Strömsunds Hyresbostäder AB
Org nr 556121-3496

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Strömsunds Hyresbostäder AB, organisationsnummer 556121-3496, får härmed avge nedanstående berättelse för 2018 års verksamhet.

Ägarförhållande

Strömsunds Hyresbostäder AB är ett av Strömsunds kommun, org. nr. 212000-2486, helägt företag. Strömsunds kommunfullmäktige utser ombud, som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

Verksamheten

Strömsunds Hyresbostäders verksamhet består i uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd samt teknisk förvaltning på uppdrag.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte bidra till att trygga bostadsförsörjningen i Strömsunds kommun genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud i syfte att möta olika bostadsbehov. Strömsunds Hyresbostäder ska också affärsmässigt och i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, bidra vid planering och utveckling av framtidens boendemiljöer.

Strömsunds Hyresbostäders uthyrningsobjekt vid årets utgång:

Bostäder	922
Lokaler	89
Garage	41
Carports	19
Parkeringsplatser	571

Ägardirektiv

Ägardirektiven fastställdes formellt av bolagsstämman 2011-07-01.

Bolagets styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Strömsunds kommun.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter	**Suppleanter**
Bengt Bergqvist (S), ordförande	Susanne Hansson (S)
Simon Högberg (M), vice ordförande	Lars Lindberg (C)
Kurt Eliasson (S)	Månica Näslund (S)
Bertil Johansson (S)	Carina Olsson (S)
Elisabeth Lindholm (S)	Inga-Maj Persson (S)
Mats Näslund (C)	Maria Sandberg (M)
Irene Sundekvist (S)	Per Ingvar Wennberg (S)

Vd

Stefan Jönsson

Medarbetare
Vid årets slut hade Strömsunds Hyresbostäder 15 tillsvidareanställda varav 4 kvinnor och 11 män.

Vakanser
Tabellen visar vakansläget i beståndet, exklusive avställda lägenheter, fördelat per ort 2018-12-31.

	2018			2017		
Ort	Vakanta	av tot.	%	Vakanta	av tot.	%
Strömsund	0	555	0,0	0	555	0,0
Hammerdal	0	126	0,0	0	116	0,0
Backe	4	56	7,1	2	56	3,6
Rossön	2	31	6,5	2	31	6,5
Hoting	8	86	9,3	3	86	3,5
Gäddede	7	68	10,3	5	68	7,4
Summa	**21**	**922**	**2,3**	**12**	**912**	**1,3**

Information om verksamheten

Hyror
Hyresförhandlingen för 2018 resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om 0,95 %.

Förvärv av fastighet
Bolaget förvärvade under året fastigheten Hammerdal 4:1 i centrala Hammerdal med totalt tio lägenheter. Fastigheten genererar ett bra driftnetto och är ett viktigt strategiskt tillskott när det gäller bolagets långsiktiga satsning på orten och i kommunen som helhet.

Framtid
Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög under 2018 och uthyrningsgraden har varit god. Andelen vakanta lägenheter i Gäddede och Hoting har dock ökat under andra halvåret. Strömsunds Hyresbostäder tror på en fortsatt positiv utveckling på hyresmarknaden de kommande åren, varför bolaget också planerar för nybyggnationer i Hammerdals och Strömsunds tätorter.

Risker
Bolagets totala låneskuld vid utgången av 2018, uppgick till 40,5 mnkr, fördelad på sex olika lån med en genomsnittlig kapital-/räntebindningstid på 3,71 år. Snitträntan för året var 1,22 %.

Då bolaget de närmaste åren bygger nya bostäder krävs nyupplåning. Detta tillsammans med framtida omsättningar av befintliga lån, i kombination med stigande räntor, kommer att innebära en högre snitträntа framgent.

Underhåll
Flera av Strömsunds Hyresbostäders fastigheter har omfattande underhållsbehov. Det planerade underhållet har därför getts ett stort utrymme i bolagets budget för de fem kommande åren.

Resultat

Årets intäkter uppgick till 55,3 mnkr. Detta var högre än budgeterat och berodde framför allt på bolagets intäkter från externa förvaltningsuppdrag. Kostnaderna har i stort, legat i nivå med budget, dock har driftkostnaderna hamnat på en högre nivå i jämförelse med budget, framförallt beroende på högre taxebundna kostnader än väntat.

Strömsunds Hyresbostäders resultat före dispositioner och skatt blev 1,4 mnkr.

Företagets säte är Strömsund Jämtlands län.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Övrigt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kap
	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-01-01	**7 500 000**	**209 300**	**42 819 704**	**1 852 963**	**52 381 967**
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-	1 852 963	-1 852 963	-
Årets resultat	-	-	-	241 612	241 612
Eget kapital 2018-12-31	**7 500 000**	**209 300**	**44 672 667**	**241 612**	**52 623 579**

Villkorat aktieägartillskott
Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 38 000 000 kr (38 000 000 kr).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	55 185	53 003	50 837	49 503	48 915
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 413	3 032	28 587	8 048	2 739
Antal anställda	st	15	15	15	15	15
Soliditet	%	52,4	50,4	50,7	39,3	33,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

ℓ

Förslag till disposition av vinst/förlust

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	44 672 667
årets vinst	241 612
	44 914 279
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överförs	44 914 279
	44 914 279

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2, 3	55 184 719	53 657 007
Övriga rörelseintäkter		110 296	485 141
		55 295 015	54 142 148
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-38 143 560	-36 517 599
Personalkostnader	5, 6	-8 616 757	-8 002 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 533 836	-2 272 961
Övriga externa kostnder		-4 148 914	-3 208 060
Övriga rörelsekostnader		-	-583 825
Summa rörelsens kostnader		-53 443 067	-50 585 357
Rörelseresultat		1 851 948	3 556 791
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	51 104	68 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 279	-593 076
Summa resultat från finansiella poster		-439 175	-524 633
Resultat efter finansiella poster		1 412 773	3 032 158
Bokslutsdispositioner	8	-141 612	-658 493
Skatt på årets resultat	9, 10	-1 029 549	-520 702
Årets vinst		241 612	1 852 963

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Förvaltningsfastigheter	12	108 572 311	106 256 277
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 277 100	1 452 775
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 522 371	1 793 450
		111 371 782	109 502 502
Summa anläggningstillgångar		111 371 782	109 502 502
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		66 456	57 682
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 062 002	688 172
Aktuella skattefordringar		349 557	255 039
Övriga kortfristiga fordringar		3 765	995 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 029	36 979
		1 432 353	1 975 839
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		98 162	98 162
Kassa och bank		57 937	4 277 895
Summa omsättningstillgångar		1 654 908	6 409 578
Summa tillgångar		113 026 690	115 912 080

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 500 000	7 500 000
Reservfond		209 300	209 300
		7 709 300	7 709 300
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		44 672 667	42 819 704
Årets vinst		241 612	1 852 963
		44 914 279	44 672 667
Summa eget kapital		52 623 579	52 381 967
Obeskattade reserver	16	8 348 352	8 206 740
Avsättningar	17		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		118 115	183 814
Uppskjutna skatter	9	821 105	-
Summa avsättningar		939 220	183 814
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 500 000	40 500 000
Summa långfristiga skulder		40 500 000	40 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		552 533	2 080 431
Skulder koncernföretag		2 431 482	4 104 109
Övriga kortfristiga skulder		530 596	1 313 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 100 928	7 141 578
Summa kortfristiga skulder		10 615 539	14 639 559
Summa eget kapital och skulder		113 026 690	115 912 080

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

År 2017 var första året som årsredovisningen kom att upprättas i enlighet med årsredovsningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och komponentredovisning (K3).

Vid övergång till K3 förändrades redovsningsprinciperna avseende planenliga avskrivningar. Bolaget har fr o m räkenskapsåret 2017 valt att använda komponentavskrivning för avskrivningar på byggnader.

I årsredovisningen för år 2018 har vissa omklassificieringar gjorts i jämförelse med föregående års årsredovisning och därmed har också jämförelseåret 2017 kommit att justeras.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggingstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiellla anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har deltas upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme, grund, trapphus m m	100 år
Tak	50 år
Fasad	50 år
Fönster, portar	40 år
Kök med inredning och installationer	25 år
Badrum, tvättstuga	25 år
Invändiga byggnationer och ytskikt	25 år
Ventilationssystem	40 år
Värme, sanitet	40 år
Styr- och reglersystem	10 år

M

Elinstallationer	40 år
Transport/hiss	25 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivingsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jömfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några farmtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsväret (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkingen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Varulager
Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kundfordringar
Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Övriga tillgångar
Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Långfristiga skulder
Låneskulder
Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Intäkter
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.

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temoporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temoprära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnaden i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, när 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.

En avsättning redovisas till den bäsa 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2018	2017
Andel av försäljningen i procent som avser koncernföretag	6,6	7,6
Andel av inköpen i procent som avser koncernföretag	31,4	34,1

Not 3 Intäkternas fördelning

	2018	2017
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	48 748 523	48 292 936
Lokaler	3 380 123	3 322 318
Övrigt	4 408 158	2 796 332
Summa	56 536 804	54 411 586
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-802 464	-229 203
Lokaler	-208 110	-226 830
Övrigt	-341 511	-298 546
Summa	-1 352 085	-754 579
Summa nettointäkter	55 184 719	53 657 007
Övriga intäkter		
Försäkringsersättningar	-	431 218
Övriga ersättningar och intäkter	110 296	53 923
	110 296	485 141

Not 4 Fastighetskostnadernas fördelning

	2018-12-31	2017-12-31
Drift	26 522 485	24 217 666
Underhåll löpande	5 881 340	6 993 147
Underhåll planerat	5 282 941	4 836 459
Fastighetsskatt	456 794	470 327
Fastighetskostnader	38 143 560	36 517 599

Not 5 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Fastigo	93 346	94 418

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Kvinnor	4	5
Män	11	10
Totalt	15	15
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar	6 099 343	5 528 171
Pensionskostnader	458 761	436 306
Social avgifter enligt lag och avtal	1 792 005	1 876 669
Övriga personalkostnader	266 649	161 766
Totalt	8 616 758	8 002 912

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	5	5
Totalt	7	7

	2018	2017
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	1	1

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Återbäring HBV	8 955	9 062
Räntor	42 149	59 380
Summa	51 104	68 442

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Förändring periodiseringsfond	-	-800 000
Förändring av överavskrivningar	-215 800	-2 926 740
Förändring av ersättningsfond	74 188	3 068 247
Summa	-141 612	-658 493

Not 9 Uppskjuten skatt

	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övergång till K3 avseende 2017	571 263	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övergång till K3 avseende 2018	249 842	-
	821 105	-

KL

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt för året	2 626	520 702
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	205 818	-
Uppskjuten skatt	821 105	-
Summa	1 029 549	520 702

Not 11 Statliga stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Statliga stöd som har reducerat materiella anläggningstillgångars anskaffningsvärden under perioden	511 162	-

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	129 760 026	120 016 030
Inköp	1 610 000	1 881 788
Försäljningar och utrangeringar	-	-679 372
Omklassificeringar	2 146 900	8 541 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 516 926	129 760 026
Ingående avskrivningar	-40 967 029	-39 003 846
Försäljningar och utrangeringar	-	112 467
Årets avskrivningar	-2 119 675	-2 075 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 086 704	-40 967 029
Utgående redovisat värde	90 430 222	88 792 997
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	17 570 652	17 134 712
Inköp	190 000	550 486
Försäljning och utrangeringar	-	-114 546
Omklassificeringar	655 680	-
Utgående akumulerade anskaffningsvärden	18 416 332	17 570 652

	2018	2017
Ingående avskrivningar	-107 371	-98 424
Årets avskrivningar	-166 871	-8 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 243	-107 371
Utgående redovisat värde	18 142 089	17 463 280
Bokfört värde byggnader	90 430 222	88 792 997
Bokfört värde mark och markanläggningar	18 142 089	17 463 280

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4 494 146	4 078 396
-Inköp	71 615	415 750
Försäljningar och utrangeringar	-135 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 430 761	4 494 146
Ingående avskrivningar	-3 041 371	-2 853 007
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	135 000	-
-Avskrivningar	-247 290	-188 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 153 661	-3 041 371
Utgående restvärde enligt plan	1 277 100	1 452 775

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	1 793 450	8 175 961
Inköp	-	2 159 069
Under året nedlagda kostnader	2 531 502	-
Omklassificeringar	-2 802 581	-8 541 580
Utgående nedlagda kostnader	1 522 371	1 793 450

Not 15 Koncernförhållanden

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Strömsunds Kommun, org.nr. 212000-2486.
Övergripande koncernredovisning upprättas av : Strömsunds Kommun, org. nr 212000-2486, med säte i Strömsund.

Not 16 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Överavskrivningar	3 218 352	3 076 740
Periodiseringsfond	5 130 000	5 130 000
Summa	8 348 352	8 206 740

Not 17 Avsättningar

	2018	2017
Avsättningar för pensioner och liknande		
Avsättning vid periodens ingång	183 814	249 513
Ianspråktaget under perioden	-65 699	-65 699
Avsättning vid periodens utgång	118 115	183 814

Not 18 Upplåning

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	40 500 000	40 500 000
Summa räntebärande skulder	40 500 000	40 500 000
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	40 500 000	40 500 000
Summa	40 500 000	40 500 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	61 567	161 288
Upplupna semesterlöner	692 232	716 272
Upplupna sociala avgifter	151 063	131 759
Förutbetalda hyror	3 688 936	3 520 138
Övriga poster	2 507 130	2 612 121
Summa	7 100 928	7 141 578

Strömsund 2019-04-08

Stefan Jönsson
Verkställande direktör

Bengt Bergqvist
Ordförande

Irene Sundekvist

Kurt Eliasson

Mats Näslund

Elisabeth Lindholm

Bertil Johansson

Simon Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Strömsunds Hyresbostäder AB
organisationsnummer 556121-3496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Strömsunds Hyresbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 Strömsunds Hyresbostäder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget 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. Den 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.

Östersund den 26 april 2019

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor