

Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2023

Året i sammandrag

	2023	2022
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 205	1 174
Antal lokaler	62	62
Total uthyrningsbar yta m ²	99 064	97 004
Medeltalet anställda	14	14
Ekonomi		
Omsättning	105,5 mkr	104,8 mkr
Årets resultat	0,2 mkr	8,3 mkr
Balansomslutning	758,7 mkr	759,4 mkr
Soliditet	18,1 %	18,1 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	14,0 %	14,0 %

AK
ASL

Vd har ordet

När det är dags att summera 2023 kan vi konstatera att vi tillsammans har gjort många bra saker. Vi har färdigställt ombyggnationen av Bankeberg - det gamla äldreboendet i Hunnebostrand - och därmed fått 36 nya fantastiska lägenheter att erbjuda våra hyresgäster. Båtsmansgatan på Smögen har fått ett stort lyft med nymålade fasader i ljusare kulörer och även fönster och fönsterdörrar är bytta. På Mejselgatan i Kungshamn har vi dränerat och stamrenoverat och runt om i hela beståndet har vi fortsatt att installera luft/luft värmepumpar till de hyresgäster som har önskat det.

På kontoret sker en ständig utveckling som inte syns så mycket utåt men som är av största vikt för att vår verksamhet skall fungera på ett så bra sätt som möjligt i en föränderlig värld. Vi har ett nytt lönesystem och vi har påbörjat implementeringen av ett nytt och modernt ekonomisystem som skall vara klart under första kvartalet 2024. Vi har även uppgraderat vårt fastighetssystem Vitec och fortsatt att koppla upp våra fastigheter mot ett centralt styrsystem. Ökad digitalisering är ett tydligt mål för oss och det känns väldigt skönt att vi har påbörjat den resan på ett bra sätt.

Under hösten har vi även hunnit med en mätning av nöjt medarbetarindex (NMI). Mätningen visar ett tydligt kvitto på att vår tidigare sammanslagning till ett kontor var helt rätt då resultatet genomgående är väldigt bra på alla områden. Stämningen i bolaget är mycket god och alla hjälper och stöttar varandra i stort och smått. Det är ett härligt gäng att jobba med och jag vill passa på att rikta ett stort tack till våra medarbetare och samverkanspartners för mycket väl utfört arbete.

Vi gör således mycket bra men vi kan också konstatera att det fortsätter vara oroligt i vår omvärld och att det påverkar vår verksamhet. Kostnadsläget har under hela 2023 fortsatt vara väldigt högt vilket har stor effekt på vår ekonomi och hade vi inte sålt en fastighet på Hovenäset hade vi gjort ett negativt resultat. Vi måste därför jobba hårt med kostnadskontroll i alla led och se över hur vi kan effektivisera vår verksamhet genom bland annat förenklade processer och kostnadseffektiva inköp. Vi behöver också jobba hårt med våra intäkter vilket tyvärr betyder att vi behöver höja våra hyror.

”- Men varför måste ni höja hyrorna så kraftigt” har jag fått höra från oroliga hyresgäster i samband med årets hyresförhandlingar. En av anledningarna är att bolagets fastigheter består av ett mycket småskaligt bostadsbestånd. Cirka 50 % utgörs av fristående huskroppar med 1–4 lägenheter och våra högsta hus uppgår till 3 våningar. Utöver det så ligger nästan 50 % av våra hus i ett makalöst fint läge med i många fall milsvid utsikt, men myntet har tyvärr en baksida. Husen utsätts dagligen för hårda västliga vindar vilket i princip innebär att vi ”blästrar” våra fasader, fönster och tak med saltvatten som sliter oerhört hårt på dem. Rostfria detaljer på våra hus lite längre in mot land håller ofta hela byggnadens livslängd medan de som ligger i våra mer utsatta lägen tenderar att visa kraftiga rostangrepp efter bara några år.

Småskaligheten bidrar förstas till en fantastisk boendekvalité för våra hyresgäster – där merparten av lägenheterna i de mindre huskropparna har egen marktäppa och/eller balkong – men småskaligheten och läget vid havet driver upp drift- och underhållskostnader med tre till fyra gånger jämfört med ett hyresbestånd i en större skala i en mindre utsatt miljö. Även för en lekman är det lätt att förstå att det blir väldigt mycket mer tak, fönster och dörrar att underhålla med många små byggnader jämfört med en stor byggnad och att det blir väsentligt mycket fler kvadratmeter gräs och grönytor att sköta med många små huskroppar utspridda över ett stort område jämfört med en högre byggnad i ett kvarter.

Vi är naturligtvis oerhört stolta över det fantastiskt fina bestånd vi har och tacksamma över att få verka i den miljö vi gör, men för att kunna göra det med bibehållen kvalitet, god service, långsiktigt underhåll och dessutom med en skäligen avkastning över tid måste vi även jobba hårt med våra intäkter och eftersom hyran är vår enda intäkt är det tyvärr den som måste höjas.

Redan när jag började här för fyra år sedan fick jag i olika sammanhang höra att vi är dyra och i samband med årets och föregående års hyresförhandlingar har jag fått många samtal med samma budskap. Med tanke på det fantastiskt fina bestånd vi har är det lite ledsamt att den allmänna uppfattningen har blivit så,

och det är inte alls med sanningen överensstämmande. Faktum är att vår snitthyra är mellan 100 till 200 kronor per kvadratmeter och är lägre än snitthyran i riket och det har den varit de senaste två decennierna. Med tanke på våra höga underhållskostnader är det inte långsiktigt hållbart men vi har genom åren med jämna mellanrum avyttrat någon del av beståndet och därigenom nått ett positivt resultat. En sådan strategi är tyvärr en kortsiktig lösning och inte hållbar över tid.

Vi har full förståelse för att en höjd hyra i dessa tider då i stort sett alla kostnader ökar dramatiskt har gjort många av våra hyresgäster både oroliga och ledsna. Vi vill naturligtvis inte vara del i att en enda av våra hyresgästers ekonomi inte går ihop men vi kan inte fortsätta på inslagen väg utan vi måste ha intäkter som minst motsvarar våra kostnader. Det är mot bakgrund av det som vi de senaste två åren yrkat på historiskt höga hyreshöjningar och som det ser ut behöver vi sannolikt tyvärr fortsätta göra det en tid framöver. Det går helt enkelt inte att nå ett långsiktigt hållbart resultat genom bara försäljningar, nedskärningar och effektiviseringar utan vi måste även nå en hyresnivå som åtminstone motsvarar snittet i riket.

Med dessa allvarsord vill jag passa på att tacka för min tid i bolaget. I maj 2024 kommer jag att gå vidare till nya utmaningar på AB EdetHus i Lilla Edet. Det har varit otroligt givande år och det är med stolthet och värme som jag lämnar över till min efterträdare Vaste Rolfsson som jag är alldeles övertygad om kommer fortsätta utveckla bolaget och verksamheten på ett fantastiskt sätt.

Jag vill även passa på att tacka styrelsen och ägaren för stort intresse och engagemang i bolaget samt för ett gott samarbete.

Tomas Reuterberg
Vd



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Kungshamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I april var det klart för inflyttning på Bankeberg, det gamla äldreboendet i Hunnebostrand som vi byggt om till 36 lägenheter med tillhörande gästlägenhet och gemensamhetslokal. Byggnationen pågick under en svår tid med både Covid och krig i Ukraina som hade stor påverkan på projektet med stora kostnadsökningar och materialbrist som följd. Slutresultatet blev dock mycket bra och i början av april kunde de första förväntansfulla hyresgästerna flytta in.

På Mejselgatan i Kungshamn har vi stamreoverat 4 C-D samt anlagt ny dränering runt hela byggnaden. Vi har under året bytt lönesystem samt påbörjat byte av ekonomisystem. Projektet med nytt ekonomisystem beräknas vara klart under första kvartalet 2024. Under året har många av våra ramavtal löpt ut och vi har nu nya samverkanspartners på bland annat VVS och inom kort kommer vi ha tecknat nya avtal på lokalvård, grönyteskötsel, måleri samt bygg.

Båtsmansgatan på Smögen har fått nymålade fasader och vi har också bytt fönster och altandörrar. I syfte att nå en bättre och mer effektiv grönyteskötsel har vi under året kompletterat med fler robotgräsklippare där så varit möjligt samt anlagt ängsytor för en lättare skötsel och ökad biologisk mångfald.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknandet av denna årsredovisning.

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 samt i samverkan med upphandlade ramavtalspartners.

Affärsplan 2024-2028

Affärsplanen för åren 2022-2026 fokuserade främst på utveckling av nya bostadsområden. Med anledning av den senaste tidens svängning på marknaden i form av kraftigt ökade räntenivåer samt byggkostnader beslutade styrelsen i föregående års affärsplan för perioden 2023-2027 att minska fokus på nyproduktion för att i stället konsolidera bolaget över tid i syfte att minska sårbarheten för svängningar på marknaden samt skapa handlingskraft inför framtiden. Vi skall också aktivt förvalta vårt fastighetsbestånd mot en hållbar framtid där energieffektivisering har hög prioritet vilket innebär att vi fortsatt kommer att sträva efter att leverera ett boende med god kvalitet och hög servicenivå. I ett långsiktigt perspektiv kommer vi sträva efter att agera i tidiga planeringsskeden för främjandet av framtida bostadsförsörjning i kommunen med nya attraktiva boenden över tid. För innevarande period, 2024-2028, ligger strategierna kvar i princip oförändrade men målen har förtydligats och konkretiserats ytterligare för en bättre uppföljning. Till stöd för målen finns ett stort antal aktiviteter framtagna på verksamhetsnivå som på olika sätt och i olika omfattning är ett verktyg för att uppfylla målen.



Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 23 november 2022 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2023-2026. Per 31 december 2023 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

João Escudeiro (S), ordförande
Anders Henriksson (S)
Klaes Mattsson (M), vice ordförande
Pär Eriksson (C)
Mikael Andersson (DemR)
Sebastian Andersson (SD)
Martin Eklund (L)

Personliga suppleanter

Lena Mattsson (S)
Lena Linke (MP)
Göran Svensson (M)
Inger Eckert (KD)
Tony Porali (DemR)
Anders Elisson (DemR))
Peter Anderzon (L)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Elving Claesson (S)

Suppleant

Gunilla Ohlin (L)
Mats Nilsson (S)

Verkställande direktör

Tomas Reuterberg

Revisor

Årsstämman den 16 maj 2023 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Joachim André

Suppleant

Anders Dahlberg

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 6 sammanträden samt ett strategimöte.

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & drift

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 205 bostadslägenheter, 419 garage/carportar, 96 parkeringsplatser med motorvärmarruttag eller laddstolpe samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 82 427 m². Lokalernas yta uppgår till 8 655 m².

Fastighetsskötsel

I och med att organisationen numer utgår från en och samma plats och att information mellan medarbetare sker mer naturligt genom både formella och informella träffar i nya fräscha lokaler har vår effektivitet ökat ytterligare något under året.

Även i år har vi fortsatt genomföra ett antal digitaliserande åtgärder. Vi har uppgraderat vårt fastighetssystem, Vitec, som numera är molnbaserat. Det har medfört att vi nu successivt införlivar olika moduler i vårt arbete. Vi har genomfört digital tvättstugebokning på Vaggabacken, pilotprojekt med sensorer för vattenläckor med mera.

Organisationen fortsätter att kompetensutvecklas, det vill säga enklare arbeten görs mer maskinellt och mer komplicerade arbeten sköts av våra fastighetsskötare. Vi utvecklar även organisationen genom en strategi- och värderingsresa. Denna kommer att medföra att vi blir ett ännu bättre sammansvetsat gäng till gagn för våra hyresgäster.

Vi har fortsatt med att rationalisera vår lagerhållning under 2023 på vårt lager, Hallindenvägen 2 i Kungshamn. Flera mindre lager och förråd har avvecklats. Vi fortsätter mäta våra olika reparationer och underhållsinsatser i syfte att hitta fler möjligheter att effektivisera vårt arbete.

Vår organisation är numer uppdelad i en driftavdelning och en projektavdelning. Det har medfört att vi blivit tydligare i ledningen av våra olika projekt. Vi har även ändrat i vårt ekonomisystem för uppföljning av våra projekt.

Kundtjänst

Vår kundtjänst har fortsatt effektiviserats under året och tillgängligheten för våra hyresgäster fortsätter att öka. Vi har under året jobbat aktivt med indrivning av fordringar och en nära dialog med våra hyresgäster. Det har medfört både bättre betalningsvilja och vi har sluppit avhysningar.

Vi är fler personer som kan ta emot felanmälan, svara på uthyrningsfrågor och ekonomifrågor. Vi har öppet hela dagen för de hyresgäster som vill boka tid och besöka oss. Vi har numer flera digitala vägar att komma i direktkontakt med respektive avdelning vilket innebär att kontaktytan för våra hyresgäster har utökats. Vi kan dock konstatera att vi inte är tillräckligt bra på att kommunicera vår tillgänglighet vilket vi kommer att fokusera på under 2024.

Energi och miljö

Sedan början av 2000-talet har ett arbete pågått med konvertering av befintliga uppvärmningssystem från olja och el till bergvärme och idag har cirka 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 och solcellsanläggningar, utbyte av elradiatorer, installation av snålspolande kranar med mera.

Sotenäsbostäder startade 2015 ett projekt vars mål var att Sotenäsbostäder inom en 10 års period helt skall vara oberoende av fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna och 2018 nåddes målet genom att vi installerade och uppgraderade de sista värmepumparna. Sedan dess används inga fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i fastigheterna. Genom avtal med vår elleverantör köper vi en grön mix av el för att säkerställa att elen som levereras produceras genom förnybara energikällor. Vårt bostadsbestånd är till stora delar byggt under 80- och 90-talet och med det följer stora utmaningar i att konvertera dessa bostäder från direktverkande el till ett mer miljövänligt alternativ. Med anledning av det startade vi under föregående år ett uppskattat projekt där vi erbjuder våra hyresgäster möjlighet att mot självkostnadspris få en luft/luftvärmepump av hög kvalitet och verkningsgrad installerad och därmed sänka sin energianvändning och sin elkostnad. Intresset är fortsatt stort och under 2023 har vi installerat ytterligare 116 pumpar och i december var det totala antalet installerade värmepumpar 184.

Under 2023 har vi utökat vårt solcellsbestånd med en ny anläggning på Bankebergsvägen 5-21 i Hunnebostrand.

Ny- och ombyggnation

På Bankeberg i Hunnebostrand har vi byggt om det tidigare äldreboendet till 36 lägenheter med tillhörande gästlägenhet och gemensamhetslokal för de boende i kvarteret. Lägenheterna varierar i storlek mellan drygt 30 och cirka 100 kvadratmeter och huset är utrustat med solpaneler samt ny bergvärmepumpsanläggning.

För att säkerställa möjlighet till framtida byggnation pågår arbetet med nya detaljplaner på bland annat Kvarnberget i Kungshamn, Tryggöskär i Väjern och vi fortsätter arbetet med att se över vår markreserv för att på längre sikt möjliggöra för nya detaljplaner.

Marknad & kund

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

Vi har under året färdigställt 36 lägenheter på Bankeberg vilka samtliga hyrdes ut till nya och befintliga hyresgäster. Det innebar också att vi inte behövde stå med någon tom lägenhet efter färdigställandet. Vi gick från kvartalsavisering av hyrorna till månadsavisering under året. Vi har också fler hyresgäster som nu betalar hyran genom autogiro eller via e-faktura.

Vi har en webbaserad bostadskö på vår hemsida www.sotenasbostader.se. Där kan registrerade bostadssökanden anmäla sitt intresse och bevaka lediga lägenheter som publiceras varje vecka. Lediga lägenheter fördelas i kördning, med undantag för 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.

Hyran för samtliga bostadslägenheter som omfattas av gällande förhandlingsordning höjdes enligt Hyresmarknadskommitténs beslut med 4,6 % från 1 mars 2023. Hyran för garage, carportar, motorvärmare, källarlokal, p-platser med ladd/elstolpe, samt värmstillägg höjdes med 4,6 % från 1 mars 2023. Retroaktiviteten fördelades ut på lika antal månader som retroaktiviteten avsåg. Bostadslägenheter som omfattas av presumtionshyra omfattades inte av förhandlingsöverenskommelsen utan förblev oförändrade 2023.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2023-12-31 till 14 personer varav alla är heltidstjänster. Av dessa är 10 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna var inledningsvis runt 3,7 % under året för att stiga till 4,1 % vid årets slut. Den ökade räntan slår endast delvis mot bolagets resultat i och med att vi har en övervägande del av vår ränteportfölj säkrad via swappar hos SEB. Andelen lån från Kommuninvest ligger 2023-12-31 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 ränteswappar samt fasträntelån. Utestående ränteswapavtal uppgår till 320 mkr (370 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 2,1 år (2,7 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. Tidigare år har vi använt oss av en värderingsmodell som byggt på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Till det här året valde vi att anlita en extern värderingsfirma för att göra en total värdering av vårt bestånd. Värderingen utfördes av Lena Viklund från V & P, Valuation of properties AB ifrån Vintrosa. Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas som bilaga för varje objekt tillsammans med ett samlat utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av till största möjliga mån faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Både faktisk och bedömd vakans har beaktats. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

I vissa fall har direktavkastningskrav bedömts med hänsyn till utförda försäljningar av bostadsrätter, radhus eller villor som är det mest troliga på mestadels av objekten i vårt bestånd. Värderingen avser 63 värderingsobjekt fördelat på 65 fastigheter belägna i Sotenäs kommun. Värdeområdena är Bohus-Malmön, Bovallstrand, Hovenäset, Hunnebostrand, Kungshamn, Smögen och Väjern. Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2023-12-31 uppgår till cirka 1 917 mkr (1 238 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2023 överstiger väsentligt det bokförda värdet. En återförd nedskrivning av en fastighet har skett om 2,5 mkr under året. Ingen nedskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2023 till 3,5 mkr (11,4 mkr). Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning samt 36 tillkommande lägenheter från första april under året. Räntekostnaderna har ökat från 11,2 mkr 2022 till 18,0 mkr 2023. Borgensavgiften för 2023 uppgår till 0,31 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 3,3 mkr (2,5 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 0,2 mkr (8,3 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 44 mkr (77 mkr). Fastighetslånen uppgår till 571 mkr (571 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 136,7 mkr (136,8 mkr), vilket ger en soliditet på 18,1 % (18,1 %).

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en övervägande andel av låneskulden bunden till fast ränta via swappar med långa löptider är risken att drabbas av ökade räntekostnader förhållandevis låg även om marknadsräntorna ökat kraftigt under 2023.

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

Risken för en vikande efterfrågan på hyresrätter i kommunen bedömer vi i nuläget som liten.

Utsikter för 2024

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter fortsatt kommer att vara relativt stabil, även om vi under den senare delen av 2023 såg en något större omsättningshastighet än tidigare. Under 2024 kommer inga nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt att startas upp med anledning av att bolaget i enlighet med strategiplanen för 2024-2028 i huvudsak fokuserar på att konsolidera bolaget. Investeringsvolymen minskar till förhållandevis blygsamma 19,4 mkr vilket i princip innebär att vi gör minsta möjliga förebyggande underhåll för att hålla vårt bestånd i ett skick som inte bygger upp en övertid kostsam underhållsskuld. Orsaken är att bolagets hyror inte stiger i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen vilket däremot bolagets driftkostnader beräknas göra. Vi har en snitthyresnivå som är i storleksordningen cirka 100 kr (per kvadratmeter och år) lägre än snittet i riket och ett småskaligt bestånd i ett av väder och vind mycket hårt utsatt läge. Fokus för 2024 och framåt måste därför vara att öka våra intäkter och samtidigt se över hur vi kan effektivisera vår verksamhet genom bland annat förenklade processer och ökad digitalisering. Budgeterat resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till blygsamma 994 tkr, men då skall man ha i åtanke att vi under året budgeterar för reavinster avseende fastighetsförsäljningar motsvarande cirka 9 mkr.

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 boendeinflytande 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.

Beträffande främjad bostadsförsörjning så har vi under året byggt 36 nya lägenheter på Bankeberg i Hunnebostrand och i tillägg till det pågår kontinuerligt ett arbete med att ta fram nya detaljplaner för att möjliggöra nya byggprojekt under de kommande åren. I enlighet med affärsplanen för 2024-2028 planeras det inte för byggstart av nya projekt de närmsta åren, men den långsiktiga planeringen pågår alltjämt för att ha en kort startsträcka när konjunkturen vänder och förutsättningarna för nybyggnation blir hållbar igen.

Vad gäller främjande av integration och social sammanhållning så har bolaget ett avtal med Individ och familjeomsorgen i kommunen för att tillse att personer som står långt ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Utöver det finns en överenskommelse med Integrationsordningen på kommunen vilken innebär att ett antal lägenheter årligen ske erbjudas personer som kommunplacerats. Det finns ett boendeflytandeavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget

Under året har vi installerat ytterligare 116 luft/luftvärmepumpar hos våra hyresgäster som har direktverkande el som uppvärmningsalternativ. Vid årsskiftet var 184 pumpar installerade som ett led i bolagets satsning på energieffektivisering för våra hyresgäster för att minska den totala energiförbrukningen.

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

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Sotenäs kommun, (ställföreträdare Thérèse Mancini)	11 478	11 478

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	98 055	90 084	89 360	89 030	87 641
Resultat efter finansiella poster	3 515	11 411	9 061	12 880	6 910
Balansomslutning	758 657	759 400	671 964	652 305	644 633
Avkastning på totalt kap. (%)	2,5	3,0	3,0	3,8	2,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	0	20 084 662	96 948 005	8 302 701	136 813 368
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning				-250 000		-250 000
Balanseras i ny räkning				8 302 701	-8 302 701	0
Årets resultat					175 129	175 129
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	105 000 706	175 129	136 738 497

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 000 705
årets vinst	175 129
	105 175 834

disponeras så att	
i ny räkning överföres	105 175 834
	105 175 834

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	98 055 413	90 083 606
Övriga rörelseintäkter	3	7 416 409	14 684 423
		105 471 822	104 768 029
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-53 761 440	-50 032 837
Övriga externa kostnader	5, 6	-5 395 604	-5 081 160
Personalkostnader	7	-13 017 912	-12 029 925
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 449 622	-15 088 694
Övriga rörelsekostnader	8	0	-150 000
		-84 624 578	-82 382 616
Rörelseresultat		20 847 244	22 385 413
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	690 194	191 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 024 770	-11 167 896
		-17 332 576	-10 974 531
Resultat efter finansiella poster		3 514 668	11 410 882
Bokslutsdispositioner	12	0	-563 511
Resultat före skatt		3 514 668	10 847 371
Skatt på årets resultat	13	-3 339 539	-2 544 670
Årets resultat		175 129	8 302 701

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	716 707 314	588 547 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	1 043 059	705 772
Inventarier, verktyg och installationer	16	6 523 183	2 931 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	12 761 489	113 775 418
		737 035 045	705 959 921
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	0	0
		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		737 075 045	705 999 921
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter	20	335 703	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 236	281 515
Fordringar hos intresseföretag		111 759	91 001
Aktuella skattefordringar		5 258 676	3 130 850
Övriga fordringar	21	2 156 743	14 030 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 257 473	743 764
		10 939 887	18 277 540
<i>Kassa och bank</i>	23	10 306 332	35 122 566
Summa omsättningstillgångar		21 581 922	53 400 106
SUMMA TILLGÅNGAR		758 656 967	759 400 027

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24, 25		
<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		105 000 705	96 948 005
Årets resultat		175 129	8 302 701
		105 175 834	105 250 706
Summa eget kapital		136 738 496	136 813 368
Obeskattade reserver	26	597 175	597 175
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	27	20 075 853	16 910 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	40 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	531 000 000	531 000 000
Leverantörsskulder		9 994 972	19 725 020
Övriga skulder		4 393 034	4 430 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	15 857 437	9 923 014
Summa kortfristiga skulder		561 245 443	565 078 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		758 656 967	759 400 027

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 514 668	11 410 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	8 643 586	3 572 569
Betald skatt		-174 222	-1 529 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 984 032	13 453 648
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-335 703	0
Förändring av kundfordringar		126 279	-130 743
Förändring av kortfristiga fordringar		4 080 524	-4 016 546
Förändring av leverantörsskulder		-9 730 048	8 721 556
Förändring av kortfristiga skulder		9 027 392	-9 182 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 152 476	8 845 056
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 205 505	-80 352 878
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 486 795	9 292 198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 718 710	-71 060 680
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	75 000 000
Utbetald utdelning		-250 000	-114 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	74 885 220
Årets kassaflöde		-24 816 234	12 669 596
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		35 122 566	22 452 970
Likvida medel vid årets slut		10 306 332	35 122 566

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 som hyran avses. Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt som arbeten utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, till exempel självrisk.

Räntekostnader

Borgensavgift ingår i totala räntekostnader med 1 806 600 (f.å. 1 707 200) kr vilket motsvarar 0,31 (f.å. 0,32) % av borgensåtagandet om 582 800 000 kr.

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. Tidigare år har vi använt oss av en värderingsmodell byggt på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Till det här året valde vi att anlita en extern värderingsfirma för att göra en total värdering av vårt bestånd.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas som bilaga för varje objekt tillsammans med ett samlat utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av till största möjliga mån av faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Både faktisk och bedömd vakans har beaktats. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

I vissa fall har direktavkastningskrav bedömts med hänsyn till utförda försäljningar av bostadsrätter, radhus eller villor som är det mest troliga på mestadels av objekten i vårt bestånd. Värderingen avser 63 värderingsobjekt fördelat på 65 fastigheter belägna i Sotenäs kommun. Värdeområdena är Bohus-Malmön, Bovallstrand, Hovenäset, Hunnebostrand, Kungshamn, Smögen och Väjern.

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat i procent av balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Rörelsens intäkter	2023	2022
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	87 436 921	80 085 876
Hyror lokaler	8 950 961	8 107 299
Hyror garage/carport/p-plats	2 493 755	2 197 351
	98 881 637	90 390 526
Hyresbortfall		
Hyresbortfall bostäder	-698 057	-276 678
Hyresbortfall lokaler	-25 662	-3 017
Hyresbortfall garage/carport/p-plats	-102 505	-27 225
	-826 224	-306 920
Summa	98 055 414	90 083 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Utförda extraarbeten och täppskötsel	559 573	399 278
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	3 806 036	11 666 125
Lönebidrag	382 562	575 965
Övriga fakturerade kostnader	143 413	1 500
Erhållen försäkringsersättning	1 094 050	2 007 016
Ersättning för sjuklönekostnader	0	16 539
Erhållna statliga bidrag	1 412 775	0
Skattereduktion för förnybar el	18 000	18 000
	7 416 409	14 684 423

Not 4 Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 938 576	6 344 014
Reparationer	27 993 812	23 304 897
Taxebundna kostnader	15 271 371	14 714 983
Riskkostnader och övrigt	3 635 594	1 839 429
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	3 922 087	3 829 513
	53 761 440	50 032 836

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 211 580 (234 919) kronor.

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

	2023	2022
Inom ett år	115 160	215 016
Senare än ett år men inom fem år	0	15 600
	115 160	230 616

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.

	2023	2022
PWC		
Revisionsuppdrag	211 175	184 427
avgår lekmannarevision EY	-37 050	-43 225
	174 125	141 202
EY		
Revisionsuppdrag, lekmannarevision	37 050	43 225
Not 7 Anställda och personalkostnader	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 122 324	1 229 623
Övriga anställda	6 948 223	6 115 361
	8 070 547	7 344 984
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	338 295	360 850
Pensionskostnader för övriga anställda	624 355	747 864
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 367 042	3 097 767
	4 329 692	4 206 481
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 400 239	11 551 465
Not 8 Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Förlust vid utrangering av komponenter	0	150 000
Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag	2023	2022
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter från kundfordringar	61 113	28 177
Skattefria ränteintäkter	45 722	4 234
Ränteintäkter från bank	541 857	126 946
Övriga finansiella intäkter	41 502	32 008
	690 194	191 365
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	16 218 170	9 460 696
Borgensavgift till Sotenäs kommun	1 806 600	1 707 200
	18 024 770	11 167 896

Not 12 Bokslutsdispositioner **2023** **2022**

Förändring av överavskrivningar **0** **-563 511**

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt **2023** **2022**

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt 174 222 1 529 803
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader 3 165 317 1 014 867
Totalt redovisad skatt 3 339 539 2 544 670

Avstämning av effektiv skatt **2023** **2022**

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 514 668		10 847 371
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	724 022	20,60	2 234 558
Ej avdragsgilla kostnader	-1,13	39 728	-0,44	47 393
Ej skattepliktiga intäkter	0,39	-13 539	0,03	-4 992
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad	44,78	-1 573 873	8,60	-932 391
Återfört negativt räntenetto ej sk pliktigt	0,00	0	1,42	-154 474
Utvidgat reparationsavdrag	0,00	0	2,97	-321 680
Utrangering komponent	0,00	0	-0,28	30 900
Återläggning av gjorda vm i deklaration	-0,34	12 036	-5,49	595 819
Justering tax-23/-22	0,40	-13 942	-0,32	34 670
Negativt räntenetto ej avdragsgillt	-43,10	1 514 791	0,00	0
Återföring tidigare nedskrivning fastighet	14,65	-515 000	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-4,96	174 222	-14,10	1 529 803

Not 14 Byggnader och mark **2023-12-31** **2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden 944 071 064 953 162 968
Inköp 139 189 826 13 893 871
Försäljningar/utrangeringar -1 870 035 -22 985 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 1 081 390 855 944 071 064

Ingående avskrivningar -353 023 670 -352 161 379
Försäljningar/utrangeringar 2 250 651 13 543 577
Årets avskrivningar -13 910 522 -14 405 868
Utgående ackumulerade avskrivningar -364 683 541 -353 023 670

Ingående nedskrivningar -2 500 000 -2 500 000
Återförda nedskrivningar 2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar 0 -2 500 000

Utgående redovisat värde 716 707 314 588 547 394

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	716 707 314	588 547 394
Verkligt värde	1 916 900 000	1 237 569 000

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 001 622	207 827
Inköp	472 567	793 795
Försäljningar/utrangeringar	-14 898	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 459 291	1 001 622
Ingående avskrivningar	-295 850	-207 827
Försäljningar/utrangeringar	14 898	
Årets avskrivningar	-135 280	-88 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 232	-295 850
Utgående redovisat värde	1 043 059	705 772

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 178 153	8 976 643
Inköp	4 680 440	2 797 677
Försäljningar/utrangeringar	-1 214 369	-596 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 644 224	11 178 153
Ingående avskrivningar	-8 246 816	-8 248 180
Försäljningar/utrangeringar	1 029 395	596 167
Årets avskrivningar	-903 620	-594 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 121 041	-8 246 816
Utgående redovisat värde	6 523 183	2 931 337

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	113 775 418	37 191 757
Under året nedlagda kostnader	7 248 489	90 477 532
Under året genomförda omklassificeringar	-108 262 418	-13 893 871
	12 761 489	113 775 418

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror ek förening	0,3%	0,3%	4	40 000
				40 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Husbyggnadsvaror ek förening	702000-9226	Stockholm	80 065 000	971 000

TR Ke
Ø

Not 19 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 050 000
Avgående fordringar		-2 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Not 20 Varulager	2023-12-31	2022-12-31
Vitvaror och värmepumpar	335 703	0
Not 21 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 146 743	2 889 990
Övriga kortfristiga fordringar	10 000	11 140 420
	2 156 743	14 030 410
Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna lönebidrag	13 807	35 745
Förutbetalda kostnader	3 243 666	442 416
Upplupna intäkter avseende försäkringsersättning		265 603
	3 257 473	743 764
Not 23 Checkräkningskredit	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Not 24 Antal aktier och kvotvärde		
Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	11 478	1 000
	11 478	
Not 25 Disposition av vinst eller förlust	2023-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	105 000 705	
årets vinst	175 129	
	105 175 834	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	105 175 834	
	105 175 834	

TK

Not 26 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	597 175	597 175
Not 27 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	16 910 536	15 895 669
Årets avsättningar	3 165 317	1 014 867
Belopp vid årets utgång	20 075 853	16 910 536
Not 28 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	531 000 000	531 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	40 000 000	40 000 000
	571 000 000	571 000 000

Not 29 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2023-12-31	2022-12-31
Tecknade swappar	312 924 458	351 097 220
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	531 000 000	531 000 000
1-2 år	40 000 000	0
2-3 år	0	40 000 000
3-4 år	0	0
4-5 år	0	0
Summa lån hos Kommuninvest	571 000 000	571 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2023-12-31	Över-/undervärde
SEB	2026-07-06	2,090	135 000 000	1 964 015
SEB	2027-09-13	2,380	80 000 000	243 545
SEB	2029-02-13	1,400	105 000 000	4 867 982
			320 000 000	7 075 542

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

R
H
A

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	611 639	569 120
Upplupna semesterlöner	1 540 824	1 306 239
Beräknade upplupna sociala avgifter	676 302	589 237
Upplupna räntekostnader	2 344 833	3 364 453
Övriga upplupna kostnader	2 362 622	673 421
Förutbetalda hyror	8 065 787	3 151 570
Löneskatt	255 430	268 974
	15 857 437	9 923 014

Not 31 Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	146 043	138 291

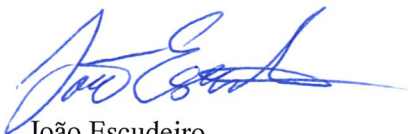
Not 32 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

Kommunal borgen uppgår till 582 800 000 (f. år 582 800 000).
Borgensavgift betalas med 1 806 600 (f.å. 1 707 200).

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	14 949 622	15 088 694
Återföring av nedskrivningar på byggnader och mark	-2 500 000	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 806 036	-11 666 125
Förlust vid utrangering av komponenter	0	150 000
	8 643 586	3 572 569

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 7 mars 2024



João Escudeiro
Ordförande



Martin Eklund



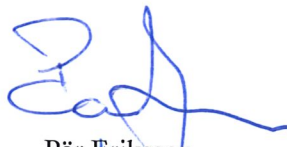
Sebastian Andersson



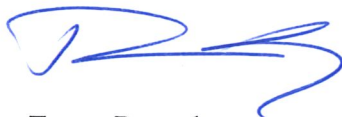
Klaes Mattsson



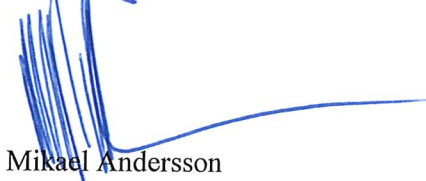
Anders Henriksson



Pär Eriksson



Tomas Reuterberg
Verkställande direktör



Mikael Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024



Joachim André
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sotenäsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sotenäsbostäder AB enligt god revisionssed 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, eller
- ♦ 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 7 mars 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joachim André', is written over a printed name and title.

Joachim André
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Sotenäsbostäder AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556431-6775

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Kungshamn datum enligt digital signatur

Elving Claesson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Håkan Axelsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HÅKAN AXELSSON

Undertecknare

Serienummer: 84ad2eea66465e0b04aecaff249bd076420

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-03 07:28:39 UTC



ELVING CLAEISSON

Undertecknare

Serienummer: 049afcbf6de8efed6f871560f6d86bc08423

IP: 78.78.xxx.xxx

2024-04-03 10:07:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>