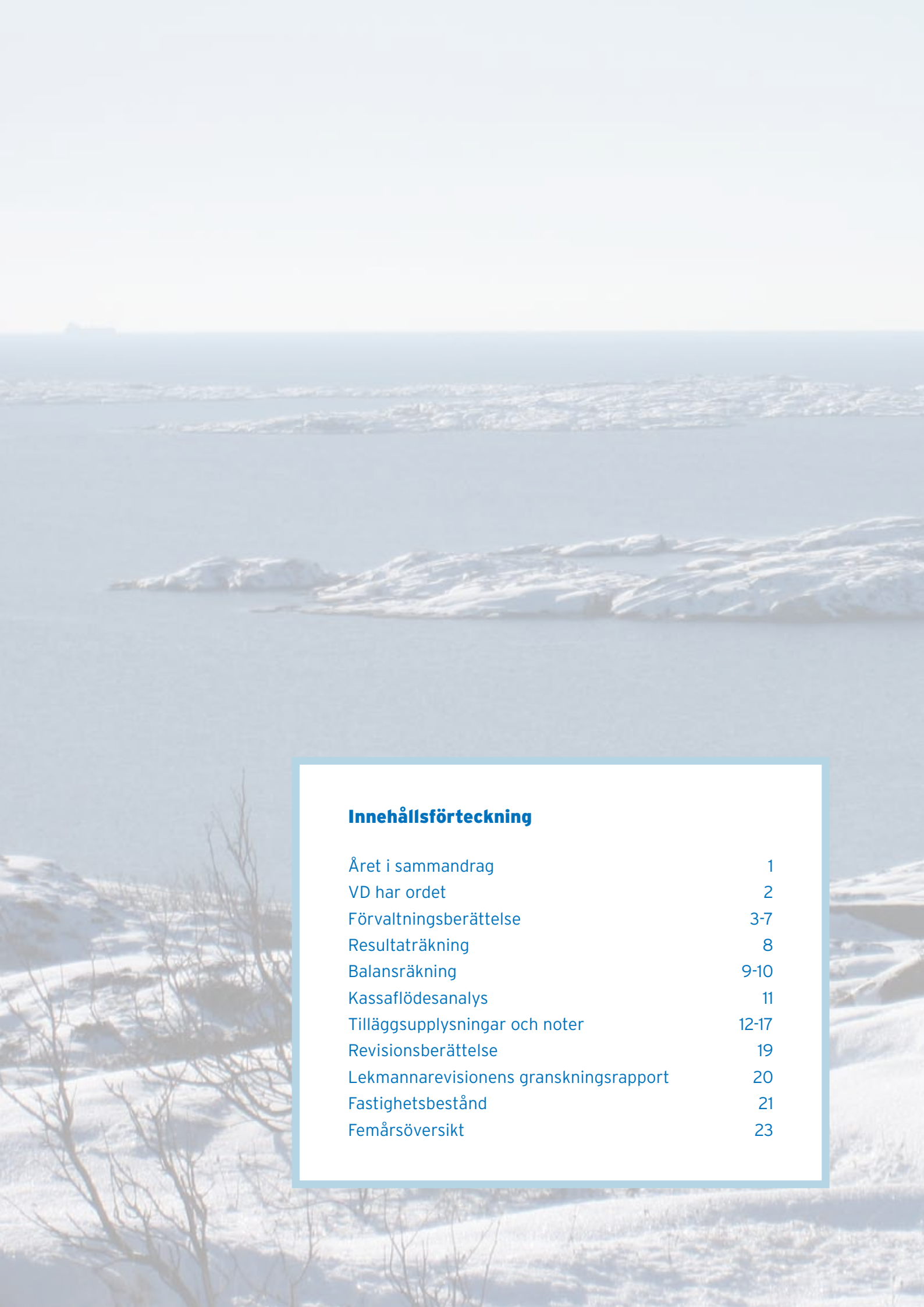


Årsredovisning 2008

Sotenäsbostäder AB





Innehållsförteckning

Året i sammandrag	1
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar och noter	12-17
Revisionsberättelse	19
Lekmannarevisionens granskningsrapport	20
Fastighetsbestånd	21
Femårsöversikt	23

Året i sammandrag

Allmänt

	2008	2007
Antal bostadslägenheter	1085	1 085
Antal lokaler	61	62
Total uthyrningsbar yta	94 713	94 713
Medeltalet anställda	12	13

Ekonomi

Omsättning	71,0 mkr	77,8 mkr
Årets resultat	3,2 mkr	6,4 mkr
Balansomslutning	553,6 mkr	540,9 mkr
Soliditet	11,3 %	11,1 %
Hyresbortfall	0,0 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	18,0 %	16,0 %

VD har ordet

Året inleddes med full fart på ekonomin. Efterfrågan på lägenheter var stor. Vi startade byggnationen av 16 passivhuslägenheter på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn. Efter sommaren tornade orosmolnen upp sig på finansmarknadshimlen samtidigt som Riksbanken fortsatte att höja reporäntan. Det blev trögare att hyra ut de nya lägenheterna på Östra Tjuvsundsberget. Alla hyrdes dock ut. Höjningen av räntenivån tvingade oss att bromsa in underhållstakten för att klara budgeterat resultat. Vad som hände sedan vet ju alla. Totalstopp, reporäntan sjönk, men våra räntor sjönk inte i samma takt. Swedbank tackade för sig när det gäller upplåning till kommunala bolag, men vi hade som tur var inte mer än 30 mkr i lån där.

Höstens räntesänkningar påverkade oss positivt. Vi kunde åter öka underhållstakten och våra totala underhållskostnader för 2008 uppgick till 7,8 mkr.

Varsel och arbetslöshet började sprida sig i Sverige och inte minst i vår region. Vi har än så länge inte drabbats så hårt som andra kommuner. Däremot har kommunen en negativ befolkningsutveckling. Under 2008 minskade befolkningen med 110 personer och per 08-12-31 uppgick invånarantalet till 9 170 personer. Detta påverkar på sikt våra möjligheter att bygga nytt. Kommunen arbetar aktivt på att skapa nya arbetstillfällen och förutsättningar för byggnation av nya bostäder för att på så vis öka inflyttningen.

Arbetet med att få fram nya detaljplaner har fortskridit under året och under hösten antogs detaljplanen på Ringen i Kungshamn och Tennisplanstomten på Smögen. Båda planerna är dock överklagade. Diskussionerna med PEAB om köp av hyreslägenheter på Udden i Hunnebostrand avstannade under hösten, då det blev omöjligt för PEAB att få sålt sina egna bostadsrätter och därmed kunde inte byggnationen starta. Vi hade flera andra köp- och försäljningsdiskussioner med olika intressenter under året. Allt har tillsvidare lagts i malpåse.

På den administrativa sidan så har vi satsat på utveckling av helt ny hemsida. I samband med detta har vi också lagt plattformen för ett nytt webbaserat uthyrningssystem, som vi beräknar kunna införa under senare delen av 2009. Vi har utarbetat en modell för marknadsvärdering av våra fastigheter. Syftet med marknadsvärderingen, förutom att uppfylla årsredovisningslagens krav är att den skapar bra beslutsunderlag för oss vid framtagande av utvecklingsstrategier för vårt fastighetsbestånd. Marknadsvärdet för 2008 överstiger det bokförda värdet och någon nedskrivning av enskild fastighet har inte bedömts nödvändig.

När personalen mår bra mår också företaget bra. Vi har under året satsat mycket på hälsobefrämjande åtgärder inom ramen för vårt hälsoprojekt. Vi har bland annat erbjudit hälsoprofil med uppföljningssamtal, promenader, möjlighet till kostrådgivning och kostnadsfri träning. Vår sjukfrånvaro har sjunkit markant på grund av att långtidssjukskrivningarna gått ner till noll. Den totala sjukfrånvaron för 2008 uppgår till 1,9 % mot 5,3 % föregående år.

Vår ekonomi är god. Verksamhetens resultat uppgår till 2,3 mkr, vilket är 200 tkr bättre än budget och drygt 100 tkr bättre än prognos. Hyresbortfallet är väldigt lågt, endast 28 tkr. Motsvarande siffra för 2007 var 87 tkr. Vi har likviderat vårt dotterbolag Hotellgatan 26 i Smögen AB (f.d. Hotell Smögens Havsbad AB) och erhållit en skattefri intäkt på 0,8 mkr. Uppskjuten skatt och årets skattekostnad tar nästan ut varandra. Nettoresultatet uppgår till 3,2 mkr. Soliditeten ökar från 11,1 % till 11,3 %. Enligt de ägardirektiv som antogs av årsstämman i maj 2008 så uppgår det långsiktiga soliditetsmålet till 15 %. Styrelsen föreslår en utdelning på 315 tkr.

*Kungshamn i mars 2009
Helene Stranne*

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB ägs till 100 % av Sotenäs kommun. Verksamheten består till största delen av uthyrning av bostäder och lokaler i Sotenäs kommun. Förvaltningen sker till största delen i egen regi. På hösten 2007 antog Kommunfullmäktige ägardirektiv för bolaget. På årsstämman den 7 maj 2008 beslutades att dessa ägardirektiv skall gälla. Vi har under året likviderat vårt dotterbolag Hotellgatan 26 i Smögen AB (f.d. Hotell Smögens Havsbad AB), då det inte bedriver någon verksamhet längre.

Affärsidé

Sotenäsbostäder AB finns till för dig som vill bo i vår vackra kommun. Här skall du kunna hyra en lägenhet som ger möjlighet till hög livskvalitet i en miljö utöver det vanliga. Här skall företag, organisationer och myndigheter få möjlighet att driva sin verksamhet i bra och ändamålsenliga lokaler, alla med tillgång till god fastighetservice.

Hos oss bor du alltid nära naturen. Det är ett fritt kustboende som är mycket speciellt, havet finns alltid nära och påverkar det dagliga livet, var du än bor. Vi har lägenheter på alla större platser på Sotenäset, dvs. Kungshamn, Smögen, Väjern, Hunnebostrand, Bovallstrand, Hovenäset samt Bohus-Malmön.

Vi arbetar aktivt för vår kommun och vår unika miljö. Genom att erbjuda attraktiva lägenheter ger vi vårt bidrag till att göra bygden intressant, framför allt att bo kvar i, men också att etablera sig i för såväl företag som familjer. Allt eftersom tiden går och förutsättningarna ändras för våra hyresgäster, kan vi erbjuda nya boendalternativ inom vårt befintliga fastighetsbestånd.

Styrelse VD och revisorer

Kommunfullmäktige utsåg 14 december, 2006 följande ledamöter för 2007-2010:

Ledamöter	Personliga suppleanter
Jimmy Ahl (m)	Eva Abrahamsson (m)
Anders Melander (m)	Roy Larsson (m)
Kjell Sjödelius (kd)	Rune Johansson (c)
Håkan Hansson (fp)	Stig Lorentzon (fp)
Mikael Sternemar (fp)	Inger Eckert (kd)
Bengt Carlsson (s)	Filip Nordqvist (s)
Camilla Kristiansson (s)	Stellan Gedell (s)

Ordförande är Håkan Hansson (fp).

Vice ordförande är Bengt Carlsson (s).

Verkställande direktör är Heléne Stranne.

Kommunfullmäktige utsåg den 14 december 2006 följande lekmannarevisorer för 2007-2010:

Ordinarie	Suppleant
Anders Sandgren (m)	Kenny Thörnström (fp)
Arne Kjellberg (s)	Rune Rohdin (s)

Ordinarie bolagsstämman den 25 april 2007 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie	Suppleant
Stefan Frifelt	Kjetil Gardshol

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

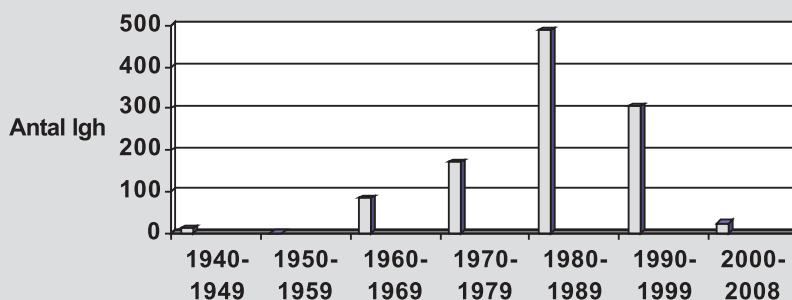
Organisationsanslutning

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

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2008 ingick i bolagets fastighetsförvaltning 1085 (1085) bostadslägenheter, 61 (62) lokaler, 405(405) garage/carportar samt 4 (4) parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Lokalernas andel av den totala ytan uppgår till 11 % (11 %).

Fastighetsbeståndets
åldersstruktur



Investeringar och byggnadsverksamhet

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 28,2 mkr (13,2 mkr). Byggnationen av 16 lägenheter med passivhusteknik på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn startade i mars 2008. Läget är fantastiskt med vidunderlig utsikt utöver västerhavet och Hållö fyr. Lägenhetsfördelningen är 8 st 2:or, 6 st 3:or och 2 st 4:or. Inflyttning i februari 2009. Vi har på uppdrag av Sotenäs kommun byggt ett hus för reservverk till Kvarnberget, kommunens särskilda boende i Kungshamn. I augusti 2008 startade vi ombyggnationen av värmesystemet på Köpmansgatan 32 i Hunnebostrand. Vi bytte ut en gammal oljepanna mot bergvärmepump. Värme- och ventilationssystemet på Tångenvägen i Kungshamn (kontoret) har också byggts om under året, även där med bergvärme som uppvärmningskälla. I samband med denna ombyggnad har vi också påbörjat en uppfräschning av kontorslokalerna. Bland övriga ombyggnadsprojekt kan nämnas färdigställande av samtliga entréer/ uteplatser på Kantarellvägen i Hunnebostrand. Vi har påbörjat ombyggnaden av entréer/ uteplatser på Violstigen i Kungshamn. Vi har fortsatt vårt arbete med att ta bort sopskåpen som funnits till varje radhuslägenhet och skapat större förrådsutrymmen istället. Soporna slängs i gemensamma sopgårdar sedan ett antal år. I fastighetsinvesteringarna ingår också under året nedlagda kostnader för framtagande av detaljplan för Ringen i Kungshamn och Tennisplanstomten på Smögen.

Planerade och framtida projekt

Styrelsen har tagit ett principbeslut när det gäller projektering och byggnation. Sotenäsbostäders målsättning skall vara att bygga små enheter i centrala lägen i de olika orterna i takt med efterfrågan och med god framförhållning och planering.

Detaljplanerna på Ringen i Kungshamn och Tennisplanstomten på Smögen antogs under hösten. Planen på Ringen i Kungshamn tillåter en byggnation av 27 marknära lägenheter, alla med närhet till centrum och fantastisk utsikt mot havet, Smögen och Hållö fyr. Området kommer att anslutas till en promenadbrygga med sjöbodar, småbåtshamn, butiker och restaurang. När det gäller Tennisplanstomten på Smögen så räknar vi med att bygga 19 lägenheter, alla med god tillgänglighet. Området ligger lugnt men ändå centralt på Smögen, med endast några minuters promenad ned till Smögenbryggan. Båda planerna har överklagats och ligger hos Länsstyrelsen för prövning. Detta innebär att vi inte kan starta projektering förrän tidigast 2009/2010. Projektering och byggstart är också beroende av konjunkturläget, produktionskostnader, efterfrågan och möjligheter till lån. Idag råder det kapitalbrist på finansmarknaden. Västra Hasselösund på Smögen är ytterligare ett område där kommunen antagit en detaljplan som möjliggör byggnation av både villor och lägenheter. Planen är överklagad och ligger sedan ett år tillbaka hos Länsstyrelsen. Kommunen har tecknat avtal med PEAB som möjliggör byggnation av ca 60 lägenheter varav 25 hyresrätter på Udden i Hunnebostrand. PEAB:s försäljning av bostadsrätterna har under hösten påverkats negativt av läget på finansmarknaden, vilket gjort att man inte kunnat starta någon byggnation.

Marknad och kund

Sotenäsbostäder AB är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter. Den dominerande boendeformen är av tradition eget hus. De flesta av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter. Detta medför att vi har hög tillgänglighet, vilket skapar bra förutsättningar för äldre att kunna bo kvar i sitt hem så länge som möjligt. Vi har dessutom 112 särskilt anpassade lägenheter för äldre. Dessa finns i Kungshamn, Smögen, Hunnebostrand, Bovallstrand och på Bohus-Malmön. 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 2008 till 83 % (77 %) av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 27 % (21 %). Vi har inte haft några lediga lägenheter under året. Hyresbortfallet uppgår till endast 28 tkr (87 tkr).

Vi har under året arbetat med att ta fram en ny hemsida, www.sotenasbostader.se. I samband med detta har vi också lagt plattformen för ett nytt webbaserat uthyrningssystem, som vi beräknar kunna införa under senare delen av 2009.

Kvarboendebonus

1998 införde vi en kvarboendebonus som innebar att de som bott hos oss i minst 7 år får en bonus i december varje år. Denna bonus infördes när vi hade många tomma lägenheter. En översyn av reglerna gjordes under 2007. I samband med hyresförhandlingen för 2008 diskuterades åter kvarboendebonusen och i februari 2008 beslutade styrelsen att slopa bonusen.

Omflyttningsfrekvens

Omflyttningsfrekvensen 2008 uppgår till 18 % (16 %). Totalt har 194 (177) lägenhetsomflyttningar skett under året.

Hyresförhandlingarna

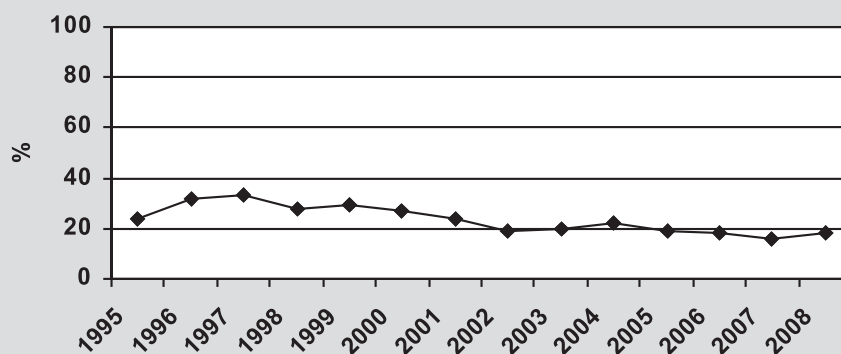
2008 års hyror höjdes med 3,5 % från och med 1 mars 2008. Bolagets snittkallhyra för bostäder uppgår till 797 kr/m².

Personal

Under 2008 var medelantalet fast anställda 12 (13) årsarbetskrafter fördelade på 9 (9) män och 3 (4) kvinnor. Antal personer per 08-12-31 uppgår till 8 fastighetsskötare och 5 tjänstemän. Vi har under året förändrat fastighets-skötarorganisationen genom att minska antalet områdesansvariga fastighetsskötare. Vi har nu en som ansvarar för alla områden i den södra kommundelen och en som ansvarar för alla områden i den norra kommundelen. De ansvarar för hela skötseln i sina områden inklusive avflyttningsbesiktningar. De har även arbetsledaransvar för övriga fastighetsskötare/ målare samt budgetansvar för vissa kostnader.

Den översyn av kontorsorganisationen som gjordes 2007 resulterade i att en person på kontoret slutade sin anställning i januari 2008. Vi arbetar med individuella och gemensamma utbildningsplaner för att stärka kompetensen. Vi följer Fastigos rekommendationer med utvecklingssamtal, resultatsamtal och lönesamtal. Företaget erbjuder förebyggande friskvård bland annat genom att bidra med motionskort, arrangera gemensamma aktiviteter m.m. Allmänna hälsoundersökningar görs vartannat år. Under 2007/2008 gjordes också en hälsoprofil inklusive ett uppföljningssamtal. Vår sjukfrånvaro har minskat kraftigt och uppgick 2008 till 1,9 % (5,3 %) och andelen långtidssjukfrånvaro uppgick till 0 % (67 %).

Omflyttningsfrekvens



Förvaltning

Vi har två områdeskontor, ett i Kungshamn och ett i Hunnebostrand. Trappstädning och skötsel av grönytor sköts av entreprenörer. Vi förvaltar en extern fastighet i Kungshamn.

Energi

Drygt 40 % av fastighetsbeståndet har ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vår ambition är att fortsätta minska vårt elberoende i övriga befintliga lägenheter samt vid all nybyggnation.

Följande fastigheter har bergvärme som primär uppvärmningsskälla:

1992/1993	Smedsgatan, Kungshamn	105 lgh
2000/2001	Köpmansgatan 16, Köpmansgatan 26, Hunnebostrand	38 lgh
2000/2001	Skyttevägen 1,2,3, Smögen, Mejselgatan, Kungshamn	104 lgh
2000/2001	Lyckogatan, Eklidsgatan, Bovallstrand	36 lgh
2002	Torggatan, Kungshamn	2 lgh
2003/2004	Väggbacken, Kungshamn	71 lgh
2004/2005	Långelidsvägen, Hunnebostrand	28 lgh
2004	Dinglevägen, Bovallstrand	10 lgh
2006	Strandvägen, Bohus-Malmön	21 lgh
2006/2007	Violstigen, Kungshamn	44 lgh
2008	Köpmansgatan 32, Hunnebostrand	7 lgh
2008	Tängenvägen 2, Kungshamn	3 lgh

Underhåll

Vi har under året slutfört utbytet av balkong- och yttertrappsskärm på Rockeskärsgatan i Väjern. En del av ombyggnaden av entréer/uteplatser på Violstigen samt ombyggnaden av kontoret i Kungshamn redovisas som underhåll. På Smörsoppsstigen i Hunnebostrand har vi bytt ut vissa gavelfasader. Vi arbetar med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, vilket uppgick 2008 till 5,5 mkr (7,2 mkr). Utbytet av värmepannor, målning och tapetsering i lägenheterna har minskat jämfört med 2007, medan utbyte av vitvaror har ökat från 1,2 mkr till 2,0 mkr. Ökningen beror på att vi beslutat satsa extra pengar för att byta de allra äldsta vitvarorna. Detta projekt kommer att fortsätta under 2009.

Miljö

Att byta ut uppvärmningssystem från el till bergvärme är en målmedveten strävan mot mindre miljöpåverkan och lägre boendekostnader. I mars 2008 startade vi vår första byggnation av passivhus, vilket innebär att vi minimerar värmekostnaden i dessa lägenheter. Krav på köpt energi i passivhus ligger på max 45 kWh per m² och år och vi beräknar en förbrukning på max 15 kWh per m² och år exkl. hushållsel, då vi använder bergvärme som uppvärmningsskälla för tillskottsvärme och varmvatten. Arbetet med att energideklarerat våra fastigheter startades under året. Att köpa produkter och tjänster från företag som är kvalitets- och miljöcertifierade ingår också i vår miljöpolicy.

Ekonomi

Fastighetslån och räntor

Låneskulden per 08-12-31 uppgår till 453,0 mkr (453,0 mkr). Rörliga lån uppgår till 55 % (60 %) av den totala låneportföljen. Enligt vår finanspolicy har vi möjlighet att använda oss av swapar för att förlänga löptiden på våra lån.

Genomsnittsräntan har under de fem senaste åren utvecklats enligt följande:

2004	4,1 %
2005	3,3 %
2006	3,2 %
2007	4,1 %
2008	3,5 %

Räntebidrag

Räntebidragen per 08-12-31 uppgår till 77 tkr (115 tkr). Dessa kommer att trappas ner fram till 2011, då de upphör helt.



Ombyggd entré/uteplats Hedalen, Hunnebostrand

Fastigheternas värde

Vi har under året utarbetat en modell för marknadsvärdering av våra fastigheter. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningslagens krav och skapa beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde år sex. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga intäkter, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För beräkning av driftnettot under resten av kalkylperioden har antagande gjorts om inflation, kostnadsutveckling, hyresutveckling och hyresbortfall. Marknadsläget avspeglas i det direktavkastningskrav som uppställts. Marknadsvärdet för 2008 överstiger det bokförda värdet och någon nedskrivning av enskild fastighet har inte bedömts nödvändig. Denna modell kommer att justeras årligen utifrån förändringar i indata och nya marknadsförutsättningar.

Känslighetsanalys

Analys av nyckelfaktorer som visar följande påverkan på resultatet

Hyresändring +/- 1 %	0,7 mkr
Förändring av vakansgraden +/- 1 %	0,7 mkr
Genomsnittlig låneränta +/- 1 %	4,5 mkr

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 3,1mkr, vilket är en minskning med 5,8 mkr jämfört med föregående år. Differensen beror på försäljningen av hotellfastigheterna på Smögen under 2007.

Förslag och motivering till vinstdisposition för bolaget

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	33 156 256
årets vinst	3 214 182
	36 370 438
disponeras så att	
till aktieägaren utdelas (48,63	
kronor per aktie)	315 000
i ny räkning överföres	36 055 438
	36 370 438

Utdelningen skall betalas till aktieägaren senast 2009-05-31.



Ombyggd balkong Rockeskärsgatan, Väjern

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 0,02 % . 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.

Framtida utveckling

Finanskris och lågkonjunktur har påverkat oss negativt när det gäller efterfrågan på vissa lägenheter. Vi bedömer att det finns risk för ett antal tomma lägenheter under 2009. De låga räntenivåerna har däremot en positiv inverkan på bolagets ekonomi. Vi ser möjligheter att öka underhållstakten och på så vis konsolidera bolaget. Vi hoppas att läget ljusnar så att vi kan starta projektering för nybyggnation igen framåt hösten 2009.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Hysesintäkter	1	70 624 877	71 698 660
Övriga rörelseintäkter	2	342 605	6 083 576
Summa nettoomsättning		70 967 482	77 782 236
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4,5	-21 981 813	-21 065 866
Underhållskostnader		-7 825 507	-8 988 845
Fastighetsskatt		-1 992 475	-1 917 356
Avskrivningar enligt plan	9,10	-15 016 019	-14 486 321
Summa fastighetskostnader		-46 815 814	-46 458 388
Bruttoresultat		24 151 668	31 323 848
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	9,10	-139 336	-158 187
Administrations- och försäljningskostnader		-3 040 756	-4 194 599
Jämförelsestörande poster	11	813 547	0
Övriga rörelseintäkter	12	2 000	2 000
Rörelseresultat	6,7,8	21 787 123	26 973 062
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	269 927	424 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 919 744	-18 506 737
Rörelseresultat efter finansiella poster		3 137 306	8 890 832
Skatt på årets resultat	14	-682 376	-1 530 659
Uppskjuten skattekostnad	14,24	759 252	-979 660
Årets resultat		3 214 182	6 380 513

Balansräkning

Tillgångar	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för datorprogram	15	194 457	41 203
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10,16	521 952 941	533 107 320
Maskiner, inventarier, kommunikations- utrustning och fordon	10,17	1 206 189	954 847
Pågående ny- till- och ombyggnader	18	27 518 587	2 675 460
		550 677 717	536 737 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19,20	0	165 000
Andelar i intresseföretag	21	40 000	40 000
		40 000	205 000
Summa anläggningstillgångar		550 912 174	536 983 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		744 656	111 879
Fordringar hos intresseföretag		139 850	87 781
Övriga fordringar		209 999	152 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 243 144	985 353
		2 337 649	1 337 614
Likvida medel	29	333 412	2 560 331
Summa omsättningstillgångar		2 671 061	3 897 945
Summa tillgångar		553 583 235	540 881 775

Balansräkning

Eget kapital och skulder

Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 478 000	6 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		26 562 662	26 562 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 156 256	27 105 743
Årets resultat		3 214 182	6 380 513
		36 370 438	33 486 256
Summa eget kapital		62 933 100	60 048 918
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	11 280 124	12 039 376
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		453 013 626	453 013 626
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	10 227 293	0
Leverantörsskulder		6 602 668	3 857 557
Skulder till koncernföretag		0	978 547
Aktuella skatteskulder		222 668	1 107 241
Övriga skulder		438 396	251 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 865 360	9 584 702
		26 356 385	15 779 855
Summa eget kapital och skulder		553 583 235	540 881 775
Ställda säkerheter	28	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		86 360	80 548

Kassaflödesanalys

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		21 787 123	26 973 062
Avskrivningar		15 155 355	14 644 508
Betald skatt		-682 376	-1 530 659
Summa		36 260 102	40 086 911
Erhållen ränta		269 927	424 507
Betald ränta		-18 919 744	-18 506 737
Summa		17 610 285	22 004 681
Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar		-632 777	791 704
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		-367 258	246 888
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		2 745 111	348 860
Ökning (+)/Minskning (-) övr kortfr rörelseskulder		7 831 419	-438 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 186 780	22 953 812
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-243 071	0
Sålda immateriella anläggningstillgångar		38 674	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 134 784	-10 9979 501
Sålda materiella anläggningstillgångar		90 482	67 455 651
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		165 000	2 916 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 083 699	59 392 798
Finansieringsverksamheten			
Upptagning nya lån		0	0
Amortering av skuld		0	-77 186 491
Lämnat/Erhållet koncernbidrag		0	53 858
Utdelning		-330 000	-290 000
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder		0	-2 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	-79 972 633
Årets kassaflöde		-2 226 919	2 373 977
Likvida medel vid årets början	29		
Likvida medel vid årets början		2 560 331	186 354
Likvida medel vid årets slut	29	333 412	2 560 331

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och 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. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Resultatet från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

De planenliga avskrivningarna på byggnader uppgår till 2 % - 4 % på anskaffningsvärdet efter avdrag för direktavskrivningar tidigare år. Markanläggningar anskaffade 1994 eller senare har avskrivits med 5 % på anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, 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. Kostnader för pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftskostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Planenlig avskrivning på immateriella tillgångar, fordon, maskiner och inventarier har gjorts med 20 % på anskaffningsvärden. 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.

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt.

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets 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.

Administrationskostnaderna har uppdelats enligt följande: Bland lokala administrationskostnader har upptagits kostnader för uthyrning, hyresdebitering och krav, allmän hyresgästservice. Övriga kostnader har belastat central administration, såsom styrelsearvoden, VD och central ekonomifunktion.

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

1 Hyresintäkter

Uthyrningsenheter	Totalhyra		Hyresbortfall	
	2008	2007	2008	2007
Bostäder	59 410 199	57 324 024	-15 627	-77 837
Lokaler	9 413 585	13 094 036	-5 942	-1 871
Garage/Carport/P-plats med el	1 833 260	1 773 291	-6 209	-7 416
Summa	70 657 044	72 191 351	-27 778	-87 124

Uthyrningsenheter	Hyresbortfall i %		Nettohyra	
	2008	2007	2008	2007
Bostäder	0,03	0,10	59 394 572	57 246 187
Lokaler	0,01	0,01	9 407 643	13 092 165
Garage/Carport/P-plats med el	0,30	0,40	1 827 051	1 765 875
	0,04	0,10	70 629 266	72 104 227

Därutöver avseende bostäder				
Kvarboendebonus			11 451	- 382 500
Komposteringsrabatter			-15 840	-15 839
Övriga hyresrabatter			0	- 7 228
Summa nettohyror totalt			70 624 877	71 698 660

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Ersättning från hyresgäster	167 865	189 284
Förvaltningsuppdrag	55 990	45 176
Vinst vid avyttring av byggnad och mark	0	5 849 116
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	118 750	0
	342 605	6 083 576

3 Leasingavtal

	2008	2007
Årets leasingkostnader uppgår till	293 374	75 782
	293 374	75 782

4 Arvode och kostnadsersättning

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2008	2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	93 108	89 216
Andra uppdrag	100 000	0
	193 108	89 216

5 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel och städ	5 221 516	5 279 441
Reparationer	1 684 739	1 946 354
Taxebundna kostnader	9 737 972	8 972 450
Uppvärmning	369 891	137 163
Lokaladministration	3 040 756	2 487 707
Övriga driftskostnader	1 926 939	2 242 751
	21 981 813	21 065 866

6 Anställda och personalkostnader

	2008	2007
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	9	9
	12	13

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	597 221	588 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	3 712 423	3 527 000
Pensionskostnader till styrelse och VD	151 218	147 000
Pensionskostnader till övriga anställda	185 956	223 000
Övriga sociala kostnader	1 516 452	1 556 000
Avgår lönebidrag	-795 258	-511 683
	5 368 012	5 529 317

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.

7 Könsfördelning i företagsledningen

	2008	2007
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
	7	7
Verkställande direktör och övriga befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	3

8 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron anges i procent av den sammanlagda ordinarie arbetstiden för varje grupp.

	2008	2007
Samtliga anställda	1,86 %	5,30 %
Andel långtidssjukfrånvaro	0,00 %	66,64 %
Kvinnor	0,47 %	4,95 %
Män	2,36 %	5,44 %
Anställda i åldrarna 29 år eller yngre	0,00 %	0,00 %
Anställda i åldrarna mellan 30-49 år	3,31 %	7,41 %
Anställda i åldrarna 50 år eller äldre	0,88 %	2,12 %

9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjande-perioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för hemsida 20 %

Materiella anläggningstillgångar

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

10 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/tillgångsslag 2008	Fastighets-kostnader	Centrala adm/fsg.k	Totala kostnader
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för dataprogram	25 571	25 572	51 143
	25 571	25 572	51 143

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	14 243 228	44 893	14 288 121
Markanläggningar	191 794	0	191 794
Inventarier, maskiner, fordon	546 145	59 590	605 735
Kommunikationsutrustning	9 281	9 281	18 562
	15 016 019	139 336	15 155 355

Funktioner/tillgångsslag 2007	Fastighets-kostnader	Centrala adm/fsg.k	Totala kostnader
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för dataprogram	16 201	16 000	32 201
	16 201	16 000	32 201

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	13 865 119	45 000	13 910 119
Markanläggningar	184 837	0	184 837
Inventarier, maskiner, fordon	419 299	96 187	515 486
Kommunikationsutrustning	865	1 000	1 865
	14 486 321	158 187	14 644 508

11 Jämförelsestörande poster

	2008	2007
Erhållen utdelning i samband med frivillig likvidation	813 547	0

12 Resultat från andelar i intresseföretag

	2008	2007
Utdelningar	2 000	2 000

13 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntebidrag	76 515	114 539
Ränteintäkter från dotterbolag	0	114 066
Övriga ränteintäkter och återbärningar	141 380	195 902
Övriga finansiella intäkter	52 032	0
	269 927	424 507

14 Skatt på årets resultat

	2008	2007
Aktuell skatt	682 376	1 530 659
Uppskjuten skatt	-759 252	979 660
	-76 876	2 510 319

15 Balanserade utgifter för datorprogram

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	161 006	176 409
Inköp	243 071	0
Försäljningar/utrangeringar	-148 358	-15 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 719	161 006
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 803	-103 005
Försäljningar/utrangeringar	109 684	15 403
Årets avskrivningar	-51 143	-32 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 262	-119 803
Utgående balans	194 457	41 203

16 Byggnader, mark och markanläggningar

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	705 392 253	759 928 602
Inköp	3 325 536	18 393 376
Försäljningar/utrangeringar	-1 459 381	-72 929 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	707 258 408	705 392 253
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 284 934	-163 961 671
Försäljningar/utrangeringar	1 459 380	5 771 692
Årets avskrivningar	-14 479 915	-14 094 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 305 467	-172 284 933
Utgående balans	521 952 941	533 107 320
Taxeringsvärden		
Byggnader	310 862 000	311 555 000
Mark	99 367 000	99 464 000
	410 229 000	411 019 000

**17 Maskiner, inventarier, kommunikations-
utrustning och fordon**

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	5 337 260	6 510 385
Inköp	966 121	103 401
Försäljningar/utrangeringar	-1 097 911	-1 276 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 205 470	5 337 260
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 382 413	-4 843 588
Försäljningar/utrangeringar	1 007 429	978 526
Årets avskrivningar	-624 297	-517 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 999 281	-4 382 413
Utgående balans	1 206 189	954 847

18 Pågående ny- till- och ombyggnader

	2008-12-31	2007-12-31
Pågående ny- till- och ombyggnad	27 518 587	2 675 460

19 Andelar i koncernföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	165 000	165 000
Försäljningar/utrangeringar/likvidation	165 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	165 000
Utgående balans	0	165 000

Det tidigare dotterbolaget har trätt i frivillig likvidation under 2008.

20 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Marknads- värde
Hotellgatan 26 i Smögen AB	100	100	165	0	0

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hotellgatan 26 i Smögen AB	556562-9101	Kungshamn	0	0

21 Andelar i intresseföretag

Andelar i Husbyggnadsvaror, HBV, ekonomisk förening.

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående balans	40 000	40 000

22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda elavgifter	726 602	388 200
Övriga förutbetalda kostnader	333 003	318 110
Övriga upplupna intäkter	183 539	279 043
	1 243 144	985 353

23 Förändring av eget kapital

Antal A-aktier: 6 478 stycken

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478 000	20 084 662	27 105 743	6 380 513
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			6 380 513	-6 380 513
Utdelning			-330 000	
Årets resultat				3 214 182
Belopp vid årets utgång	6 478 000	20 084 662	33 156 256	3 214 182

24 Uppskjuten skatt

	2008-12-31	2007-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader		
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	11 280 124	12 039 376
Skattemässigt underskottsavdrag (26,3 %)	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	11 280 124	12 039 376
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	-759 252	979 660
Summa	-759 252	979 660

Skattesatsen har ändrats från 28 % till 26,3 % 2008 avseende framtida skatteuttag.

Någon omräkning har inte skett av tidigare års uppskjutna skatteskuld.

25 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	60 000 000	156 000 000
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	246 013 626	267 013 626
Förfaller inom ett år efter balansdagen	147 000 000	30 000 000
	453 013 626	453 013 626

26 Checkräkningskredit

	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	29 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit	10 227 293	0

27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkt

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna semesterlöner	521 306	430 205
Upplupna utgiftsräntor	2 705 560	1 740 394
Upplupna sociala avgifter	619 523	1 334 189
Förutbetalda hyror	5 018 971	6 079 914
	8 865 360	9 584 702

28 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

För skulder till kreditinstitut:

Kommunal borgen uppgår till 482 813 626 (f.å. 464 814 000)

29 Likvida medel

	2008-12-31	2007-12-31
Likvida medel		
Kassa	5 366	4 371
Plusgiro	318 537	126 165
Bank	9 509	2 429 795
	333 412	2 560 331

Sotenäsbostäder AB
556431-6775

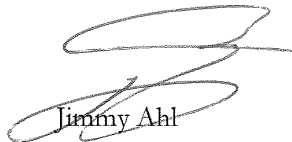
Kungshamn den 1 april 2009



Håkan Hansson
Ordförande



Bergt Carlsson



Jimmy Ahl



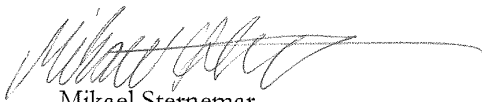
Camilla Kristiansson



Anders Melander



Kjell Sjödelius



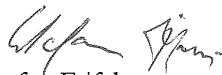
Mikael Sternemar



Heléne Stranne
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2009.



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Sotenäsbostäder AB

Org nr 556431-6775

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sotenäsbostäder AB för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sotenäs den 7 april 2009


Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Sotenäsbostäder AB

Granskningsrapport för år 2008

Vi har granskat Sotenäsbostäder AB:s (org.nr 556431-6775) verksamhet för år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Sotenäs den 7 april 2009



Arne Kjellberg

Av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer



Anders Sandgren

Fastighetsbestånd

Fastighetsområdenas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskning och bokförda restvärden på byggnader, mark och markanläggningar samt taxeringsvärde per 081231 (tkr)

Fastighetsområde	Färdig- ställn. år	Anskaffn.- värde	Värde- minskning	Bokfört Restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan 2-4	1993-1996	9 927	2 494	7 433	7 342	6 200
Kvarnberget	1993-2002	70 097	19 051	51 046	0	0
Mejselgatan	1968-2003	8 104	2 415	5 690	26 523	21 202
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 356	5 696	Ingår i Mejselg.	
Väggabacken	1978-2005	30 629	5 696	24 933	24 272	19 564
Violstigen	1980-2007	28 473	5 544	22 929	18 968	15 600
Fyrbåkgatan et 1-3	1984-2005	48 016	16 532	31 485	37 154	23 564
Torggatan	2002-2004	14 670	1 624	13 046	6 136	5 801
Stenhuggaregatan	1992	4 094	993	3 101	Ingår i Tångenv.	
Långemajas Gata	2008	900	0	900	0	0
Havsnära	2002-2006	9 376	1 154	8 222	1 968	1 766
Tullstigen/Sandbogengatan	2005	2 573	107	2 466	1 432	663
Tångenvägen 2A	1986-1997	4 789	1 358	3 431	1 572	1 289
Varvsgatan	1988-1997	17 604	5 420	12 185	12 345	11 000
Krongatan	1991	7 371	1 980	5 391	3 490	2 961
Skolgatan 14	2006	1 500	15	1 485	760	562
Skyttevägen 1-3	1969-2009	7 020	2 456	4 564	10 827	8 699
Båtsmansgatan	1986-2003	11 770	3 836	7 934	10 506	6 414
Björkemyrsgatan	1988-1997	16 392	4 759	11 633	12 540	7 725
Templargatan	1991	11 278	3 101	8 177	4 826	3 996
Sätthagen 8	1985	1 798	744	1 054	1 334	1 126
Rockeskärg et 1-4	1988	75 073	22 085	52 988	44 278	31 487
Husholmsgatan	1991	47 932	12 071	35 860	21 999	18 378
Tryggögatan	1991-2003	12 493	3 241	9 252	7 532	6 784
Köpmansgatan 16 A-D	1966-2005	3 989	1 375	2 615	7 793	6 153
Långelidsvägen	1979-2006	14 373	2 560	11 813	9 783	7 821
Kantarellvägen	1982-2006	23 842	9 137	14 704	12 957	9 505
Smörsoppsstigen	1986-2003	10 814	3 443	7 371	4 178	2 813
Smörsoppsstigen 2, Champinjonstigen	1987-2005	10 757	3 340	7 417	9 627	6 645
Banjovägen 2	1984	3 720	1 582	2 138	2 571	2 123
Torsgatan	1990-1997	10 740	2 896	7 843	6 046	5 000
Skolgatan	1990-2003	22 605	6 346	16 259	11 184	9 651
Köpmansgatan 39	1990-2001	766	238	528	742	351
Ö Skalberget et 1-3	1990-1997	42 639	11 844	30 794	19 483	13 687
Björnbärsvägen	1993-2006	1 382	333	1 050	1 050	707
Hunnebovägen	1986-2003	7 508	1 648	5 861	9 611	7 809
Köpmansgatan 26	1985-2006	9 965	2 211	7 755	Ingår i Köpmansg 16	
Bävergatan	1994	1 932	429	1 503	2 536	2 088
Köpmansgatan 4	1987-2001	3 002	931	2 070	1 931	1 579
Lyckogatan 7-9	1964-2006	2 455	660	1 795	6 186	4 907
Eklidsgatan 1	1977-2002	2 290	748	1 542	3 677	2 929
Munkebergsgatan	1992	17 721	4 662	13 059	9 320	7 800
Dinglevägen	2004-2006	17 204	1 344	15 860	5 531	4 851
Strandvägen	1987-2006	22 988	4 286	18 702	8 457	7 200
Klockaregatan	1988-2006	7 872	2 308	5 564	7 532	4 162
Klockaregatan/Herdegatan	1991-2006	14 746	3 886	10 860	11 644	6 182
Köpmansgatan 32	2007	4 018	65	3 952	2 586	2 105
Summa		707 259	185 305	521 954	410 229	310 849

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2008

Fastighetsområde

	Samtliga bostäder					Antal	Medel Yta	Yta	Årshyra Per m ²
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok				
Kungshamn	118	163	106	42	3	432	64,1	27 709	787
Smögen	9	38	31	13	0	91	73,6	6 696	798
Väjern	1	61	63	36	1	162	81,3	13 184	789
Hunnebostrand	27	127	88	38	3	283	72,8	20 633	800
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216	834
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1 258	871
Hovenäset	0	13	6	11	0	30	82,2	2 466	797
Summa	171	447	315	145	7	1085	70,2	76162	797

Bränsleavgiften i fastigheter med uppvärmning uppgår till 105 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fastighetsområde	Lokaler		Garage/carport		Bilplats Antal
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Kungshamn	12	7 614	129	2 511	0
Smögen	7	90	41	861	0
Väjern	6	991	96	1 920	0
Hunnebostrand	17	1 646	113	2 001	0
Bovallstrand	19	395	7	120	0
Bohus-Malmön	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	0	19	402	4
Summa	61	10736	405	7815	4

Femårsöversikt

Förvaltad bestånd	2008	2007	2006	2005	2004
Antal bostäder	1 085	1 085	1 079	1 068	1 064
Antal lokaler	61	62	55	54	52
Antal garage	405	405	402	402	402
Bostadsyta m ²	76 162	76 133	75 710	75 090	74 931
Lokalyta m ²	10 736	10 765	15 518	14 749	16 198
Garageyta m ²	7 815	7 815	7 761	7 761	7 748

Genomsnittshyra för bostäder

Kallhyra per m ²	797	763	746	746	732
Bränsle per m ²	105	105	105	92	92
Summa kr/ m²	902	868	851	838	824

Ekonomi (tkr)

Rörelsens intäkter	70 625	71 699	71 798	69 984	68 017
Underhållskostnader	7 826	8 989	7 954	6 553	5 650
Driftskostnader	21 982	21 065	20 118	19 066	18 103
Räntekostnader	18 920	18 506	17 156	17 500	21 255
Räntebidrag	77	115	155	110	57
Avskrivningar	15 155	14 645	16 634	15 868	14 266
Fastighetsskatt	1 992	1 917	2 197	2 185	1 866
Långfristiga låneskulder	453 014	453 014	530 200	525 977	522 830
Eget kapital	62 933	60 049	53 905	50 416	47 280
Obeskattade reserver	0	0	0	4 115	4 150
Balansomslutning	553 583	540 881	613 584	611 371	603 029
Hysesbortfall/Outhyrt	28	87	334	350	383
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	315	330	290	270	320
Likviditet % 1)	10 %	25 %	14 %	19 %	13 %
Soliditet % 2)	11,3 %	11,1 %	8,8 %	9,0 %	8,5 %
Direktavkastning på totalt kapital 3)	6,5 %	6,7 %	6,3 %	6,8 %	6,6 %
Direktavkastning på eget kapital 4)	5 %	14,8 %	9,4 %	12,8 %	16,6 %

Övrigt

Antal anställda	13	15	15	15	15
Nyproduktionsvolym mkr	28	13	27	24	52

1) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital





Östra Tjuvsundsberget, Långemajas gata, Kungshamn



Östra Tjuvsundsberget, Långemajas gata, Kungshamn



Sotenäsbostäder AB

fritt boende vid kusten

Besöksadress: Tångenvägen 2A • Postadress: Box 63, 456 22 Kungshamn
 Tele: 0523-66 56 00 • Fax: 0523-66 56 17
www.sotenasbostader.se