

ÅRSREDOVISNING 2019

Aktiebolaget Strömstadsbyggen

556078-2798

Styrelsen och den verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.



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 m² fördelade på 1 604 lägenheter
- Lokalytor 17 709 m² 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. Detta placerar Strömstad på en 35 plats bland kommunala bostadsbolag. Under det gångna året har bolaget haft i det närmaste full beläggning med konstant hög efterfrågenivå.

Måluppfyllelse

Bolaget uppnår målet för det ekonomiska resultatet och soliditeten försätter att öka och är nu 10,9 % (10,4 fg år), målet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppfylldes.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Lena Martinsson, *ordförande*
Ola Persson, *vice ordförande*
Fredrik Eriksson
Per Olof Joelsson
Tore Lomgård

Suppleanter

Anders Ekström
Kerstin Eriksson
John Johansson
Mette H Johansson
Daniel Ödlund

Ny styrelse valdes på bolagsstämman som en följd av valresultatet i Kommunvalet 2018. Under året avgick Stig Johansson som suppleant och ersattes av Mette H Johansson.

Revisorer

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie auktoriserad revisor
Philip Sörensson

Suppleant
Martin Karlsson

Strömstads Kommuns fullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer:

Ordinarie lekmannarevisor
Ingemar Nordström

Suppleant
Åsa Karlsson

Verkställande direktör

Göran Wallo avgick 31 december 2019 som Vd och Mats Brocker tillträdde 1 januari 2020 som Tf Vd.

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 8 637 tkr. Årets resultat efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 3 782 tkr.

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

Flerårsjämförelse*

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	140 721	137 199	136 497	132 300	128 164
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 637	5 009	7 907	4 362	9 653
Res. i % av nettoomsättningen	6,1	3,7	5,8	3,3	7,5
S:a eget kapital (tkr)	96 711	92 929	89 477	81 941	77 446
Balansomslutning (tkr)	959 305	947 185	946 830	939 718	919 256
Låneskulder totalt	815 700	815 700	815 700	815 700	800 700
Soliditet (%)	10,9	10,4	10,0	9,2	8,8
Antal bostäder	1 604	1 604	1 604	1 604	1 558

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Årets verksamhet

Representanter från 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. Strömstadsbyggen deltar i ett projekt om digital parkering. Syftet med projektet är att finna sätt som leder till att parkeringsplatserna används på ett effektivare sätt.

Under året har ett större utbyte av bilparken skett där bolaget idag har 14 biogasbilar och två elbilar. Bolaget har även förlängt sitt elavtal vilket innebär att bolaget förbinder sig att endast köpa grön el.

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

Under 2019 har takarbeten på Rådhusberget återupptagits. Projektet löper över 2019-2021.

I många av bolagets fastigheter finns låssystem som är över 25 år gamla. Under 2019 har låsen i två av fastigheterna ersatts av digitala lås.

Belysning på Beateberg och Jägaren har bytts ut i de allmänna utrymmena som en del i arbetet med energibesparing. Under 2020 kommer liknande åtgärder att genomföras på fler fastigheter.

Under året har sophanteringen avtalats med en extern leverantör som på prov sköter hela hanteringen med bolagets sopor. Resultatet ska utvärderas under 2020.

Energi

Bolaget arbetar fortlöpande med energi- och kostnadsbesparande åtgärder som ett led i det övergripande kommunala målet om ett fossilfritt Strömstad 2030.

AB Strömstadsbyggen har under många år satsat på bergvämpumpar som primär värmekälla och i ett fåtal fastigheter verkar oljeeldning som spetsvärme.

Satsningen på bergvärme inleddes redan under 1980-talet, vilket innebär att befintliga värmepumpar är i behov av utbyte. Gamla borrhål har även visat sig vara

underdimensionerade och idag finns problem med kalla borrhål. Under året har tester genomförts av att återladda energi till berget via en solhybridanläggning monterad på tak. Testresultaten var goda vilket lett till installation av en fullskaleanläggning.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna för 2019 resulterade i en hyreshöjning om 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 arbete har påbörjats för att gå över till el/biogasbilar i verksamheten och planera för en elbilspool som ersättning till dagens tjänstebilar.

Digitaliseringen inom fastighetsbranschen kommer att påverka bolagets arbetssätt. Samhällsnyttiga tjänster kommer att utvecklas till nytta för våra hyresgäster. Bolaget kommer därför att behöva utveckla kunnandet och förståelsen för digitalisering.

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	67 861 088	3 452 183	71 313 271
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			3 452 183	-3 452 183	0
Årets resultat				3 782 310	3 782 310
Belopp vid årets utgång	5 000 000	16 615 707	71 313 271	3 782 310	75 095 581

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 000 000	98 718 999	103 718 999
Ombokning av obeskattade reserver		48 247	48 247
Årets resultat		6 713 107	6 713 107
Belopp vid årets utgång	5 000 000	105 480 353	110 480 353

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	71 313 271
årets resultat	<u>3 782 310</u>
	75 095 581

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

att i ny räkning överföres	<u>75 095 581</u>
	75 095 581

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

RESULTATRÄKNING	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not			
Rörelsens intäkter m.m.				
Hysesintäkter	2 140 721 491	137 199 369	148 983 411	143 903 906
Summa nettoomsättning	140 721 491	137 199 369	148 983 411	143 903 906
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	4,7 -69 493 689	-68 288 604	-73 634 543	-72 120 420
Underhållskostnader	5 -15 635 323	-14 024 085	-15 635 323	-14 024 085
Fastighetsskatt	-2 786 080	-3 223 630	-2 786 080	-3 223 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 -23 306 057	-23 181 771	-28 125 727	-27 239 147
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-111 221 149	-108 718 090	-120 181 673	-116 607 282
Bruttoresultat	29 500 342	28 481 279	28 801 738	27 296 624
Försäljning och administration	-9 889 448	-11 248 459	-8 766 291	-10 270 548
Övriga intäkter	3 9 628 818	11 381 669	11 064 714	13 214 090
Rörelseresultat	29 239 712	28 614 489	31 100 161	30 240 166
Resultat från finansiella investeringar				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 191	17 833	21 319	17 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 618 083	-23 623 480	-21 602 996	-24 627 215
	-20 602 892	-23 605 647	-21 581 677	-24 609 348
Resultat efter finansiella poster	8 636 820	5 008 842	9 518 484	5 630 818
Bokslutsdispositioner				
Avsättning till periodiseringsfond	-2 850 000	-1 029 000	0	0
Återföring av periodiseringsfond	547 000		0	0
	-2 850 000	-482 000	0	0
Resultat före skatt	5 786 820	4 526 842	9 518 484	5 630 818
Skatt på årets resultat	8 -2 004 510	-1 074 659	-2 805 377	-1 331 776
ÅRETS RESULTAT	3 782 310	3 452 183	6 713 107	4 299 042

BALANSRÄKNING

	Not	Moderbolaget		Koncernen	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9	852 024 956	875 144 127	956 868 760	975 148 369
Inventarier	10	652 964	812 349	1 062 159	1 347 008
Pågående nyanläggningar	11	7 698 818	4 840 960	11 962 595	5 151 358
		<u>860 376 738</u>	<u>880 797 436</u>	<u>969 893 514</u>	<u>981 646 735</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	12	1 600 000	1 600 000	0	0
Andelar i intresseföretag				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		862 242 338	882 663 036	970 301 474	982 054 695
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Bränslelager		196 290	267 834	196 290	267 834
		<u>196 290</u>	<u>267 834</u>	<u>196 290</u>	<u>267 834</u>
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3 351 374	5 384 409	4 830 570	7 870 335
Skattefordringar		-	336 497		336 497
Övriga fordringar		969 840	844 429	1 346 247	2 284 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 324 399	3 566 579	3 549 746	3 550 296
		<u>7 645 613</u>	<u>10 131 914</u>	<u>9 726 563</u>	<u>14 041 898</u>
Kassa och Bank					
Kassa och bank		89 221 172	54 121 814	104 782 953	56 502 666
Summa kassa och bank		<u>89 221 172</u>	<u>54 121 814</u>	<u>104 782 953</u>	<u>56 502 666</u>
Summa omsättningstillgångar		97 063 075	64 521 562	114 705 806	70 812 398
SUMMA TILLGÅNGAR		959 305 413	947 184 598	1 085 007 280	1 052 867 093

BALANSRÄKNING	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not			
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	71 313 271	67 861 088		
Årets resultat	3 782 310	3 452 183		
	<u>75 095 581</u>	<u>71 313 271</u>		
Summa eget kapital, moderföretag	<u>96 711 288</u>	<u>92 928 978</u>		
Eget kapital, koncernen				
Aktiekapital (5 000 aktier)			5 000 000	5 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat			105 480 353	98 718 999
Summa eget kapital, koncern			<u>110 480 353</u>	<u>103 718 999</u>
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond	13 10 100 900	7 250 900		
Summa obeskattade reserver	<u>10 100 900</u>	<u>7 250 900</u>		
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	14 9 186 282	9 019 757	11 564 828	10 788 931
Summa avsättningar	<u>9 186 282</u>	<u>9 019 757</u>	<u>11 564 828</u>	<u>10 788 931</u>
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	15 815 700 000	815 700 000	915 700 000	895 700 000
Summa långfristiga skulder	<u>815 700 000</u>	<u>815 700 000</u>	<u>915 700 000</u>	<u>895 700 000</u>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	9 406 747	8 982 919	11 260 784	13 379 925
Skatteskulder	410 323	-	731 150	334 296
Övriga skulder	16 2 443 734	1 059 731	2 587 623	1 150 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 15 346 139	12 242 313	32 682 542	27 794 469
Summa kortfristiga skulder	<u>27 606 943</u>	<u>22 284 963</u>	<u>47 262 099</u>	<u>42 659 163</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	959 305 413	947 184 598	1 085 007 280	1 052 867 093

KASSAFLÖDESANALYS	Moderbolaget		Koncernen	
Belopp i KSEK	2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	29 240	28 614	31 100	30 240
Avskrivningar	23 306	23 182	28 126	27 239
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Erhållen ränta och räntebidrag	15	18	21	18
Erlagd ränta	-20 618	-23 623	-21 603	-24 627
Betald skatt	-1 091	-1 142	-1 248	-1 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 852	27 049	36 396	31 560
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Ökning(-)/minskning(+) av varulager	71	-47	71	-47
Ökning(-)/minskning(+) av kundfordringar	2 033	1 519	3 040	-570
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar	117	260	939	2 355
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	424	703	2 119	-3 060
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4 487	-4 318	2 088	4 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 984	25 166	44 653	34 401
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 885	-20 390	-16 373	-37 028
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 885	-20 390	-16 373	-37 028
Finansieringsverksamheten				
Upptagna långfristiga lån	0	0	20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	20 000	0
Förändring av likvida medel	35 099	4 776	48 280	-2 627
Likvida medel från årets början	54 122	49 346	56 503	59 130
Likvida medel vid årets slut	89 221	54 122	104 783	56 503

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:

	Antal år
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
Hyresgäst Anpassningar	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, utranteras 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. ränteswapar. 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 805 MSEK (665). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,25 år (2,81) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,07% (2,06). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -35,3 MSEK (-41,8) varav -6,0 MSEK (-) avser forwardswapar.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

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 ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Inom 0-1 år	190,7	150,7
Inom 1-2 år	200	40
Inom 2-3 år	225	340
Inom 3-4 år	0	225
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	60	0
Inom 6-7 år	0	60
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	140	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	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	117 431 802	114 624 900	117 431 802	114 624 900
Lokaler	20 414 899	19 703 945	20 414 899	19 606 416
Övr hyresintäkter	0	0	8 185 136	6 754 284
Garage, P-platser	2 869 107	2 864 956	2 945 891	2 912 738
Övrigt	5 683	5 568	5 683	5 568
Summa	140 721 491	137 199 369	148 983 411	143 903 906

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018
Parkeringsavgifter	104 847	74 012	104 847	74 012
Kostnadsersättningar	255 082	447 083	255 082	447 083
Återvunna avskrivna fordringar	10 225	12 872	10 225	12 872
Externt sålda tjänster, mm	1 186 657	988 123	1 914 914	2 133 452
Lönebidrag	159 760	429 260	407 456	552 263
Utfakturerat	7 912 470	9 430 143	8 372 413	9 994 232
Öres o kronutjämnin	-223	176	-223	176
	<u>9 628 818</u>	<u>11 381 669</u>	<u>11 064 714</u>	<u>13 214 090</u>

Not 4 Driftskostnader	Moderbolaget		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	18 196 532	17 179 232	18 196 532	18 354 535
Reparationer	5 705 092	5 448 160	5 705 092	5 448 160
Taxebundna kostnader	14 979 205	14 593 754	14 979 205	14 593 754
Uppvärmning	15 130 356	16 356 198	15 130 356	16 356 198
Lokal administration	11 642 319	10 845 989	17 483 173	15 202 503
Övriga driftskostnader	3 840 185	3 865 271	2 140 185	2 165 270
	<u>69 493 689</u>	<u>68 288 604</u>	<u>73 634 543</u>	<u>72 120 420</u>

Not 5 Underhållskostnader	Moderbolaget		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018
Lägenheter	5 555 311	5 283 384	5 555 311	5 283 384
Lokaler	2 443 586	856 929	2 443 586	856 929
Gemensamma ytor	7 636 426	7 883 772	7 636 426	7 883 772
	<u>15 635 323</u>	<u>14 024 085</u>	<u>15 635 323</u>	<u>14 024 085</u>

Not 6 Avskrivningar	Moderbolaget		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader	22 556 067	22 521 133	22 556 067	22 521 133
Markanläggningar	563 104	563 104	5 225 610	4 451 681
Inventarier, maskiner, datorer	186 886	97 534	344 050	266 333
	<u>23 306 057</u>	<u>23 181 771</u>	<u>28 125 727</u>	<u>27 239 147</u>

Not 7 Medelantal anställda Moderbolaget Koncernen

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

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

	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda har varit				
Administration	15	15	17	17
Fastighetsarbetare	15	18	16	19
Totalt för bolaget	30	33	33	36

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 71% (81%) respektive 29% (19%).

Personalkostnader

Styrelsen och VD

Löner och andra ersättningar	1 072 022	967 483	1 150 305	1 035 701
Sociala kostnader	336 829	303 983	325 417	325 417
Pensionskostnader inkl löneskatt	339 194	354 250	354 250	354 250
	<u>1 748 045</u>	<u>1 625 716</u>	<u>1 829 972</u>	<u>1 715 368</u>

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	13 693 240	14 203 922	15 526 747	15 526 747
Sociala kostnader	4 450 537	4 642 620	5 063 082	5 063 082
Pensionskostnader inkl löneskatt	1 870 412	1 911 596	2 078 369	2 078 369
Summa löner och ersättningar	<u>20 014 189</u>	<u>20 758 138</u>	<u>22 668 198</u>	<u>22 668 198</u>

Summa	<u>21 762 234</u>	<u>22 383 854</u>	<u>24 498 170</u>	<u>24 383 566</u>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Inkluderar sålda tjänster till AB Strömstadslokaler och AB Strömstanet. Debitering 2019: 8 469 277 kr.

Not 8 Skatt	Moderbolaget		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018
Skatt på årets resultat	-1 837 985	-679 389	-2 147 755	-1 188 116
Uppskjuten skatt*	-166 525	-395 270	-657 622	-143 660
	<u>-2 004 510</u>	<u>-1 074 659</u>	<u>-2 805 377</u>	<u>-1 331 776</u>

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

Not 13 Periodiseringsfonder

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
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	1 029 000
Periodiseringsfond, 2019	2 850 000	-
	<u>10 100 900</u>	<u>7 250 900</u>

Not 14 Uppskjuten skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatteskulder	<u>9 186 282</u>	<u>9 019 757</u>	<u>11 564 828</u>	<u>10 788 931</u>
	9 186 282	9 019 757	11 564 828	10 788 931

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom 1 - 5 år	815 700 000	815 700 000	915 700 000	895 700 000
Förfaller inom 6 -10 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	815 700 000	815 700 000	915 700 000	895 700 000

Not 16 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt och uttagsskatt	1 497 945	141 336	1 508 624	150 720
Personalens källskatt	403 168	398 800	468 226	436 985
Sociala avgifter enl. lag	411 250	408 640	475 775	450 889
Depositioner fordonspuckar och hyror	131 371	110 955	131 371	110 955
Övriga kortfristiga skulder	-	-	3 627	924
Summa övriga skulder	<u>2 443 734</u>	<u>1 059 731</u>	<u>2 587 623</u>	<u>1 150 473</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	1 592 389	1 533 898	1 661 112	1 619 542
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	189 412	204 295	192 673	216 953
Upplupna räntor	4 212 668	4 357 059	4 426 245	4 564 350
Förskottshyror	8 354 094	4 355 191	8 367 963	4 370 821
Övriga upplupna kostnader	<u>997 576</u>	<u>1 791 870</u>	<u>18 034 549</u>	<u>17 022 803</u>
Summa uppl kostnader och förutbetalda intäkter	15 346 139	12 242 313	32 682 542	27 794 469

ÖVRIGA NOTER

Not 18 Disposition av vinst

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserad vinst

71 313 271
3 782 310
75 095 581

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

75 095 581
75 095 581

Not 19 Ställda säkerheter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0
(Uttagna pantbrev i eget förvar: 86 764 800)				
Fastigo garantisumma	273 752	301 102	300 255	327 442

Not 20 Definition av nyckeltal

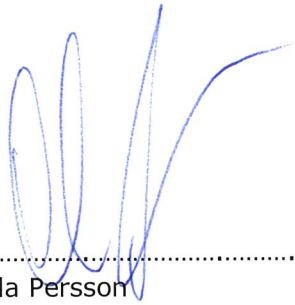
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Strömstad den 15 mars 2020.



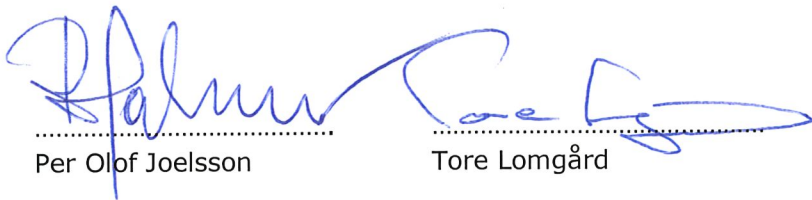
.....
Lena Martinsson
Styrelsens ordförande



.....
Ola Persson



.....
Fredrik Eriksson



.....
Per Olof Joelsson

.....
Tore Lomgård



.....
Mats Brocker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2020.



.....
Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Strömstadsbyggen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Strömstadsbyggens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Aktiebolaget Strömstadsbyggen 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 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

Mina 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 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Strömstadsbyggen för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Strömstadsbyggen enligt god revisorssed 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 16 mars 2020



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 2019.

Vi, av fullmäktige i Strömstads kommun utsedda lekmannarevisorer, 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.

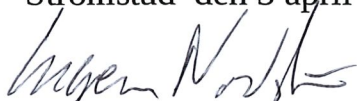
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har granskat intern kontrollplan samt ägardirektiv.

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Strömstad den 3 april 2020


Ingemar Nordström

Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Åsa Karlsson

Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisorssuppleant