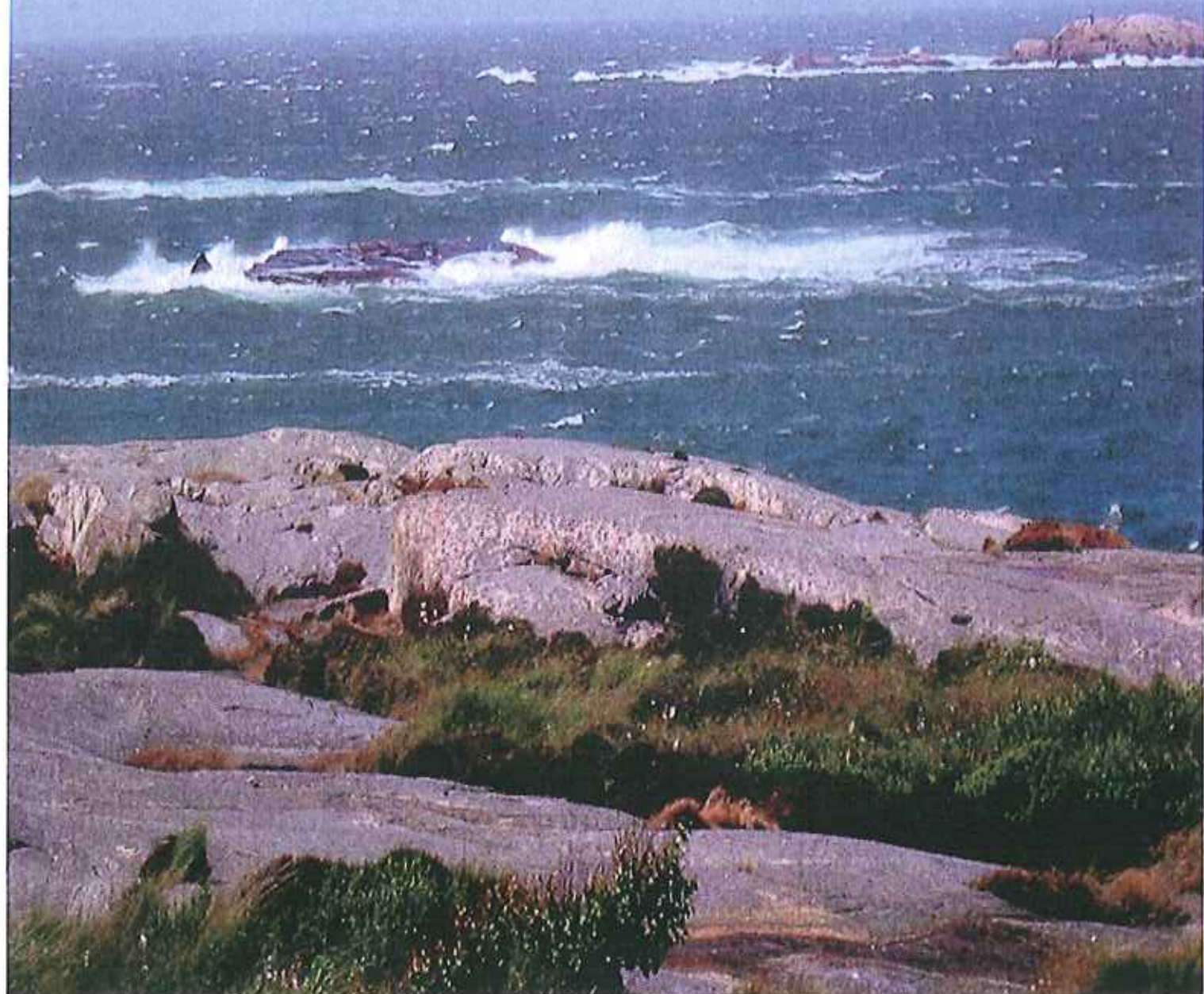


Årsredovisning 2012



Året i sammandrag

Allmänt

	2012	2011
Antal bostadslägenheter	1 115	1 115
Antal lokaler	65	65
Total uthyrningsbar yta	96 921	96 912
Medeltalet anställda	13	13

Ekonomi

Omsättning	79,2 mkr	76,1 mkr
Årets resultat	2,3 mkr	0,9 mkr
Balansomslutning	563,7 mkr	558,4 mkr
Soliditet	12,1 %	11,8 %
Hysesbortfall	0,4 %	0,3 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	13,0 %	18,0 %



VD har ordet

Som nybliven Vd för Sotenäsbostäder är det extra glädjande att kunna summera det gångna året med konstaterandet att rörelseresultatet innan finansnettot ökat med ca 3,5 % procent och resultatet med 1,4 miljoner sek. Visserligen bidrog den sänkta bolagsskatten en hel del till bolagets förbättrade resultat men vi kan också börja se resultatet av ett idogt och lyckat effektiviseringsarbete.

Även 2012 kom att präglas av två stadsfinansiella kriser, dels Eurokrisen i Europa och de ökande stadsskulderna och det närmande fiskala stupet i USA. Dessa problem är en följd av dåliga statsfinanser som försämrats i en ökande takt. Under början av året befarades en kollaps bland annat till följd av ett försämrat Eurosamarbete. Nu tycks dock de av politikerna och centralbankerna vidtagna åtgärderna påverkat utvecklingen i rätt riktning och det ser ut som om världen kanske inte går under den här gången heller...

Omfattade kriser medför oro och leder till pessimism om framtiden. Denna pessimism har kommit till uttryck i två sammanlänkande effekter, sänkta tillväxtprognoser för ekonomi i stort och en ökande arbetslöshet. Sverige har, mycket tack vare starka statsfinanser, klarat sig genom krisen bättre än många andra. Under sista kvartalet 2012 började dock effekterna synas tydligt även här med en rad större varsel runt om i vårt land.

I oroliga tider med en osäker ekonomisk utveckling kan det vara värt att påminna om Sotenäsbostäders affärsmodell – grunden för hur vi skapar värden över tiden. Vi är långsiktiga fastighetsägare som med nöjda kunder avser tjäna in investerade pengar under lång tid. Det är en affärsmodell som ställer stora krav på kunskap och engagemang från medarbetarna och en långsiktig ägare för att lyckas. Tre vitala komponenter som jag anser att vi förfogar över.

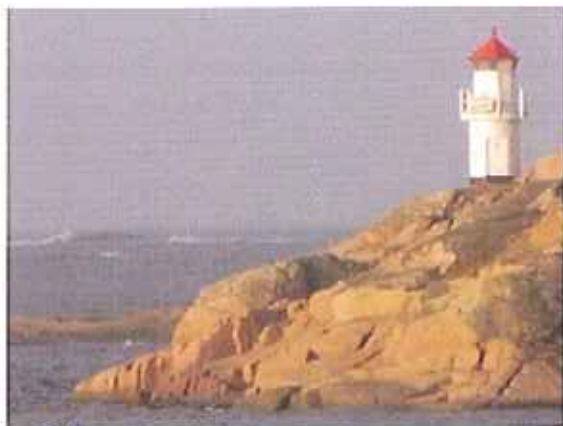
Trots den sämre ekonomiska utvecklingen är efterfrågan på bostäder fortfarande god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter de närmaste åren. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2013-01-01

kallhyrorna med 1,79 %. För Sotenäsbostäder räknar vi därför med att kunna förbättra rörelseresultatet innan finansnettot ytterligare under 2013. Min bedömning är att Sotenäsbostäder även kommer att visa en positiv rörelseresultatutveckling 2013.

Arbetet med systematisk hyressättning, som görs i samarbete med Hyresgästföreningen, fortsatte under året. Projektet innebär en översyn av våra hyror på områdesnivå för att på så vis få så rättvisa och aktuella hyresnivåer som möjligt. Vi räknar med att kunna påbörja omfördelningen av hyror etappvis med start under 2013.

För att skydda det operativa kassaflödet har Sotenäsbostäder sedan några år tillbaka valt att räntesäkra en stor del av bolagets krediter på långa löptider genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 7 år tack vare dessa derivat. En utmaning för bolaget är att öka dess soliditet som i dagsläget är lägre än hos de flesta andra jämförbara kommunala bostadsbolag. Trots den något låga soliditeten står vi väl rustade för framtiden finansiellt, vilket möjliggör investeringar i såväl befintliga som nya fastigheter.

På nybyggnadsfronten fortsätter arbetet med att bebygga Ringen i Kungshamn med 23 st. nya lägenheter. 23 st. lägenheter som kommer få ett fantastiskt läge med strålande havsutsikt endast ett stenkast till bryggor och hav. Vi fortsätter således att stärka vårt fastighetsbestånd inom kommunen. Vår förmåga att kunna genomföra nybyggnationer trots de kärvare ekonomiska tiderna ger gott hopp om framtiden!



Handwritten signature in blue ink.

Vi har under året fortsatt våra omfattande insatser på underhållssidan. Vår totala kostnad för yttre och inre underhåll samt reparationer i våra bostäder uppgår nästan till 200 kr/m². Vi planerar att fortsätta utnyttja den låga räntan till utökad avsättning av medel för underhåll även under 2013.

Fokus på kundvård är och har varit avgörande för företagets utveckling och framtid. Nöjda kunder bor kvar i sina lägenheter längre och minskar därmed omflyttningen vilket mycket tydligt påverkar våra framtida kostnader. Vår satsning på energibesparingar har visat sig i lägre energikostnader och en friskare miljö. På Klockaregatan 1-6 genomför vi ett projekt där vi kompletterar den direktverkande elen som uppvärmningskälla med värmepumpar. En satsning som i alla fall så här långt visat sig vara positiv och en fortsättning under 2013 planeras. Projektet med utbyte av de äldre elradiatorerna fortskrider för att minska elanvändning och därmed kostnaderna för våra kunder samt minskad belastning på miljön.



Vi jobbar ständigt med förbättringar av rutiner och processer för att effektivisera både förvaltning och administration. Ett arbete som kommer att fortsätta och intensifieras under 2013.

Genom vårt kunnande, våra resurser och en långsiktig ägare står vi väl rustade att ta oss an framtida hot och möjligheter. Vi kommer att fortsätta vårt arbete med att bygga värden för kommunen och dess invånare över tiden.

Jag skulle vilja avsluta med att framföra ett tack till den tidigare Vd:n Helene Stranne och den övriga personalen på Sotenäsbostäder för ett mycket gott utfört arbete under de gångna åren. Ert arbete och ert engagemang har byggt en stabil grund för företaget och goda förutsättningar för att fortsätta den positiva utvecklingen.

Kungshamn mars 2013

Mattias Jakobsson
Vd Sotenäsbostäder AB

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs till 100 % av Sotenäs kommun. I samband med kommunsammanslagningen 1974 bildades Sotenäs Bostadsstiftelse. 1991 ombildades stiftelsen till aktiebolag och bolaget fick namnet Sotenäsbostäder AB. Huvudsakliga uppgiften är att i samverkan med Sotenäs kommun medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Förvaltningen bedrivs till största del i egen regi. Bolaget förvaltar även en fastighet för annat fastighetsbolag.

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2012-2016. Den fokuserar främst på utveckling av nya boendeformer och ökning av antal lägenheter. Målsättningen är att bolaget skall äga och förvalta 1 200 lägenheter år 2016. Vi har idag 1 115 lägenheter. Särskild hänsyn skall tas till ungdomar och äldres behov samtidigt som det är viktigt att hitta billigare sätt att producera bostäder. Vår vision är "Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs" som anknyter till kommunens Vision 2020 "Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse och hållbar utveckling och framtidstro". Enligt

vår affärsidé så skall vi finnas till för dig som vill bo i Sotenäs med hög livskvalité, nära havet, kusten och naturen. Att bo i Sotenäsbostäders bostäder skall också upplevas som boende med god kvalitet och service. Genom en balanserad utbyggnadsstrategi skall vi skapa förutsättningar för kommunen att växa. Lägenhetsbeståndet skall spegla olika hyresgästers behov.



Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 25 november 2010 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2011-2014. På grund av avsägelse från Marcus Wallin har kompletteringsval gjorts den 26 april 2012. Till ny ledamot har Inger Eckert utsetts. På grund av avsägelse från Ingemar Månson har kompletteringsval gjorts den 15 november 2012. Till ny ledamot har Lennart Johansson utsetts. Per 31 december 2012 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (M), ordförande
Peter Hemlin (M)
Eia Stenman Carpenter (FP)
Inger Eckert (KD)
João Escudeiro (S), vice ordförande
Elving Claesson (S)
Cristian Mattsson (S)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Arne Kjellberg (S)

Personliga suppleanter

Eva Abrahamsson (M)
Lennart Johansson (C)
Sven-Olof Oresten (FP)
Gunnar Larsson (NSP)
Petra Sundblad (S)
Kenth Östergren (S)
Eli Niklaus (MP)

Suppleant

Veikko Larsson (C)
Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Fr.o.m. 2013-02-01 är Mattias Jakobsson verkställande direktör.

Revisor

Ordinarie bolagsstämman den 28 april 2011 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie	Suppleant
Stefan Frifelt	Kjetil Gardshol

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 6 sammanträden.

Organisationsanslutningar

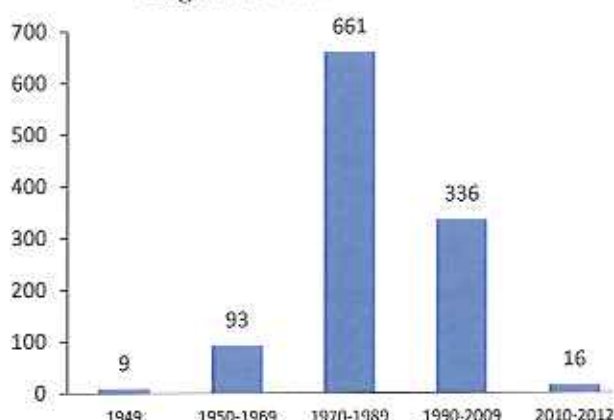
Sotenäsbostäder är medlem i; SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Fastigo-Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, HBV- Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.

Förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 115 bostadslägenheter, 65 lokaler, 421 garage/carportar samt 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 78 186 m². Lokalernas yta uppgår till 10 743 m².

Lägenhetsbeståndets åldersstruktur



Fastighetsskötsel

Fastigheterna sköts till största delen av egen personal fördelade på två områdeskontor, ett i Kungshamn och ett i Hunnebostrand. Skötsel av grönytor, viss snöröjning och trappstädning sköts av entreprenörer. Tjänster för reparationer och underhåll köps i enlighet med upphandlade avtal.

Energi och miljö

Vi har sedan början av 2000-talet arbetat med konvertering av våra uppvärmningssystem från olja och el till bergvärme och idag har 45 % av antalet bostäder ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vi har byggt passivhus och lågenergihus och bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid framtida nybyggnation samt minska energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer m.m.

Underhåll

Årets underhåll uppgår till 13,1 mkr, vilket motsvarar ca 165 kr/m² för bostäder. Bland de större åtgärderna som avslutats under året kan nämnas Vaggabacken i Kungshamn, där vi bytt fönster och fasader och på Skyttevägen på Smögen har vissa fönster och alla balkonger bytts ut samt fasaderna målats, se även under ombyggnation nedan. När det gäller det inre underhållet arbetar vi normalt med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, med undantag för utbyte av vitvaror, där vi sedan 2008 arbetar med periodiskt underhåll. Vi har dock inte utfört något planerat periodiskt underhåll av vitvaror under 2012 på grund av omprioritering av resurser till energibesparande åtgärder istället.

TV, data och telefoni

I hyran ingår kollektivt digital-TV utbud, kanalpaket Lagom, från Telia. Möjlighet finns till bredbandsuppkoppling och IP telefoni.

Ny- och ombyggnation

I början av 2012 genomfördes en upphandling avseende byggnation av bostäder på ett område i

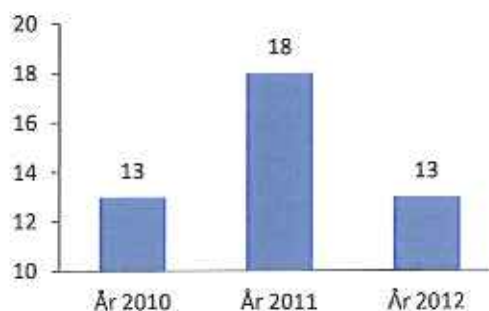
Kungshamn som kallas Ringen. Detaljplanen fastställdes 2009. Det är en totalentreprenad med partnering som samarbetsform och omfattar 23 lägenheter och 6 villor. Projektering har pågått under hösten och vi beräknar att starta byggnationen i mars 2013. Området ligger fantastiskt med utsikt över havet, Smögen och Hallö fyr. Det är nära till centrum med all service, affärer och restauranger. I samband med byggnationen kommer också en bryggpromenad och en småbåtshamn att anläggas av Sotenäs kommun. Lägenheterna kommer att vara energisnåla med en energiförbrukning som understiger dagens norm. Preliminär varmhyra drygt 1700 kr/m²/år, vilket innebär ca 8000 kr per månad för en mindre tvåa. Uthyrningen beräknas starta i augusti 2013. Villatomterna kommer att säljas via mäklare, där Sotenäsbostäders kö och kommunens tomtkö har förtur. Försäljningen beräknas starta i maj 2013. Vi har färdigställt ombyggnationen på Vaggabacken i Kungshamn där vi valt att plåtbekläda de gamla träfasaderna och byta fönster. På Skyttevägen på Smögen har vi byggt helt nya balkonger och bytt fönsterpartier vid balkongerna.

Marknad och kund

Sotenäsbostäder är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter och genom att många av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter så är det populärt att bo i hyresrätt även om man egentligen vill bo i en egen villa. Dessa marklägenheter gör också att vi har bra tillgänglighet, vilket skapar bra förutsättningar för äldre att kunna bo kvar i sitt hem så länge som möjligt. Bolaget äger och förvaltar ett särskilt boende med 85 smålägenheter i Kungshamn, som blockhyrs av Sotenäs kommun.

De flesta av våra kunder kommer från kommunen. Andelen uppgick 2012 till 70 % av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 25 %. Totalt antal inflyttningar var 146 st. och omflyttningsfrekvensen blev 13 %, vilket motsvarar 2010 års nivå. Vi har en stor efterfrågan och det är endast ett fåtal lägenheter som varit tomma enstaka månader under 2012. Det totala hyresbortfallet uppgår till 326 tkr, varav drygt 200 tkr avser lokaler.

Omflyttningsfrekvens



Vi har sedan några år en webbaserad bostadskö på vår hemsida www.sotenasbostader.se. Där kan man anmäla sitt intresse och bevaka lediga lägenheter som publiceras varje vecka. Lediga lägenheter fördelas i köordning, med undantag för förturer som kan beviljas på grund av särskilda skäl. Som exempel kan nämnas om man fått ett arbete i kommunen och inte bor på pendlingsavstånd så erbjuder vi en bostad inom 3 månader. Det är viktigt att kommunen kan attrahera arbetskraft utifrån och på så vis öka sin befolkning.

Resultatet av 2012 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev enligt följande: Kallhyran på bostäder på garage, carportar, motorvärmare och källarlokaler höjdes med 2 %. Värmetillägget i de områden som betalar värme till oss höjdes med 5 kr/m² och år. Höjningen av kallhyran motsvarar ca 100 kr per månad i hyreshöjning för en "normaltre". Värmetillägget motsvarar ca 30 kr per månad i hyreshöjning för en "normaltre".

Under våren 2011 startade vi upp projektet "Översyn av hyrorna i Sotenäs" tillsammans med hyresgästföreningen. Målet är rättvisa och aktuella hyror på områdesnivå och syftet är att summan av höjningar och sänkningar skall bli +/- 0. Vi har genomfört en enkätundersökning, besiktigt lägenheter och är nu i slutfasen av värderingen. Projektet beräknas vara avslutat våren 2013.

Medarbetare

Antalet fast anställda medarbetare uppgår per 2012-12-31 till 13 personer. Av dessa är 9 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare och en

väl fungerande plan för kompetensutveckling. En överenskommelse om nedtrappning har under året träffats med bolagets Vd, Helene Stranne och rekryteringsprocessen för att hitta ny Vd startade efter sommaren. Den 31 oktober beslutade styrelsen att anställa Mattias Jakobsson som ny Vd from 2013-02-01.

Finansiering

2012 har fortsatt präglats av skuldkrisen i Europa och USA. Problemen för Grekland är stora och man har varit nära betalningsinställelse. De långa räntorna har varit låga och vi har på inrådan av vår finanskonsult Entropi förlängt vår skuldportfölj genom ett antal nya swappar. Reporäntan har sjunkit under året från 1,75 % till 1 %. Det har varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest när det gäller räntemarginaler, men under hösten vände detta, då Kommuninvest höjdes sina marginaler. Det har inneburit att vi har sänkt andelen lån från Kommuninvest från 94 % 2011-12-31 till 81 % 2012-12-31 och SEB har ökat från 6 % 2011-12-31 till 19 % 2012-12-31.

Finanspolicy

Bolagets finansiering styrs av finanspolicyn. Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter inom företaget som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. I riskinstruktionen styrs kapitalanskaffning, ränte- och likviditetsrisk i förfallostrukturen, ränterisk i skuldportföljen och placering av överskottskapital. Den genomsnittliga räntebindningstiden har under året ändrats i riskinstruktionen från 7 år till 10 år.

Ränteriskhantering

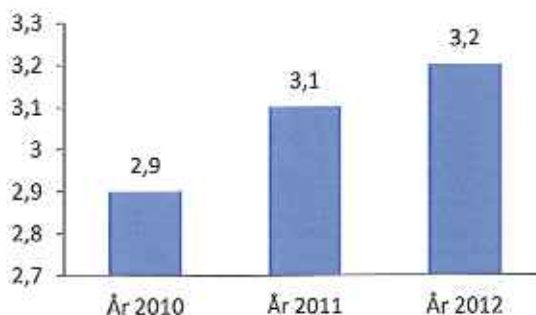
För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden, det vill säga en långsiktig strategisk ränteriskhantering. För att

uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswappar. Utestående ränteswappavtal uppgår till 335 mkr (265 mkr). I början av 2011 avslutades i förtid ränteswappar på sammanlagt 50 mkr. Avsluten medförde att ett överskott på 4,6 mkr realiserades. Överskottet har huvudsakligen periodiserats över verksamhetsåren 2011-2013 innebärande lägre räntekostnader med 1,4 - 1,5 mkr för per år.

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 5,92 år (5,31 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,25 % (3,12 %). Lån med räntebindning upp till 12 månader uppgår till 21 % (35 %) per 2012-12-31.

Genomsnittsränta, %



Fastigheternas värde

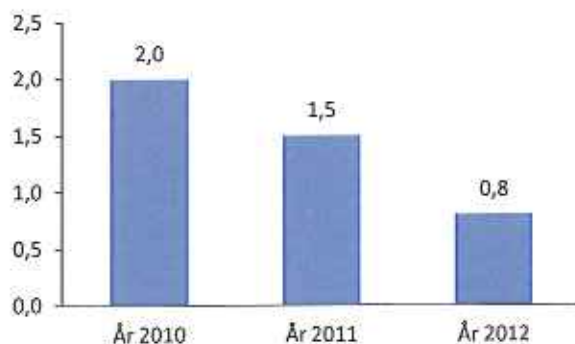
Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall, driftkostnader samt fastighetsskatt. Driftkostnaderna har fastställts utifrån underlag från Datscha, Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftkostnader för 2012. Det periodiska underhållet har beräknats utifrån respektive fastighets underhållsbehov och övriga förutsättningar. För beräkning av driftnettot under resterande del av kalkylperioden har antaganden gjorts om inflation, kostnadsutveckling, hyresutveckling och hyresbortfall. Marknadsläget avspeglas i det

direktavkastningskrav som uppställts. Vår interna värderingsmodell kvalitetssäkras genom att den interna värderingen granskats samt att fyra utvalda fastigheter värderas årligen av ett utomstående värderingsinstitut (Forum Fastighetsekonomi). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2012 överstiger det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.

Resultat och ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår till 0,8 mkr för 2012.

Rörelseresultat efter finansiella poster,
mkr

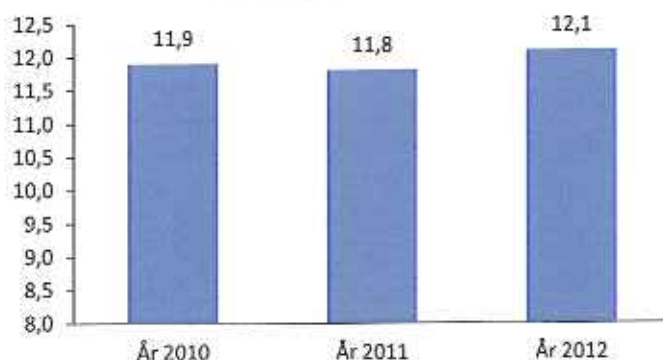


Hysesintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning och hyresintäkter från nyproducerade lägenheter. Den totala kostnaden för underhåll för 2012 uppgår till 13,1 mkr, vilket är 0,4 mkr högre än föregående år. Driftkostnaderna uppgår till 26,5 mkr vilket är 0,4 mkr högre än föregående år. Räntekostnaderna har ökat från 13,6 mkr 2011 till 14,9 mkr 2012. Ökningen beror på höjda borgensavgifter till Sotenäs

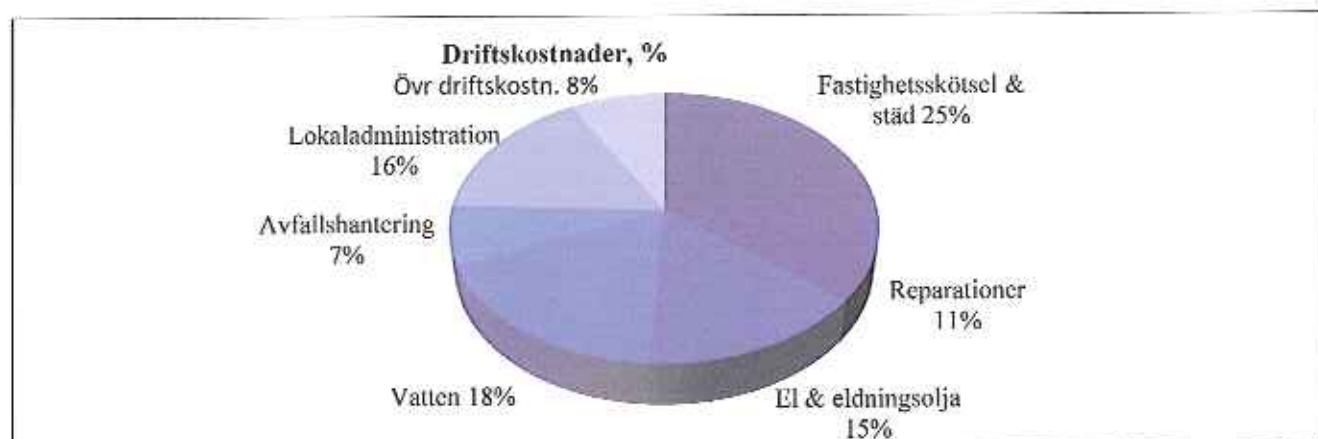
kommun. Borgensavgiften för 2012 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 0,2 mkr medan den uppskjutna skatteskulden har upplösts med 1,8 mkr på grund av beslutat lägre skattesats. Nettoresultatet blir därmed 2,3 mkr.

Årets investeringar i fastigheter uppgår till 10,8 mkr (35,4 mkr). Fastighetslånen uppgår till 461 mkr (453 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 67,6 mkr (65,5 mkr), vilket ger en soliditet på 12,1 %. Soliditeten har ökat marginellt tack vare den förändrade bolagsskattesatsen som påverkat bolagets beräknade uppskjutna skatteskuld positivt.

Soliditet, %



Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 14,2 (27,5) mkr.



PL
H

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	38 737 658
årets vinst	2 326 932
	41 064 590

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	150 000
i ny räkning överföres	40 914 590

Utdelningen skall betalas till aktieägaren senast 2013-05-31. Styrelsen och verkställande direktören anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,1 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. Utdelningen ryms inom det utdelningstak som föreskrivs i lagen för allmännyttiga bostadsföretag.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Utsikter för 2013

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter det närmaste året. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2013-01-01 kallhyrorna med 1,79 %. Bolagets drift- och förvaltningskostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade rörelseresultatet ligger 0,1 msek högre 2013 jämfört med 2012. En försiktig förbättring av kreditmarknaden i kombination med en bra avkastning på en inflationssäker tillgång till ett pris under nyproduktionskostnad bör stärka värdeutvecklingen för bostadsfastigheter.

Arbetet med att utveckla och planlägga nya attraktiva områden kommer att ha hög prioritet även under 2013. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre och billigare boende. När det gäller nyproduktion så beräknar vi att starta byggnation av 23 hyresrätter och 6 villor på Ringberget i Kungshamn under vårvintern.

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Hysesintäkter	1	78 606 732	75 624 933
Övriga rörelseintäkter	2	589 721	443 465
Summa nettoomsättning		79 196 453	76 068 398
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3-6	-26 488 094	-26 085 995
Underhållskostnader		-13 068 127	-12 696 628
Fastighetsskatt		-2 842 858	-2 611 609
Avskrivningar enligt plan	7	-16 965 127	-15 949 251
Summa fastighetskostnader		-59 364 206	-57 343 483
Bruttoresultat		19 832 247	18 724 915
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	7	-177 993	-183 939
Administrations- och försäljningskostnader	4-6	-4 088 234	-3 515 383
Övriga rörelseintäkter	8	2 000	2 000
Rörelseresultat		15 568 020	15 027 593
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	170 189	113 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 967 536	-13 614 714
Rörelseresultat efter finansiella poster		770 673	1 526 635
Bokslutsdispositioner	10	-91 598	-348 456
Resultat före skatt		679 075	1 178 179
Skatt på årets resultat		-219 586	-291 188
Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad		1 867 443	-19 806
Årets resultat		2 326 932	867 185

PL
14

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	11	0	48 615
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	12	541 216 300	549 569 446
Inventarier, verktyg, maskiner, fordon,	13	2 545 270	2 639 532
kommunikationsutrustning och konst		6 745 072	4 628 784
Pågående ny- till- och ombyggnader		550 506 642	556 837 762
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		550 546 642	556 926 377
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Vitvaror		84 690	138 088
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		532 242	386 641
Fordringar hos intresseföretag		224 495	175 677
Övriga fordringar		245 742	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	829 815	770 999
		1 832 294	1 333 541
Likvida medel		11 207 328	2 364
Summa omsättningstillgångar		13 124 312	1 473 993
SUMMA TILLGÅNGAR		563 670 954	558 400 370

PL
16

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 478 000	6 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		26 562 662	26 562 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 737 658	38 100 473
Årets resultat		2 326 932	867 185
		41 064 590	38 967 658
Summa eget kapital		67 627 252	65 530 320
Obeskattade reserver	17	440 054	348 456
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	9 536 603	11 404 046
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		461 000 000	453 013 626
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	76	5 663 011
Leverantörsskulder		6 791 183	5 604 973
Aktuella skatteskulder		292 701	53 274
Övriga skulder		264 190	470 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 718 895	16 312 642
Summa kortfristiga skulder		25 067 045	28 103 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		563 670 954	558 400 370
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		94 396	96 048
		94 396	96 048



Kassaflödesanalys

Not

2012-01-01
-2012-12-31

2011-01-01
-2011-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar
Betald skatt
Summa

15 568 020
36 812
17 143 120
-219 586
32 528 366

15 027 594
18 913
16 133 190
-291 188
30 888 509

Erhållen ränta

170 189

113 756

Betald ränta

-14 967 536

-13 614 714

Summa

17 731 019

17 387 551

Ökning (-)/Minskning (+) varulager

53 398

-138 088

Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar

-145 601

-252 271

Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar

-353 152

232 941

Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder

1 186 210

-454 658

Ökning (+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder

-4 223 087

10 705 844

Kassaflöde från den löpande verksamheten

14 248 787

27 481 319

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 823 197

-35 445 105

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

23 000

4 690

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 800 197

-35 440 415

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

7 986 374

0

Utbetald utdelning

-230 000

-240 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 756 374

-240 000

Årets kassaflöde

11 204 964

-8 199 096

Likvida medel vid årets början

2 364

8 201 460

Likvida medel vid årets slut

11 207 328

2 364

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- & värderingsprinciper

Sotenäsbostäder använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Administrationskostnaderna har uppdelats enligt följande: Bland lokala administrationskostnader har upptagits kostnader för uthyrning, hyresdebitering och krav, allmän hyresgästservice samt fastighetsförvaltning. Övriga kostnader har belastat central administration, såsom styrelsearvoden, Vd och central ekonomi-funktion.

Anläggningstillgångar

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post avskrivningar. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för hemsida	20 %
----------------------------------	------

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier och verktyg	20 %
Kommunikationsutrustning	10-20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %
Maskiner	20 %

Samtliga bolagets **fastigheter** klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planenliga avskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. En intern avkastningsanalys av bolagets fastigheter har gjorts per 2012-12-31. Ingen upp- eller nedskrivningar har genomförts under året.

Med **inkomstskatter** avses skatt som baseras på förstagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skuld regleras.



Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader.

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 335 MSEK (265 mkr).

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 år från anskaffningstidpunkten.



Noter

Not 1 Hyresintäkter

Uthyrningsenheter

	2012	2011
Bostäder	67 088 027	64 248 634
Lokaler	9 798 088	9 673 753
Garage/Carport/P-plats med el	2 046 605	1 957 705
	78 932 720	75 880 092

Hyresbortfall

Bostäder	-97 660	-184 608
Lokaler	-211 932	-35 528
Garage/Carport/P-plats med el	-16 397	-35 023
	-325 989	-255 159

Nettohyra

Bostäder	66 990 367	64 064 026
Lokaler	9 586 156	9 638 225
Garage/Carport/P-plats med el	2 030 208	1 922 682
	78 606 731	75 624 933

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Ersättning från hyresgäster	376 711	361 873
Förvaltningsuppdrag	69 360	66 520
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	143 650	15 072
	589 721	443 465

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städ	6 655 018	7 402 794
Reparationer	2 833 399	2 393 889
El och eldningsolja	4 020 941	4 299 762
Vatten	4 664 363	4 769 199
Avfallshantering	1 867 335	1 743 374
Lokaladministration	4 317 341	3 508 181
Övriga driftskostnader	2 092 885	1 949 883
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	36 812	18 913
	26 488 094	26 085 995

Not 4 Leasingavtal

	2012	2011
Årets leasingkostnader uppgår till kronor	427 409	431 106
	427 409	431 106



Not 5 Arvode till revisorer

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

	2012	2011
PWC		
Revisionsuppdrag	112 487	99 304
	112 487	99 304

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	9	9
	13	13
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	699 088	680 576
Övriga anställda	4 136 959	4 256 212
Avgår lönebidrag	-652 165	-673 836
	4 183 882	4 262 952
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	586 974	202 026
Pensionskostnader för övriga anställda	604 535	438 774
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 511 027	1 514 250
	2 702 536	2 155 050
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 886 418	6 418 002
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	28 %	14 %
Andel män i styrelsen	72 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Principer: Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. För verkställande direktören gäller följande villkor:

- Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.
- Vid uppsägning av anställningen gäller minst 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.



Not 7 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktion/Tillgångsslag 2012

Balanserade utgifter för datorprogram
Byggnader
Markanläggningar
Inventarier, maskiner, fordon
Kommunikationsutrustning

Fastighets- kostnader	Centrala adm & fsg kostnader	Totala kostnader
24 307	24 308	48 615
15 741 262	80 279	15 821 541
422 376	0	422 376
463 474	64 858	528 332
313 708	8 548	322 256
16 965 127	177 993	17 143 120

Funktion/Tillgångsslag 2011

Balanserade utgifter för datorprogram
Byggnader
Markanläggningar
Inventarier, maskiner, fordon
Kommunikationsutrustning

Fastighets- kostnader	Centrala adm & fsg kostnader	Totala kostnader
24 307	24 307	48 614
15 067 350	79 872	15 147 222
212 976	0	212 976
329 978	70 279	400 257
314 640	9 481	324 121
15 949 251	183 939	16 133 190

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

Erhållna utdelningar HBV

2012	2011
2 000	2 000
2 000	2 000

Not 9 Räntecintäkter och liknande resultatposter

Räntebidrag
Övriga räntecintäkter
Övriga finansiella intäkter

2012	2011
-265	14 209
121 636	58 053
48 818	41 494
170 189	113 756

Not 10 Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar

2012	2011
-91 598	-348 456
-91 598	-348 456

Not 11 Balanserade utgifter för dataprogram

Ingående anskaffningsvärden
Försäljningar/utrangeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2012-12-31	2011-12-31
243 071	255 719
	-12 648
243 071	243 071

Sotenäsbostäder AB
556431-6775

Ingående avskrivningar	-194 456	-158 490
Försäljningar/utrangeringar		12 648
Årets avskrivningar	-48 615	-48 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 071	-194 456
Utgående redovisat värde	0	48 615

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	779 620 199	745 828 369
Inköp	7 913 771	34 701 088
Försäljningar/utrangeringar	-23 000	-909 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	787 510 970	779 620 199
Ingående avskrivningar	-230 050 753	-215 576 210
Försäljningar/utrangeringar		885 655
Årets avskrivningar	-16 243 917	-15 360 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 294 670	-230 050 753
Utgående redovisat värde	541 216 300	549 569 446
Taxeringsvärden byggnader	400 533 000	372 694 000
Taxeringsvärden mark	172 363 000	163 828 000
	572 896 000	536 522 000

Not 13 Inventarier, verktyg, maskiner, fordon, kommunikationsutrustning och konst	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 616 482	5 486 071
Inköp	793 138	2 375 760
Försäljningar/utrangeringar	-701 735	-245 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 707 885	7 616 482
Ingående avskrivningar	-4 976 951	-4 497 922
Försäljningar/utrangeringar	664 923	245 350
Årets avskrivningar	-850 588	-724 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 162 616	-4 976 950
Utgående redovisat värde	2 545 269	2 639 532

Not 14 Andelar i intresseföretag	2012-12-31	2011-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror, HBV, ekonomisk förening	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	720 803	716 304
Övriga upplupna intäkter	109 012	54 695
	829 815	770 999

Not 16 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 6 478

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478 000	20 084 662	38 100 473	867 185
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			867 185	-867 185
Utdelning			-230 000	
Årets resultat				2 326 932
Belopp vid årets utgång	6 478 000	20 084 662	38 737 658	2 326 932

Not 17 Obeskattade reserver	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	440 054	348 456
	440 054	348 456
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	96 812	76 660
Uppskjuten skatt är endast beräknad med 22 % skattesats för båda åren.		

Not 18 Uppskjuten skatt	2012-12-31	2011-12-31
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	9 536 603	11 404 046
	9 536 603	11 404 046

Not 19 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotid		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	127 000 000	127 000 000
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	30 000 000	156 000 000
Förfaller inom 1 år efter balansdagen	304 000 000	170 013 626
	461 000 000	453 013 626

Not 20 Checkräkningskredit	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad checkräknings- & byggnadskredit uppgår till	51 800 000	29 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	76	5 663 011
Kommunal borgen uppgår till	472 800 076	458 676 637



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner	346 115	392 029
Upplupna semesterlöner	797 806	674 080
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	364 510	348 133
Upplupna utgiftsräntor	7 986 873	7 604 249
Förutbetalda hyror och avgifter	5 746 919	6 086 534
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 476 672	1 207 616
	17 718 895	16 312 641

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Kungshamn den 19 mars 2013


Ronald Hagbert
Ordförande


João Escudeiro


Peter Hemlin


Eia Stenman Carpenter


Cristian Mattson


Inger Eckert


Elving Claesson


Mattias Jakobsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2013


Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB, org.nr 556431-6775

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Kungshamn den 19 mars 2013



Stefan Fjelfelt
Auktoriserad revisor

Till fullmäktige samt styrelsen och årsstämman i Sotenäsbostäder AB, org nr: 556431-6775

Granskningsrapport för år 2012 enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2012.

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

För uppdraget har vi tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, styrelseprotokoll och policydokument. Samtal med VD om bolagets verksamhet, organisation och interna kontroll har genomförts.

Bedömning

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalandet enligt nedan:

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Kungshamn 2013-03-19



Håkan Axelsson



Arne Kjellberg

Av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer

Fastighetsbestånd

Fastighetsområdenas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskning och bokförda restvärden på byggnader, mark och markanläggningar samt taxeringsvärde per 121231 (tkr)

Fastighetsområde	Byggnadsår	Anskaffn.- värde	Värde minskning	Hokfört restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan	1993	10 880	3 304	7 576	8 028	6 600
Kvarnberget	1993	73 665	27 548	46 117	0	0
Mejselgatan	1968	8 373	2 998	5 375	31 861	25 208
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 987	5 064		
Väggbacken	1978	35 859	8 065	27 794	28 712	22 827
Violstigen	1980	30 853	7 839	23 014	21 010	16 800
Fyrbåkgatan/Signalgatan	1984	47 989	20 175	27 813	69 874	34 769
Torggatan	2002	14 670	2 707	11 963	5 559	5 123
Stenhuggaregatan	1992	4 094	1 302	2 792		
Långemajas Gata	2009	27 897	2 103	25 794	12 967	11 600
Havsnilla	2002	9 485	2 099	7 386	2 197	1 927
Tullstigen/Sandbogengatan	1939/1945	2 640	219	2 421	2 874	1 175
Tångenvägen	1986	8 328	1 955	6 373	1 969	1 472
Varvsgatan	1988	18 007	6 820	11 187	9 169	7 470
Krongatan	1991	7 371	2 553	4 818	3 602	2 940
Skolgatan 14	2006	30 988	772	30 216	12 110	10 800
Skyttievägen	1969	7 754	2 836	4 919	12 891	10 231
Båtsmansgatan	1986	11 760	4 746	7 014	15 546	8 376
Björkemyrsgatan	1988	16 392	6 030	10 362	19 114	9 934
Templargatan	1991	11 263	3 979	7 284	5 817	4 779
Sättlängen	1930	1 798	870	928	1 347	1 087
Rockeskärsgatan	1988	75 211	28 019	47 191	64 075	42 508
Husholmsgatan m.fl.	1991	47 893	15 841	32 053	26 161	21 404
Tryggögatan	1991	12 541	4 189	8 352	5 218	4 248
Köpmansgatan 16 A-D	1966	5 543	1 684	3 859	9 122	7 072
Långelidsvägen	1979	15 856	3 700	12 156	11 635	9 182
Kantarellvägen	1982	23 805	10 792	13 014	20 604	14 402
Smörsoppsstigen	1986	10 804	4 285	6 520	7 563	4 575
Champinjonstigen	1987	10 757	4 180	6 576	16 725	10 125
Banjovägen	1984	3 716	1 838	1 878	2 835	2 275
Torsgatan	1990	10 736	3 719	7 017	7 108	5 800
Skolgatan 1	1990	22 330	8 051	14 280	12 160	10 200
Köpmansgatan 39	1909	1 063	411	652	1 459	721
Skalbergsgatan m.fl.	1990	42 984	15 269	27 715	33 489	20 469
Djörnbärsvägen	1993	1 377	526	852	842	553
Hunnebovägen	1986	7 700	2 214	5 486	11 432	9 168
Köpmansgatan 26	1985	9 965	3 001	6 964	Ingår i Köpmansg 16	
Bävergatan	1994	1 932	578	1 355	2 894	2 334
Köpmansgatan 4	1987	3 002	1 164	1 837	2 280	1 840
Lyckogatan	1964	3 814	838	2 976	7 481	5 882
Eklidsgatan	1977	2 252	889	1 363	4 483	3 548
Munkebergsgatan	1992	17 721	6 075	11 646	10 300	8 400
Dinglevägen	2004	17 204	2 678	14 526	5 851	5 000
Strandvågen	1987	22 917	6 042	16 875	11 372	9 800
Klockaregatan	1988	7 872	2 914	4 958	11 986	6 136
Klockaregatan/Herdegatan	1991	15 047	5 066	9 981	17 525	8 925
Köpmansgatan 32	1955	5 350	426	4 923	3 649	2 848
Summa		787 511	246 295	541 216	572 896	400 533

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2012

Fastighetsområde	Samtliga bostäder					Antal	Medelyta	Yta
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >			
Kungshamn	118	172	112	42	4	448	64,3	28 803
Smögen	9	44	37	14		104	72,8	7 574
Väjern	1	61	63	36	1	162	81,4	13 184
Hunnebostrand	27	128	88	38	3	284	72,8	20 685
Bovallstrand	16	27	18	5		66	63,9	4 216
Bohus-Malmön		18	3			21	59,9	1 258
Hovenäset		13	6	11		30	82,2	2 466
Summa	171	463	327	146	8	1 115	70,1	78 186

Värmetillägg i fastigheter med uppvärmning uppgår till 128 kr/m² /bostadslägenhetsyta.

Fastighetsområde	Lokaler		Garage / carport		Bilplats
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Kungshamn	14	7 662	129	2 511	2
Smögen	6	75	57	1 053	2
Väjern	6	920	96	1 920	
Hunnebostrand	18	1 714	113	1 986	
Bovallstrand	21	372	7	120	
Bohus-Malmön					
Hovenäset			19	402	4
Summa	65	10 743	421	7 992	8

Femårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Förvaltad bestånd					
Antal bostäder	1 115	1 115	1 099	1 101	1 085
Antal lokaler	65	65	63	64	61
Antal garage/carportar	421	421	405	405	405
Parkeringsplatser med motorvärmare	8	6	4	4	4
Bostadsyta m ²	78 186	78 186	77 138	77 256	76 162
Lokalyta m ²	10 743	10 734	10 757	10 792	10 736
Garageyta m ²	7 992	7 992	7 800	7 815	7 815
Hyra för bostäder					
Kallhyra per m ²	852	837	813	813	797
Värmetillägg (avser 380 stycken) per m ²	128	123	123	105	105
Varmhyra (passivhus) per m ²	1 520	1 520	1 520	1 520	
Ekonomi (tkr)					
Rörelsens intäkter	79 196	76 068	74 607	74 067	70 625
Underhållskostnader	13 068	12 697	14 273	15 633	7 826
Driftkostnader	26 488	26 086	26 305	23 275	21 982
Räntekostnader	14 967	13 615	10 672	12 180	18 920
Räntebidrag	0	14	35	54	77
Avskrivningar	17 143	16 133	15 747	15 544	15 155
Fastighetsskatt	2 843	2 612	2 429	2 586	1 992
Långfristiga låneskulder	461 000	453 014	453 014	453 014	453 014
Eget kapital	67 627	65 530	64 903	63 735	62 933
Obeskattade reserver	440	348	0	0	0
Balansomslutning	563 671	558 400	547 154	549 322	553 583
Hyresbortfall/Outhyrt	326	255	176	131	28
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	150	230	240	265	315
Likviditet % ¹⁾	52 %	5 %	53 %	12 %	10 %
Soliditet % ²⁾	12,1 %	11,8 %	11,9 %	11,6 %	11,3 %
Direktavkastning på tot kapital ³⁾	5,8 %	5,6 %	5,2 %	5,3 %	6,5 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	1,1 %	2,3 %	3,0 %	2,4 %	5,0 %
Övrigt					
Antal anställda	13	14	14	13	13
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	11	35	7	11	28

1) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital

