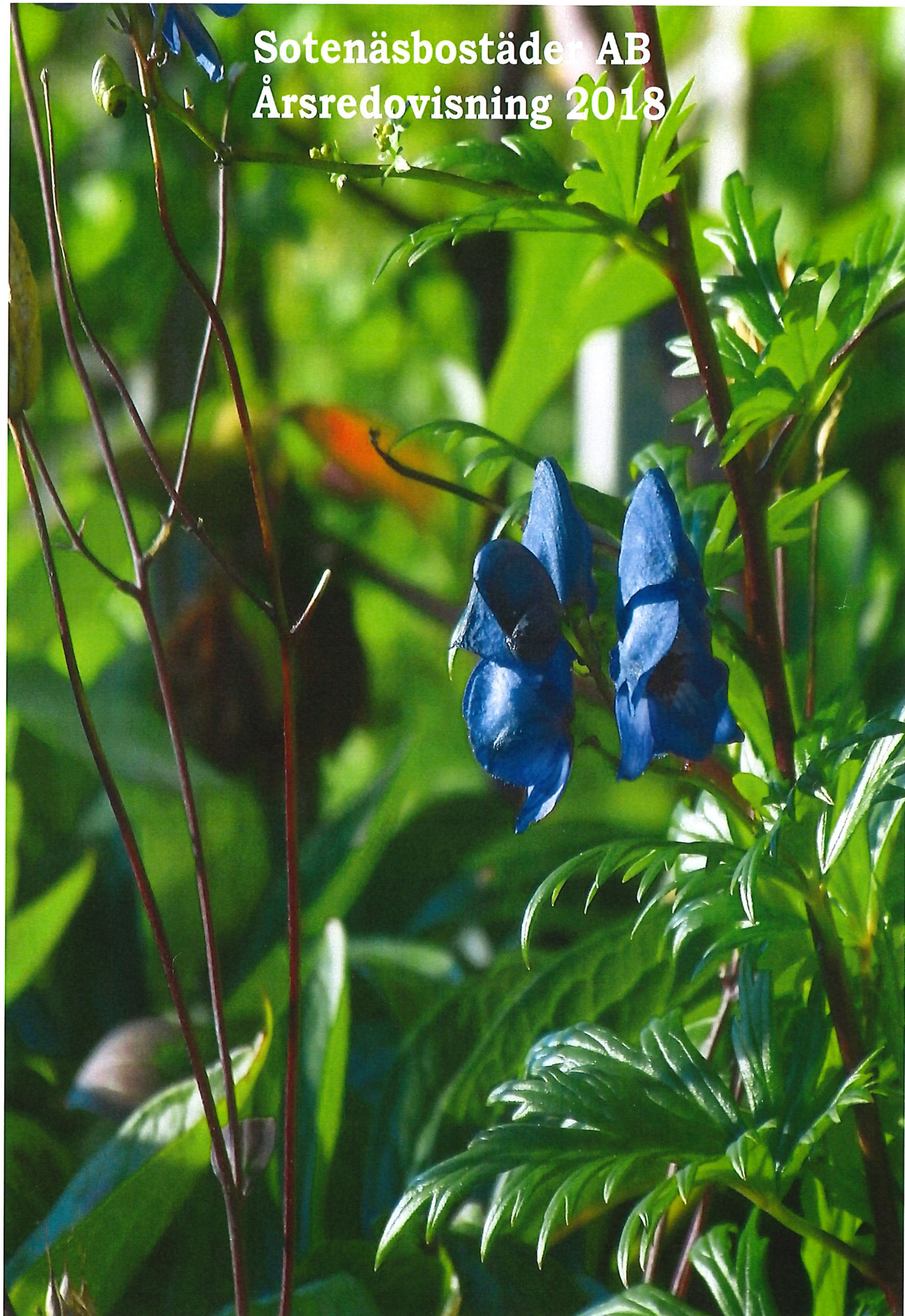


Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2018



Året i sammandrag

	2018	2017
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 170	1 154
Antal lokaler	60	60
Total uthyrningsbar yta m ²	97 710	97 070
Medeltalet anställda	15	15
Ekonomi		
Omsättning	92,7 mkr	85,8 mkr
Årets resultat	6,2 mkr	6,0 mkr
Balansomslutning	634,4 mkr	626,2 mkr
Soliditet	16,8 %	16,0 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	15 %	15 %



Vd har ordet

2018 har för Sotenäsbostäder varit ett framgångsrikt år med fortsatt god utveckling både verksamhetsmässigt och resultatutvecklingsmässigt.

I april flyttade de nya hyresgästerna in i vårt första boende med inriktning mot yngre byggt på Mjölskärsstigen i Väjern. Huset består av 8 st. 1:or och 8 st. 2:or. och vi har för detta projekt ansökt och blivit beviljade statligt investeringsstöd om 2 880 000 kr vilket tillsammans med relativt låga byggkostnader inneburit att vi kunnat pressa hyrorna ordentligt. En nybyggd lägenhet om 2 rum och kök på Mjölskärsstigen 1 kostar t.ex. bara 5 800 kr/månad i varmhyra. Inte många bolag i Sverige kan erbjuda sina hyresgäster ett nybyggt högkvalitativt boende till så låga hyror.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i kommunen och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter de närmaste åren varvid arbetet med att tillskapa nya bostäder i kommunen fortsätter. Vårt bygglov för ytterligare 16 st. lägenheter anpassade för yngre i Väjern har tyvärr överklagats och vi inväntar nu ett avgörande från Mark- och miljödomstolen. För tillfället pågår produktionen av 4 st. småhustomter och en tomt för flerbostadshus i Bovallstrand. Vi arbetar också långsiktigt med att ändra ett antal detaljplaner vilket förhoppningsvis inom 1 år ska kunna ge möjlighet till nybyggnation av uppemot 150 st. bostäder, både i form av flerbostadshus och i form av småhustomter. Som exempel på ett nu pågående detaljplaneprojekt, kan nämnas Förållarna på Väjern där vi arbetar med en detaljplaneändring för att möjliggöra nybyggnation av uppemot 75 st. nya bostäder. Ett annat spännande projekt där vi nu ändrar detaljplanen är f.d. ålderdomshemmet Bankeberg i Hunnebostrand. Här planerar vi att omvandla befintlig byggnation till 25-30 st. moderna hyreslägenheter.

För att upprätthålla och även förbättra skick och standard i vårt fastighetsbestånd har vi fortsatt våra omfattande insatser på underhållssidan. Planen för 2019 är att vi fortsatt ska utnyttja det goda resultatet och de låga räntorna till utökad avsättning av medel för underhåll. Ett utökat planerat underhåll tjänar vi och inte minst våra hyresgäster på.

Svensk ekonomi är stark och Sveriges Riksbank valde i slutet av 2018 att för första gången sedan 2011 höja reporäntan från -0,50 % till -0,25 %. Samtidigt meddelar Riksbanken att ytterligare en höjning väntas under andra halvåret 2019. För att minska den finansiella risken använder sig Sotenäsbostäder av räntederivat.

I miljöarbetet och vår strävan att minska vårt klimatmässiga avtryck har Sotenäsbostäder under 2018 installerat och uppgraderat de sista bergvärmepumparna. Vi har nu nått en milstolpe i vårt miljöarbete då vi nu inte längre använder fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i våra fastigheter. Vi har under året även bytt ut två bensindrivna bilar mot två nya elbilar. Nu kan Ni se vår fastighetsskötare Sten och vår målare Kenneth ljudlöst glida fram i våra bostadsområden.

Sist men inte minst vill jag rikta ett stort tack till personalen på Sotenäsbostäder. Tillsammans har vi fortsatt bygga ett mycket välskött och ekonomiskt stabilt företag. Tack för det gångna året!

Mattias Jakobsson
Vd Sotenäsbostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Kungshamn.

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.

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2019-2023. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. 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, hållbar utveckling och framtidstro". Enligt vår affärsidé så ska 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. Lägenhetsbeståndet skall spegla olika hyresgästers behov och genom en balanserad utbyggnadsstrategi ska vi skapa förutsättningar för kommunen att växa.

Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 27 november 2014 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2015-2018. På grund av avsägelse från Elving Claesson har kompletteringsval gjorts 2018-04-24. Till ersättare har Kenth Östergren utsetts. På grund av avsägelse från Thomas Jacobsson har kompletteringsval gjorts 2018-04-24. Till ersättare har Petra Sundblad utsetts. Per 31 december 2018 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (M), ordförande
Daniel Nordström (M)
Thomas Malm (L)
Lennart Johansson (C)
João Escudeiro (S), vice ordförande
Cristian Mattsson (S)
Therese Manchini (S)

Personliga suppleanter

Susanne Bergholtz (M)
Inger Eckert (KD)
Ronny Malm (L)
Rune Johansson (C)
Jan-Olof Larsson (S)
Kent Östergren (S)
Petra Sundblad (S)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Reine Karlsson (S)

Suppleant

Veikko Larsson (C)
Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Mattias Jakobsson



Revisor

Årsstämman den 24 maj 2018 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie
Joachim André

Suppleant
Kjetil Gardshol

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 6 st. sammanträden inkl. ett strategimöte.

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 170 bostadslägenheter, 426 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 913 m². Lokalernas yta uppgår till 8 651 m².

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 ca 50 % av bostäderna 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 bostads- beståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer, installation av snålspolande kranar m.m.

Sotenäsbostäder startade 2015 ett projekt vars mål är att Sotenäsbostäder inom en 10 års period helt skall vara oberoende av fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna. Under 2018 har vi installerat och uppgraderat de sista bergvärmepumparna. Sotenäsbostäder har nu nått en milstolpe i miljöarbetet då bolaget nu inte längre använder fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i fastigheterna. Sotenäsbostäder har under året även bytt ut två bensindrivna bilar mot två nya elbilar.

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

Under 2018 färdigställdes 16 st. lägenheter med inflyttning i april 2018 på Mjölskärsstigen i Väjern.



Marknad & kund

Sotenäsbostäder är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter. Genom att många av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter så är det populärt att bo i våra hyresrätter även om önskemålet är att bo i en egen villa. De många marklägenheterna 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 blockförhyrs av Sotenäs kommun.

Vi har en webbaserad bostadskö på vår hemsida, www.sotenasbostader.se. Där kan registrerade bostadssökanden anmäla sitt intresse och bevaka lediga lägenheter som publiceras varje vecka. Lediga lägenheter fördelas i kördning, med undantag för förturur som kan beviljas på grund av särskilda skäl. Som exempel kan nämnas att för personer som fått ett arbete i kommunen och inte bor på pendlingsavstånd garanterar vi att personen i fråga ska ha erhållit ett lägenhetserbjudande inom 3 månader. Det är viktigt att kommunen kan attrahera arbetskraft utifrån och på så vis öka sin befolkning.

Resultatet av 2016 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev ett tvåårigt avtal och 1/1 2018 höjdes kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokalerna med 0,59 %.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2018-12-31 till 15 personer varav 13 st. är heltidstjänster. Av dessa är 10 män och 5 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna har varit låga under 2018. Reporäntan har under större delen av året legat stilla på -0,5 % men höjdes i december till -0,25 %. Det har under året varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest då affärsbankerna till skillnad från Kommuninvest inte betalar ut negativa räntor.

Andelen lån från Kommuninvest ligger 2018-12-31 på 100 %.

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.

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 i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 385 mkr (385 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 4,7 år (5,5 år).



Fastigheternas värde

Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra 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 samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från Forum för Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2018.

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 fyra utvalda fastigheter värderats av det utomstående värderingsinstitutet, Forum för Fastighetsekonomi - specialkompetens inom fastighetsvärdering, marknadsanalyser och fastighetsutveckling.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2018-12-31 uppgår till ca 1 066 mkr (1 014 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2018 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen uppskrivning har genomförts under året. En nedskrivning om 2,5 mkr har skett avseende Sotenäsbostädernas fastighet Väjern 1:163.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2018 till 6,6 mkr (7,3 mkr).

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning samt 16 st. nybyggda lägenheter på Mjölskärsstigen 1, Väjern. Räntekostnaderna har minskat från 12,3 mkr 2017 till 11,7 mkr 2018.

Borgensavgiften för 2018 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 0,5 mkr (1,4 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 6,2 mkr (6,0 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 32 mkr (39 mkr). Fastighetslånen uppgår till 491 mkr (491 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 106,8 mkr (100,8 mkr), vilket ger en soliditet på 16,8% (16,0%).

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en stor andel av låneskulden bunden till fast ränta via swapar med långa löptider är risken att drabbas av ökade räntekostnader liten.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken är att bolaget inte kan teckna förfallna lånebelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. I och med att bolagets största långivare är Kommuninvest bedöms risken som liten.

Vakansrisk

Risken för en vikande efterfrågan på hyresrätter i kommunen bedömer vi i nuläget som liten. Särskilt med tanke på den invandring som skett till Sverige.

Utsikter för 2019

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter kommer att vara stabil. Bolagets hyror samt driftkostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade resultatet före skatt beräknas för helåret 2019 uppgå till 6 150 tkr.

Arbetet med att planera nya attraktiva områden har fortsatt prioritet.

Kommunala ändamålet med verksamheten

Sotenäsbostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Bolaget ska som sådant:

- Främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Främja integration och social sammanhållning.
- Skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Bolaget skall:

- Ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och lokaler.
- Erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande i bolaget.
- Bolaget äger på motsvarande sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.
- Bolaget får inte driva verksamhet eller vidtaga åtgärder som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.

Sotenäsbostäder har under året slutfört byggnation av 16 st. nya lägenheter i Väjern. Genom nybyggnationen bidrar bolaget till att antalet hyresrätter i kommunen utökats. Sotenäsbostäder har sedan långt tid tillbaka ett avtal med Individ och familjeomsorgen på Sotenäs kommun för att tillse att personer som står lång ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Sotenäsbostäder har också en överenskommelse med Integrationssamordningen på Sotenäs kommun vilken innebär att ett antal lägenheter årligen ska erbjudas personer som kommunplacerats i Sotenäs kommun. Sotenäsbostäder har ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget.

Bolaget har arbetat mycket med att stärka upp det yttre skalskyddet på flera av våra flerbostadshus. Sotenäsbostäder har även ett flerårigt projekt där äldre tamburdörrar i flerbostadshusen byts ut för att på så sätt utöka det inre skalskyddet och avsevärt förbättra brandsäkerheten i lägenheten. Under 2018 byttes tamburdörrar på Väggabacken i Kungshamn samt Långelidsvägen och Köpmansgatan 32 i Hunnebostrand.

Vi arbetar mycket med att förbättra belysningen i våra allmänna utrymmen såsom källargångar och trapphus. Under 2018 har utbyte av belysning skett bl.a. på Skyttevägen på Smögen samt på Köpmansgatan 32, delar av Champinjonstigen, Smörsoppstigen och Kantarellvägen i Hunnebostrand. Sotenäsbostäder arbetar mycket med att förbättra utomhusbelysningen dels för att förbättra belysningen och därmed trygghetskänslan samt för att minska energiförbrukningen. Sotenäsbostäder arbetar med årlig besiktning av lekplatser via ett utomstående besiktningsföretag för att försäkra oss om att även den yngsta hyresgästerna har en säker boendemiljö.

Med allt ovanstående i åtanke gör vi bedömningen att Sotenäsbostäder gott och väl uppfyller det kommunala ändamålet med verksamheten.



Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Sotenäs kommun, (ställföreträdare Mats Abrahamsson)	11 478	11 478

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	85 888	84 905	83 247	83 160	81 851
Resultat efter finansiella poster	6 586	7 252	11 139	11 559	4 755
Balansomslutning	634 433	626 203	608 248	601 158	591 066

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	0	20 084 662	63 253 183	5 953 019	100 768 864
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				5 953 019	-5 953 019	0
Utdelning				-170 000		-170 000
Årets resultat					6 168 445	6 168 445
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	69 036 202	6 168 445	106 767 309

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 036 202
årets vinst	6 168 445
	75 204 647

disponeras så att till aktieägare utdelas (14,38 kronor per aktie)	165 000
i ny räkning överförs	75 039 647
	75 204 647

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	2	85 888 104	84 904 746
Övriga rörelseintäkter	3	6 842 381	889 126
		92 730 485	85 793 872
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-43 231 847	-38 546 767
Övriga externa kostnader	5, 6	-2 653 595	-2 385 432
Personalkostnader	7	-10 559 888	-10 310 172
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14,16	-17 551 896	-15 017 497
Övriga rörelsekostnader	8	-558 152	-35 284
		-74 555 378	-66 295 152
Rörelseresultat		18 175 107	19 498 720
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	73 416	80 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-11 664 591	-12 328 855
		-11 589 175	-12 246 473
Resultat efter finansiella poster		6 585 932	7 252 247
Bokslutsdispositioner	12	80 182	86 011
Resultat före skatt		6 666 114	7 338 258
Skatt på årets resultat	13	-497 669	-1 385 239
Årets resultat		6 168 445	5 953 019

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	615 244 548	584 939 451
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 506 756	1 325 688
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	5 087 172	23 436 451
		621 838 476	609 701 590

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	1 150 000	0
		1 190 000	40 000

Summa anläggningstillgångar

623 028 476 **609 741 590**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		128 658	445 445
Fordringar hos intresseföretag		92 936	83 307
Aktuella skattefordringar		694 573	215 483
Övriga fordringar	20	4 992 205	9 146 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	866 223	583 226
		6 774 595	10 473 922

Kassa och bank

22

4 630 324

5 987 436

Summa omsättningstillgångar

11 404 919

16 461 358

SUMMA TILLGÅNGAR

634 433 395

626 202 948

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (11 478 aktier)		11 478 000	11 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		31 562 662	31 562 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		69 036 202	63 253 183
Årets resultat		6 168 445	5 953 019
		75 204 647	69 206 202
Summa eget kapital		106 767 309	100 768 864
Obeskattade reserver	25	303 531	383 713
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	26	12 989 362	12 701 740
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut	28	491 000 000	491 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 776 624	8 196 978
Övriga skulder		679 130	569 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	11 917 439	12 582 429
Summa kortfristiga skulder		23 373 193	21 348 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		634 433 395	626 202 948

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

6 585 932

7 252 247

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

18 081 048

15 035 789

Betald skatt

-210 047

-994 250

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

24 456 933

21 293 786

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

316 787

-327 837

Förändring av kortfristiga fordringar

3 861 630

-4 285 849

Förändring av leverantörsskulder

2 579 646

2 708 312

Förändring av kortfristiga skulder

-1 034 173

-1 076 871

Kassaflöde från den löpande verksamheten

30 180 823

18 311 541

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-33 819 435

-37 815 603

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

2 451 500

150 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-31 367 935

-37 665 603

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

10 000 000

Utbetald utdelning

-170 000

-150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-170 000

9 850 000

Årets kassaflöde

-1 357 112

-9 504 062

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 987 436

15 491 498

Likvida medel vid årets slut

4 630 324

5 987 436

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses. Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, t.ex. självrisk.

Räntekostnader

Borgensavgift ingår i totala räntekostnader med 1 920 000 kr vilket motsvarar 0,4 % av borgensåtagandet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Installationer	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Fastighetsvärdering

Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra 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 statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2018.

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. Betyggande övervärden föreligger.

Komponentindelning

Byggnader

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

Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på byggnadens beskaffenhet. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadskomponent, klass	Livslängd, år
Stomme	100-150
Tak	25-100
Fasad	50-150
Installation	10-75
Inre ytskikt	30-50
Övrigt	10-50
Markanläggning	20

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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



Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner och betald semester. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.



Not 2 Rörelsens intäkter

	2018	2017
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	76 379 189	74 991 627
Hyror lokaler	7 639 104	8 067 269
Hyror garage/carport/p-plats	2 076 927	2 058 286
	86 095 220	85 117 182
Hysesbortfall		
Hysesbortfall bostäder	-185 325	-132 257
Hysesbortfall lokaler	0	-56 333
Hysesbortfall garage/carport/p-plats	-21 791	-23 846
	-207 116	-212 436
Summa	85 888 104	84 904 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Utförda extraarbeten, täppskötsel	169 992	271 145
Vinst vid försäljning fordon	29 000	16 992
Lönebidrag	564 789	600 989
Ersättning sjuklönekostnader	13 825	0
Erhållen försäkringsersättning	6 064 775	0
	6 842 381	889 126

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	3 829 393	3 612 271
Reparationer	23 123 815	19 293 126
Taxebundna kostnader	11 503 596	11 136 050
Riskkostnader och övrigt	1 576 600	1 724 134
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	3 198 443	2 781 185
	43 231 847	38 546 766

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 333 213 (358 422) kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2018	2017
Inom ett år	366 520	362 242
Senare än ett år men inom fem år	30 132	362 242
	396 652	724 484

Not 6 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.

	2018	2017
PWC		
Revisionsuppdrag	100 678	108 500
	100 678	108 500

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	10	10
	15	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	872 951	899 777
Övriga anställda	5 626 179	5 481 527
	6 499 130	6 381 304
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	111 367	122 481
Pensionskostnader för övriga anställda	644 729	433 702
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 966 325	2 866 495
	3 722 421	3 422 678
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 221 551	9 803 982

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Förlust vid utrangering av komponenter	200 652	35 284
Förlust vid avyttring av mark	357 500	0
	558 152	35 284

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2018	2017
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från kundfordringar	35 707	56 752
Skattefria ränteintäkter	0	1 260
Övriga finansiella intäkter	37 709	22 370
	73 416	80 382

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader till kreditinstitut	9 740 591	10 404 855
Borgensavgift till Sotenäs kommun	1 924 000	1 924 000
	11 664 591	12 328 855

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Förändring av överavskrivningar	80 182	86 011
	80 182	86 011

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	210 047	994 250
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	287 622	390 989
Totalt redovisad skatt	497 669	1 385 239

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 666 114		7 338 258
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-1 466 545	22,00	-1 614 417
Ej avdragsgilla kostnader		-7 360		-22 784
Ej skattepliktiga intäkter		440		718
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad		777 944		649 994
Utrangering komponent		-44 142		-7 761
Direktavdrag ersättningskomponent		1 079 616		
Nedskrivning byggnad		-550 000		
Redovisad effektiv skatt	3,15	-210 047	13,55	-994 250

Not 14 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	888 896 863	872 788 233
Inköp	50 291 866	18 351 339
Försäljningar/utrangeringar	-5 769 491	-2 242 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	933 419 238	888 896 863
Ingående avskrivningar	-303 957 412	-291 720 595
Försäljningar/utrangeringar	2 788 839	2 207 425
Årets avskrivningar	-14 506 117	-14 444 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 674 690	-303 957 412

Årets nedskrivningar	-2 500 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	0
Utgående redovisat värde	615 244 548	584 939 451

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	615 244 548	584 939 451
Verkligt värde	1 066 461 000	1 014 000 000

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 013	261 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 013	261 013
Ingående avskrivningar	-261 013	-261 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 013	-261 013
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 687 649	8 694 911
Inköp	726 848	336 000
Försäljningar/utrangeringar	-292 300	-343 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 122 197	8 687 649
Ingående avskrivningar	-7 361 962	-6 998 961
Försäljningar/utrangeringar	292 300	210 254
Årets avskrivningar	-545 779	-573 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 615 441	-7 361 962
Utgående redovisat värde	1 506 756	1 325 687

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 436 451	4 308 186
Årets förändring	-18 349 279	19 128 265
	5 087 172	23 436 451

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror ek förening	0,3%	0,3%	4	40 000
Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Husbyggnadsvaror ek förening	702000-9226	Stockholm	73 907 000	877 000

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Tillkommande fordringar	1 150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 150 000	0
Utgående redovisat värde	1 150 000	0

Not 20 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 592 205	9 146 461
Övriga kortfristiga fordringar	1 400 000	0
	4 992 205	9 146 461

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönebidrag	47 117	46 332
Förutbetalda kostnader	819 106	536 894
	866 223	583 226

Not 22 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	11 478	1 000
	11 478	

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2018-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	69 036 202
årets vinst	6 168 445
	75 204 647
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (14,38 kronor per aktie)	165 000
i ny räkning överförs	75 039 647
	75 204 647

Not 25 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	303 531	383 713
	303 531	383 713

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	12 701 740	12 310 751
Årets avsättningar	287 622	390 989
Belopp vid årets utgång	12 989 362	12 701 740

Not 27 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	120 000 000	331 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		0
Skulder till kreditinstitut	371 000 000	160 000 000
	491 000 000	491 000 000

Not 28 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2018-12-31	2017-12-31
Tecknade swappar	421 312 327	423 198 476
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	331 000 000	30 000 000
1-2 år	160 000 000	331 000 000
2-3 år	0	130 000 000
	491 000 000	491 000 000
Fördelning på kreditgivare		
Kommuninvest	491 000 000	491 000 000
	491 000 000	491 000 000

Swappar

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2018-12-31	Över-/undervärde
SEB	2021-09-23	2,515	25 000 000	-1 777 058
SEB	2021-12-28	2,225	25 000 000	-1 527 324
SEB	2022-05-16	2,300	30 000 000	-2 528 622
SEB	2022-06-07	2,050	40 000 000	-2 937 445
SEB	2023-01-10	2,230	50 000 000	-4 903 705
SEB	2026-07-06	2,09	135 000 000	-13 077 227
SEB	2027-09-13	2,38	80 000 000	-9 560 946
			385 000 000	-36 312 327

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen. Uppkomna undervärden på swapparna har ej bokförts i resultatet. Resultateffekt bokförs endast om swappen realiseras före slutdag. Bolaget har inte för avsikt att realisera ränteswapparna i förtid.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	294 596	278 339
Upplupna semesterlöner	692 813	744 713
Beräknade upplupna sociala avgifter	310 243	321 442
Upplupna räntekostnader	3 160 241	3 722 244
Upplupna FORA-avgifter	1 846	2 232
Övriga upplupna kostnader	1 365 259	968 152
Förutbetalda intäkter	6 092 441	6 545 306
	11 917 439	12 582 428

Not 30 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	123 483	122 056
	123 483	122 056

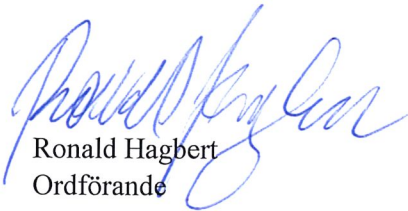
Not 31 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

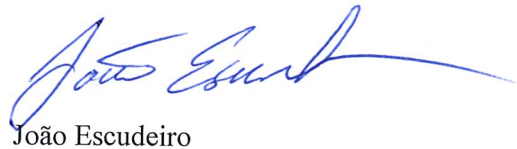
Kommunal borgen uppgår till 502 800 000 (f. år 502 800 000).
Borgensavgift betalas med 1 924 000 (f. år 1 924 000).

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 21 mars 2019



Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Lennart Johansson



Thomas Malm



Cristian Mattson



Therese Mancini



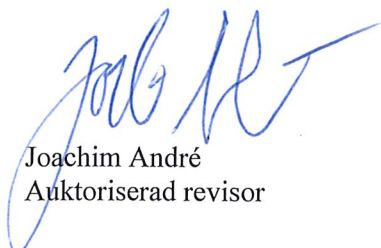
Daniel Nordström



Mattias Jakobsson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2019



Joachim André
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2018.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sotenäsbostäder AB.

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 Sotenäsbostäder AB 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Sotenäsbostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sotenäsbostäder AB 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. 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

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
- 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 21 mars 2019



Joachim André
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB
org. nr 556431-6775

Granskningsrapport för år 2018

Vi, av fullmäktige i Sotenäs kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Sotenäsbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag.

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

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

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungshamn 2019-03-21



Reine Karlsson



Håkan Axelsson

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2018

Fastighetsområde	Samtliga bostäder						Lokaler			Garage/carport		Bilplats	
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >	Antal	Medelyta	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Kungshamn	118	185	125	42	3	473	64,7	30 607	15	6 723	142	2 836	19
Smögen	11	44	37	14	0	106	72,1	7 646	7	84	57	1 053	2
Väjern	8	66	63	36	1	174	77,9	13 550	1	99	97	1 927	0
Hunnebostrand	35	141	88	38	3	305	70,9	21 621	16	1 373	112	1 968	0
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216	21	372	7	120	0
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1 258	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	12	4	9	0	25	80,6	2 016	0	0	11	242	4
Summa	188	493	338	144	7	1 170	69,2	80 913	60	8 651	426	8 146	25

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

Av 8146 kvadratmeter garage/carport är 408 varmgarage och övrigt 7738.

Total yta 97 710

Varav lokaler 8 651

Andel i % 9

Femårsöversikt

Förvaltat bestånd	2018	2017	2016	2015	2014
Antal bostäder	1 170	1 154	1 154	1 124	1 136
Antal lokaler	60	60	60	61	66
Antal garage/carportar	426	426	427	426	426
Parkeringsplatser med motorvärmare	25	25	25	25	25
Bostadsyta m ²	80 913	80 273	80 273	78 520	79 500
Lokalyta m ²	8 651	8 651	8 651	9 323	10 500
Garageyta m ²	8 146	8 146	8 164	8 122	8 122

Hyra för bostäder

Kallhyra per m ²	928	910	896	883	874
Värmetillägg (avser 391 st. lgh) per m ²	128	128	128	128	128
Varmhyra (82 st. lgh) per m ²	1 632	1 618	1 698	1 531	1 520

Ekonomi (tkr.)

Rörelsens intäkter	92 730	85 794	85 956	88 322	85 978
Räntekostnader	11 665	12 329	13 390	14 616	16 275
Avskrivningar/nedskrivningar	17 552	15 017	15 194	14 845	17 379
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 198	2 781	2 782	2 762	2 831
Långfristiga låneskulder	491 000	491 000	481 000	481 000	483 404
Eget kapital	106 767	100 769	94 966	87 846	87 742
Obeskattade reserver	304	384	470	556	487
Balansomslutning	634 433	626 203	608 248	601 158	591 066
Hyresbortfall/Outhyrt	207	212	212	183	216
Aktiekapital	11 478	11 478	11 478	11 478	11 478
Aktieutdelning	170	150	180	300	150
Likviditet % ¹⁾	49 %	77 %	108 %	179 %	17 %
Soliditet % ²⁾	16,8 %	16,0 %	15,6 %	14,6 %	14,9 %
Direktavkastning på tot. kapital ³⁾	5,7 %	5,5 %	6,5 %	7,5 %	6,5 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	6,2 %	7,2 %	11,7 %	13,2 %	5,5 %

Övrigt

Antal anställda	15	15	15	14	14
Ny- & ombyggnadsproduktionsvolym mkr	32	39	50	10	28

1) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl. reserver / totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital