30 240	36 093
Avskrivningar	23 182	23 101	27 239	26 426
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-464	0	-464
Erhållen ränta och räntebidrag	18	21	18	21
Erlagd ränta	-23 623	-26 109	-24 627	-27 280
Betald skatt	-1 142	-1 499	-1 310	-1 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 049	29 045	31 560	33 221
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Ökning(-)/minskning(+) av varulager	-47	30	-47	30
Ökning(-)/minskning(+) av kundfordringar	1 519	-2 488	-570	-1 150
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar	260	-831	2 355	-2 764
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	703	1 173	-3 060	1 669
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-4 318	-2 469	4 163	-3 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 166	24 460	34 401	27 191
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 390	-13 186	-37 028	-27 710
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	751	0	751
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 390	-12 435	-37 028	-26 959
Finansieringsverksamheten				
Upptagna långfristiga lån	0	0	0	0
Aktieägartillskott	0	2 000	0	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 000	0	2 000
Förändring av likvida medel	4 776	14 025	-2 627	2 232
Likvida medel från årets början	49 346	35 321	59 130	56 898
Likvida medel vid årets slut	54 122	49 346	56 503	59 130

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter från uthyrningen av företagets lokaler redovisas linjärt över hyres- leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. I samband med övergången till K3 sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande komponenter och avskrivningstider tillämpas:

Stomme o grund	75-100 år
Stomkomplettering	75-100 år
Fönster	40-50 år
Tak	40-60 år
Fasad	40-50 år
Garage	50-75 år
Hiss	40 år
Ventilation	25 år
Värme & Sanitet, el	50 år
Hyresgästanpassningar	10-40 år
Övrigt (gemensamma utrymmen)	30-50 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Säkringsredovisning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 665 MSEK (705). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,81 år (3,72) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,06% (2,25).

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswappar) avseende räntebindningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Inom 0-1 år	150,7	110,7
Inom 1-2 år	40	0
Inom 2-3 år	340	80
Inom 3-4 år	225	340
Inom 4-5 år	0	225
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	60	0
Inom 7-8 år	0	60
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
	815,7	815,7

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Hyresintäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	114 624 900	114 114 872	114 624 900	114 114 872
Lokaler	19 703 945	19 611 067	19 606 416	19 565 087
Övr hyresintäkter	0	0	6 754 284	5 733 793
Garage, P-platser	2 864 956	2 765 657	2 912 738	2 778 302
Övrigt	5 568	5 492	5 568	5 493
Summa	137 199 369	136 497 088	143 903 906	142 197 547

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Parkeringsavgifter	74 012	219 200	74 012	219 200
Kostnadsersättningar	447 083	273 088	447 083	273 088
Återvunna avskrivna fordringar	12 872	13 172	12 872	13 172
Externet sålda tjänster, mm	988 123	1 415 467	2 133 452	2 233 113
Lönebidrag	429 260	400 950	552 263	664 917
Utfakturerat	9 430 143	9 350 679	9 994 232	10 000 066
Öres o kronutjämnin	176	680	176	680
	<u>11 381 669</u>	<u>11 673 236</u>	<u>13 214 090</u>	<u>13 404 236</u>

Not 4 Driftskostnader	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	17 179 232	15 516 235	18 354 535	16 056 085
Reparationer	5 448 160	6 510 685	5 448 160	6 510 685
Taxebundna kostnader	14 593 754	14 095 249	14 593 754	14 095 249
Uppvärmning	16 356 198	14 377 495	16 356 198	14 377 495
Lokal administration	10 845 989	9 504 153	15 202 503	13 438 840
Övriga driftskostnader	3 865 271	3 665 955	2 165 270	1 965 955
	<u>68 288 604</u>	<u>63 669 772</u>	<u>72 120 420</u>	<u>66 444 309</u>

Not 5 Underhållskostnader	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Lägenheter	5 283 384	7 269 883	5 283 384	7 269 883
Lokaler	856 929	596 768	856 929	596 768
Gemensamma ytor	7 883 772	4 616 551	7 883 772	4 616 551
	<u>14 024 085</u>	<u>12 483 202</u>	<u>14 024 085</u>	<u>12 483 202</u>

Not 6 Avskrivningar	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader	22 521 133	22 445 142	22 521 133	22 445 142
Markanläggningar	563 104	600 668	4 451 681	3 798 208
Inventarier, maskiner, datorer	97 534	55 053	266 333	182 941
	<u>23 181 771</u>	<u>23 100 863</u>	<u>27 239 147</u>	<u>26 426 291</u>

Not 7 Medelantal anställda Moderbolaget Koncernen

Kostnader för personal ingår dels i driftskostnader (fastighetsskötsel och lokal administration) och dels i centrala administrations- och försäljningsomkostnader.

Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda har varit				
Administration	15	14	17	16
Fastighetsarbetare	18	20	19	21
Totalt för bolaget	33	34	36	37

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 81% (84%) respektive 19% (16%).

Personalkostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
Styrelsen och VD				
Löner och andra ersättningar	967 483	1 054 434	1 035 701	1 088 176
Sociala kostnader	303 983	331 303	325 417	341 846
Pensionskostnader inkl löneskatt	354 250	283 955	354 250	283 955
	<u>1 625 716</u>	<u>1 669 692</u>	<u>1 715 368</u>	<u>1 713 977</u>
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	14 203 922	13 989 355	15 526 747	15 354 681
Sociala kostnader	4 642 620	4 552 220	5 063 082	4 991 547
Pensionskostnader inkl löneskatt	1 911 596	1 706 747	2 078 369	1 871 669
Summa löner och ersättningar	<u>20 758 138</u>	<u>20 248 322</u>	<u>22 668 198</u>	<u>22 217 897</u>
Summa	<u>22 383 854</u>	<u>21 918 014</u>	<u>24 383 566</u>	<u>23 931 874</u>

Inkluderar sålda tjänster till AB Strömstadslokaler och AB Strömstanet. Debitering 2018: 8 558 789 kr.

Not 8 Skatt	Moderbolaget		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017
Skatt på årets resultat	-679 389	-1 240 826	-1 188 116	-1 738 969
Uppskjuten skatt*	-395 270	-340 630	-143 660	-225 940
	<u>-1 074 659</u>	<u>-1 581 456</u>	<u>-1 331 776</u>	<u>-1 964 909</u>

*Uppskjuten skattkostnad avser skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde för byggnader samt underskottsavdrag. Se vidare not 14.

Not 13 Periodiseringsfonder

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond, Tax 2013	-	547 000
Periodiseringsfond, 2014	1 133 000	1 133 000
Periodiseringsfond, 2015	2 236 000	2 236 000
Periodiseringsfond, 2016	972 900	972 900
Periodiseringsfond, 2017	1 880 000	1 880 000
Periodiseringsfond, 2018	1 029 000	-
	<u>7 250 900</u>	<u>6 768 900</u>

Not 14 Uppskjuten skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skatteskulder	<u>9 019 757</u>	<u>8 624 487</u>	<u>10 788 931</u>	<u>10 250 001</u>
	9 019 757	8 624 487	10 788 931	10 250 001

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom 1 - 5 år	815 700 000	815 700 000	895 700 000	895 700 000
Förfaller inom 6 - 10 år	0	0	0	0
	<u>815 700 000</u>	<u>815 700 000</u>	<u>895 700 000</u>	<u>895 700 000</u>

Not 16 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdeskatt och uttagsskatt	141 336	2 295 310	150 720	2 298 120
Punktskatt el	-	1 294 807	-	1 294 807
Personalens källskatt	398 800	390 617	436 985	424 801
Sociala avgifter enl. lag	408 640	399 585	450 889	436 805
Depositioner fordonspuckar och hyror	110 955	139 955	110 955	139 955
Övriga kortfristiga skulder	-	5 634	924	5 634
Summa övriga skulder	<u>1 059 731</u>	<u>4 525 908</u>	<u>1 150 473</u>	<u>4 600 122</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	1 533 898	1 515 118	1 619 542	1 602 424
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	204 295	248 731	216 953	266 002
Upplupna räntor	4 357 059	5 341 744	4 564 350	5 553 724
Förskottshyror	4 355 191	4 865 312	4 370 821	4 941 929
Övriga upplupna kostnader	1 791 870	1 357 821	17 022 803	14 171 810
Summa uppl kostnader och förutbetalda intäkter	<u>12 242 313</u>	<u>13 328 726</u>	<u>27 794 469</u>	<u>26 535 889</u>

ÖVRIGA NOTER

Not 18 Disposition av vinst

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	67 861 088
årets resultat	<u>3 452 183</u>
	<u>71 313 271</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>71 313 271</u>
	<u>71 313 271</u>


Not 19 Ställda säkerheter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0
(Uttagna pantbrev i eget förvar: 86 764 800)				
Fastigo garantisumma	301 102	274 554	327 442	300 681

Not 20 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Strömstad den 22 mars 2019.



.....
Anders Olsson
Styrelsens ordförande



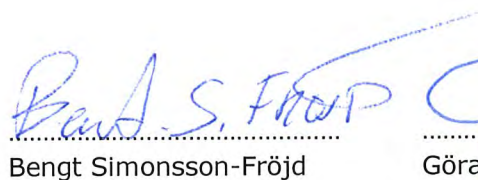
.....
Åsa Torstensson



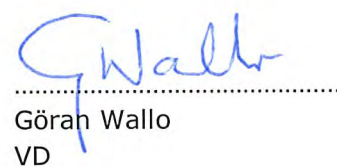
.....
Andreas Nikkinen



.....
Rolf Pettersson



.....
Bengt Simonsson-Fröjd



.....
Göran Wallo
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2019.



.....

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Strömstadsbyggen
Org.nr. 556078-2798

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Strömstadsbyggen för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning,

övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Strömstadsbyggen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Strömstad den 22 mars 2019



Philip Sörensson

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorn

i AB Strömstadsbyggen, Strömstads kommun

Till årsstämman i AB Strömstadsbyggen, 556078-2798

Till fullmäktige i Strömstads kommun

Granskningsrapport för år 2018.

Jag, av fullmäktige i Strömstads kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Strömstadsbyggens verksamhet.

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

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten,

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Strömstad den 30 mars 2019.



Lars Flodin

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor