



Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2017

Året i sammandrag

	2017	2016
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 154	1 154
Antal lokaler	60	60
Total uthyrningsbar yta m ²	97 070	97 089
Medeltalet anställda	15	15
Ekonomi		
Omsättning	85,8 mkr	86,0 mkr
Årets resultat	6,0 mkr	7,3 mkr
Balansomslutning	626,2 mkr	608,2 mkr
Soliditet	16,0 %	15,6 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	15,2 %	17,1 %

6



Vd har ordet

2017 har varit både ett framgångsrikt och spännande år här på Sotenäsbostäder. Spännande för att vi startat byggnationen av vårt först hus med inriktning på yngre samt att vi därtill påbörjat planeringen för mycket nyproduktion på flera platser runt om i kommunen. Framgångsrikt inte bara för att vi kan summera det gångna året med konstaterandet att rörelseresultatet för 2017 är i linje med det rekordresultat som bolaget presenterade 2016 och 2015 utan även för att vi blivit nominerade av Branschindex som ett av de tre bästa bolagen i stora bostadsklassen. Att Branschindex bygger helt på vad våra hyresgäster gett oss för omdöme gör att nomineringen känns extra bra. Tack till alla Er hyresgäster som svarade på enkäten.

Svensk ekonomi är stark och Sverige har under de senaste åren haft en BNP-tillväxt, sjunkande arbetslöshet och en inflation som närmar sig Riksbankens mål om 2 %. Då Riksbankens inflationsmål är inom räckhåll kan vi stegvis förvänta oss att penningpolitiken under de närmaste åren blir mer restriktiv med högre räntor som följd. För att minska den finansiella risken har Sotenäsbostäder under året valt att förlänga ut ett antal swapar till 10 år. Tidpunkten har så här i efterhand visat sig vara väl vald då de långa swap-räntorna efter årsskiftet stigit rejält.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i kommunen och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter de närmaste åren. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2017-01-01 kallhyrorna med 0,59 %.

I juni påbörjade vi byggnationen av vårt första boende med inriktning mot yngre. Samtliga lägenheter är nu uthyrda och inflyttning sker i april. Arbetet med att tillskapa nya bostäder i kommunen fortsätter. För tillfället arbetar vi med bygglovsansökan för 32 st. nya bostäder i Kungshamn och Väjern samt 4 st. småhustomter i Bovallstrand. Vi arbetar också långsiktigt med att ändra antalet detaljplaner vilket förhoppningsvis inom 1-2 år ska kunna ge möjlighet till nybyggnation av 80-100 bostäder, både i form av flerbostadshus och i form av småhustomter.

Vårt mål är att våra fastigheter ska vara och upplevas som väldigt välskötta. För att upprätthålla och även förbättra skick och standard i vårt fastighetsbestånd har vi fortsatt våra omfattande insatser på underhållssidan. Planen för 2018 är att vi fortsatt ska utnyttja det goda resultatet och de låga räntorna till utökad avsättning av medel för underhåll.

Sist men inte minst, ett stort tack till personalen på Sotenäsbostäder. Ert arbete och engagemang har byggt ett mycket välskött och stabilt företag.

Nu tar vi nästa steg i företagets utveckling med mycket planerad nybyggnation, utveckling av vårt befintliga fastighetsbestånd samt utveckling av vår förvaltningstjänst. Tack för det gångna året!

Mattias Jakobsson
Vd Sotenäsbostäder AB

6



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2018-2022. 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. Per 31 december 2017 har styrelsen följande sammansättning:

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 7 sammanträden.

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)
Vakant
Rune Johansson (C)
Jan-Olof Larsson (S)
Elving Claesson (S)
Thomas Jakobsson (S)

6

Lekmannarevisorer

Ordinarie
Håkan Axelsson (M)
Reine Karlsson (S)

Suppleanter
Veikko Larsson (C)
Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Mattias Jakobsson

Revisor

Årsstämman den 4 maj 2015 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie
Stefan Frifelt

Suppleanter
Kjetil Gardshol

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 154 bostadslägenheter, 426 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 273 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 bostadsbeståndet 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 2017 konverterades Skyttevägen på Smögen och Köpmansgatan 26 i Hunnebostrand och 2018 konverteras Lyckogatan och Ekelidsgatan i Bovallstrand. Sotenäsbostäder har 2017 monterat solceller på Långemajas gata 2-8 i Kungshamn. Husen är nu plus-energihus d.v.s. byggnaderna genererar mer energi än de förbrukar. Sotenäsbostäder miljödiplomerades under november 2014. Miljödiplomeringen har ytterligare stärkt vårt fokus på minskad miljöpåverkan från verksamhetens sida.

TV, data och telefoni

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

Ny- och ombyggnation

Under 2017 påbörjades byggnationen av 16 st. lägenheter på Mjölskärsstigen i Väjern. Inflyttning sker i april 2018.

Marknad & kund

Sotenäsbostäder är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter. Genom att många av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, läppa 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 enligt turordning, med undantag för förturer 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 enligt följande: Kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokal höjdes med 0,59 % den 1/1 2017 och med 0,59 % den 1/1 2018.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2017-12-31 till 15 personer varav 14 st. är heltidstjänster. Av dessa är 11 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna har varit låga under 2017. Vi har på inrådan av vår finanskonsult SEB valt att förlänga räntebindningen i vår skuldportfölj. Reporäntan har under året legat stilla på -0,5 %. 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 2017-12-31 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 5,5 år (5,4 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. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2017.

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 Fastighetsekonomi - specialkompetens inom fastighetsvärdering, marknadsanalyser och fastighetsutveckling.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2017-12-31 uppgår till ca 1 014 mkr. Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2017 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår till 7,3 mkr för 2017.

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har minskat från 13,4 mkr 2016 till 12,2 mkr 2017.

Borgensavgiften för 2017 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 1,4 mkr varav 0,4 mkr är uppskjuten skatt. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 6,0 mkr. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 39 mkr (49 mkr). Fastighetslånen uppgår till 491 mkr (481 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 100,8 mkr (95,0 mkr), vilket ger en soliditet på 16,0 % (15,6 %).



Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en stor andel av låneskulden bunden till fast ränta via swappar 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 bedöms vi i nuläget som liten. Särskilt med tanke på den invandring som skett till Sverige.

Utsikter för 2018

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 2018 uppgå till 7 350 tkr.

Arbetet med att planera nya attraktiva områden har fortsatt prioritet. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre och billigare boende. Vi räknar med att under 2018 påbörja byggnation av ett hus om 16 st. lägenheter på Väjern förutsatt att bygglov beviljas.

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.
- Erbjuder hyresgäster möjlighet till boendeflytt i bolaget.
- Bolaget äger på motsvarande sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.
- Bolaget får ej driva verksamhet eller vidtaga åtgärder som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.



Sotenäsbostäder har under året startat byggnation av 16 st. nya lägenheter. Genom nybyggnationen bidrar bolaget till att antalet hyresrätter i kommunen öökats.

Sotenäsbostäder har ett avtal med Individ och familjecomsorgen på Sotenäs kommun för att tillse att personer som står långt ifrån bostadsmärknaden ska kunna erbjudas en lägenhet.

Sotenäsbostäder har en överenskommelse med Integrationssamordningen på Sotenäs kommun vilken innebär att 10-14 st. lägenheter årligen ske 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.

Sotenäsbostäder har under 2017 arbetat mycket med att stärka upp det yttre skalskyddet på flertalet av våra flerbostadshus. Sotenäsbostäder har även ett flerårigt projekt där äldre tamburdörrar i flerbostadshusen byts ut för att på så sätt öka det inre skalskyddet och avsevärt förbättra brandsäkerheten i lägenheten.

Sotenäsbostäder har under 2017 arbetat mycket med att förbättra belysningen i våra allmänna utrymmen såsom källargångar och trapphus.

Sotenäsbostäder har under 2017 arbetat med att förbättra vår utomhusbelysning 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 de 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, org. nr. 212000-1322	11 478	11 478

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	84 905	83 247	83 160	81 851	80 077
Resultat efter finansiella poster	7 252	11 139	11 559	4 755	2 897
Balansomslutning	626 203	608 248	601 158	591 066	576 495

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	20 084 662	56 102 970	7 300 213	94 965 845
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			7 300 213	-7 300 213	0
Utdelning			-180 000		-180 000
Årets resultat				5 953 019	5 953 019
Belopp vid årets utgång	11 478 000	20 084 662	63 223 183	5 953 019	100 738 864

✓

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	63 253 183
årets vinst	5 953 019
	69 206 202

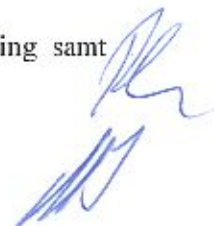
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (14,81 kronor per aktie)	170 000
i ny räkning överförs	69 036 202
	69 206 202

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.

h



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hysesintäkter	2	84 904 746	83 246 720
Övriga rörelseintäkter	3	889 126	2 709 242
		85 793 872	85 955 962
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-38 546 767	-33 180 350
Övriga externa kostnader	5, 6	-2 881 634	-3 469 579
Personalkostnader	7	-9 813 970	-9 499 843
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-15 017 497	-15 194 288
Övriga rörelsekostnader	8	-35 284	-256 425
		-66 295 152	-61 600 485
Rörelseresultat		19 498 720	24 355 477
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	80 382	171 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 328 855	-13 389 961
		-12 246 473	-13 216 236
Resultat efter finansiella poster		7 252 247	11 139 241
Bokslutsdispositioner	11	86 011	86 011
Resultat före skatt		7 338 258	11 225 252
Skatt på årets resultat	12	-1 385 239	-3 925 039
Årets resultat		5 953 019	7 300 213

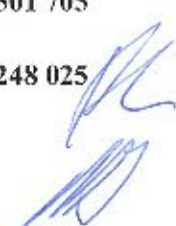
4

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	584 939 451	581 067 638
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 325 688	1 695 950
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	23 436 451	4 308 186
		609 701 590	587 071 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		609 741 590	587 111 774
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		445 445	117 608
Fordringar hos intresseföretag		83 307	146 060
Aktuella skattefordringar		215 483	0
Övriga fordringar	18	9 146 461	4 584 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	583 226	796 305
		10 473 922	5 644 753
<i>Kassa och bank</i>	20	5 987 436	15 491 498
Summa omsättningstillgångar		16 461 358	21 136 251
SUMMA TILLGÅNGAR		626 202 948	608 248 025

6

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21, 22		
<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		63 253 183	56 102 970
Årets resultat		5 953 019	7 300 213
		69 206 202	63 403 183
Summa eget kapital		100 768 864	94 965 845
Obeskattade reserver	23	383 713	469 724
Avsättningar	24		
Avsättningar för skatter		12 701 740	12 310 751
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	26	491 000 000	481 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 196 978	5 488 666
Aktuella skatteskulder		0	490 507
Övriga skulder		569 224	445 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	12 582 429	13 077 246
Summa kortfristiga skulder		21 348 631	19 501 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		626 202 948	608 248 025

l



Kassaflödesanalys

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 252 247	11 139 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15 035 789	13 653 981
Betald skatt	-994 250	-1 551 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 293 786	23 241 547
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-327 837	-5 495
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 285 849	23 945 818
Förändring av leverantörsskulder	2 708 312	-1 819 557
Förändring av kortfristiga skulder	-1 076 871	-497 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 311 541	44 864 590
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 815 603	-51 849 832
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	150 000	13 246 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 665 603	-38 603 582
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Utbetald utdelning	-150 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 850 000	-180 000
Årets kassaflöde	-9 504 062	6 081 008
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	15 491 498	9 410 490
Likvida medel vid årets slut	5 987 436	15 491 498

✓



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.

Hyresintäkter 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, drift-

kostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2017.

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. Betryggande 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, utträddas 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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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 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. Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar negativt.



Not 2 Rörelsens intäkter

	2017	2016
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	74 991 627	73 057 564
Hyror lokaler	8 067 269	8 377 169
Hyror garage/carport/p-plats	2 058 286	2 023 981
	85 117 182	83 458 714
Hysesbortfall		
Hysesbortfall bostäder	-132 257	-111 308
Hysesbortfall lokaler	-56 333	-65 048
Hysesbortfall garage/carport/p-plats	-23 846	-35 637
	-212 436	-211 993
 Summa	 84 904 746	 83 246 721
	84 904 746	83 246 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Utförda extraarbeten & täppskötsel	271 145	352 684
Vinst vid avyttring av byggnad & mark	0	1 756 732
Vinst vid försäljning av fordon	16 992	40 000
Lönebidrag	600 989	559 826
	889 126	2 709 242

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	3 612 271	3 777 171
Reparationer	19 293 126	14 365 073
Taxebundna kostnader	11 136 050	10 881 059
Riskkostnader och övrigt	1 724 134	1 375 152
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	2 781 185	2 781 895
	38 546 766	33 180 350

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 358 422 (371 018) kronor.

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

	2017	2016
Inom ett år	362 242	277 588
Senare än ett år men inom fem år	724 484	581 060
	1 086 726	858 648

6

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.

	2017	2016
PWC		
Revisionsuppdrag	108 500	129 948
	108 500	129 948

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	10	10
	15	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	899 777	796 662
Övriga anställda	5 511 526	5 420 000
	6 411 303	6 216 662
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	122 481	90 218
Pensionskostnader för övriga anställda	433 702	404 123
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 846 484	2 779 521
	3 402 667	3 273 862
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 813 970	9 490 524

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Förlust vid utrangering av komponenter	35 284	256 425
	35 284	256 425

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2017	2016
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från kundfordringar	56 752	35 641
Skattefria ränteintäkter	1 260	113 100
Övriga finansiella intäkter	22 370	22 984
	80 382	171 725

↓



Not 11 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Förändring av överavskrivningar	86 011	86 011
	86 011	86 011

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	994 250	1 551 675
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	390 989	2 373 364
Totalt redovisad skatt	1 385 239	3 925 039

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 338 258		11 225 252
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-1 614 417	22,00	-2 469 555
Ej avdragsgilla kostnader		-22 784		-15 365
Ej skattepliktiga intäkter		718		25 322
Övrigt, skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning		649 994		407 993
Utrangering komponent		-7 761		-56 414
Direktavdrag ersättningskomponent				556 344
Redovisad effektiv skatt	13,55	-994 250	13,82	-1 551 675

Not 13 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	872 788 233	838 459 088
Inköp	18 351 339	49 654 163
Försäljningar/utrangeringar	-2 242 709	-15 325 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	888 896 863	872 788 233
Ingående avskrivningar	-291 720 595	-281 082 439
Försäljningar/utrangeringar	2 207 425	3 824 944
Årets avskrivningar	-14 444 242	-14 463 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 957 412	-291 720 595
Utgående redovisat värde	584 939 451	581 067 638
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	584 939 451	581 067 638
Verkligt värde	1 014 000 000	991 000 000

#

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 013	261 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 013	261 013
Ingående avskrivningar	-261 013	-250 731
Årets avskrivningar		-10 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 013	-261 013
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 694 911	8 516 579
Inköp	336 000	460 625
Försäljningar/utrangeringar	-343 262	-282 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 687 649	8 694 911
Ingående avskrivningar	-6 998 961	-6 560 348
Försäljningar/utrangeringar	210 254	282 293
Årets avskrivningar	-573 255	-720 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 361 962	-6 998 961
Utgående redovisat värde	1 325 687	1 695 950

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 308 186	2 779 011
Årets förändring	19 128 265	1 529 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 436 451	4 308 186

Not 17 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
				40 000
Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Husbyggnadsvaror ek förening	702000-9226	Stockholm	74 338 000	80 000

W

Not 18 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9 146 461	4 584 780
	9 146 461	4 584 780

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönebidrag	46 332	61 364
Förutbetalda kostnader	536 894	668 992
Upplupna intäkter	0	65 949
	583 226	796 305

Not 20 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2017-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	63 253 183
årets vinst	5 953 019
	69 206 202
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (14,81 kronor per aktie)	170 000
i ny räkning överförs	69 036 202
	69 206 202

Not 23 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	383 713	469 724
	383 713	469 724



Not 24 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	12 310 751	9 937 387
Skillnaden mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader enligt K3	390 989	2 373 364
	12 701 740	12 310 751

Not 25 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	331 000 000	30 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	160 000 000	451 000 000
	491 000 000	481 000 000

Not 26 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2017-12-31	2016-12-31
Swappar		
Kapitalbindningens löptid	423 198 476	429 788 808
<1 år	30 000 000	254 000 000
1-2 år	331 000 000	30 000 000
2-3 år	120 000 000	197 000 000
	491 000 000	481 000 000
Fördelning på kreditgivare		
Kommuninvest	491 000 000	481 000 000
	491 000 000	481 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2017-12-31	Över-/undervärde
SEB	2021-09-23	2,515	25 000 000	-2 302 064
SEB	2021-12-28	2,225	25 000 000	-1 949 549
SEB	2022-05-16	2,300	30 000 000	-2 984 107
SEB	2022-06-07	2,050	40 000 000	-3 437 982
SEB	2023-01-10	2,230	50 000 000	-5 461 830
SEB	2026-07-06	2,09	135 000 000	-12 771 978
SEB	2027-09-13	2,38	80 000 000	-9 290 966
			385 000 000	-38 198 476

k

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

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	278 339	312 070
Upplupna semesterlöner	744 713	621 395
Beräknade upplupna sociala avgifter	321 442	293 294
Upplupna räntekostnader	3 722 244	4 031 528
Upplupna FORA-avgifter	2 232	10 322
Övriga upplupna kostnader	968 152	1 053 904
Förutbetalda intäkter	6 545 306	6 754 734
	12 582 429	13 077 247

Not 28 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	122 056	111 527

Not 29 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

Kommunal borgen uppgår till 502 800 000 (f. år 492 800 000)

✓

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 22 mars 2018



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 22 mars 2018



Stefan Frifelt
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 2017.

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 2017 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.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 2017 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 Sotenäs Bostäder 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 22 mars 2018



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Sotenäsbostäder AB, Sotenäs kommun**

**Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB
organisationsnummer 556431-6775**

Till fullmäktige i Sotenäs kommun

Granskningsrapport för år 2017

Vi, av fullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Sotenäsbostäder AB:s verksamhet.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av Sotenäs kommunfullmäktige fastställda ägardirektiv.

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungshamn 20180322


Rune Rohdin


Reine Karlsson

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2017

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	0	58	63	36	1	158	81,7	12 910	1	99	97	1 927	0
Hunnabostrand	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	180	485	338	144	7	1 154	69,6	80 273	60	8 651	426	8 146	25

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

Av 7938 kvadratmeter garage/carport är 408 varmgarage och övrigt 7530.

Total yta 97 070

Varav lokaler 8 651

Andel i % 9

Femårsöversikt

Förvaltat bestånd	2017	2016	2015	2014	2013
Antal bostäder	1 154	1 154	1 124	1 136	1 117
Antal lokaler	60	60	61	66	65
Antal garage/carportar	426	427	426	426	421
Parkeringsplatser med motorvärmare	25	25	25	25	8
Bostadsyta m ²	80 273	80 273	78 520	79 500	78 209
Lokalyta m ²	8 651	8 651	9 323	10 500	10 500
Garageyta m ²	8 146	8 164	8 122	8 122	7 992

Hyra för bostäder

Kallhyra per m ²	910	896	883	874	869
Värmetillägg (avser 391 st. lgh) per m ²	128	128	128	128	128
Varmhyra (66 st. lgh) per m ²	1 618	1 698	1 531	1 520	1 520

Ekonomi (tkr)

Rörelsens intäkter	85 794	85 956	88 322	85 978	79 983
Räntekostnader	12 329	13 390	14 616	16 275	15 435
Avskrivningar	15 017	15 194	14 845	17 379	17 164
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 781	2 782	2 762	2 831	2 884
Långfristiga låneskulder	491 000	481 000	481 000	483 404	470 571
Eget kapital	100 769	94 966	87 846	87 742	79 143
Obeskattade reserver	384	470	556	487	572
Balansomslutning	625 987	608 248	601 158	591 066	576 491
Hyresbortfall/Outhyrt	212	212	183	216	85
Aktiekapital	11 478	11 478	11 478	11 478	6 478
Aktieutdelning	150	180	300	150	150
Likviditet % ¹⁾	77 %	108 %	179 %	17 %	5 %
Soliditet % ²⁾	16,0 %	15,6 %	14,6 %	14,9 %	13,8 %
Direktavkastning på totalt kapital ³⁾	5,5 %	6,5 %	7,5 %	6,5 %	6,1 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	7,2 %	11,7 %	13,2 %	5,5 %	3,7 %

Övrigt

Antal anställda	15	15	14	14	13
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	39	50	10	28	41

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl. reserver/totalt kapital

3) Driftintäkt/totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/eget kapital