

Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2014



Året i sammandrag

Allmänt

Antal bostadslägenheter
Antal lokaler
Total uthyrningsbar yta m²
Medeltalet anställda

2014

1 136
66
98 122
14

2013

1 117
65
96 701
13

Ekonomi

Omsättning
Årets resultat
Balansomslutning
Soliditet
Hyresbortfall
Omflyttningsfrekvens för bostäder

82,1 mkr
3,7 mkr
591,1 mkr
14,9 %
0,1 %
14,0 %

79,9 mkr
2,1 mkr
576,5 mkr
13,8 %
0,1 %
15,0 %

✓



Vd har ordet

2014 har varit ett hektiskt år för Sotenäsbostäder och dess personal. Inte nog med att vi nu färdigställt 23 st. lägenheter på Tullstigen, det största lägenhetsprojektet på många år, utan vi har fortsatt att blicka framåt och påbörjat det föreberedande arbetet för flera nya projekt runt om i vår fantastiska kommun. Möjlighet till nybyggnation av hyreslägenheter är en ynnest ytterst få kommuner i Sotenäs storlek har. Sotenäsbostäder avser således att fortsätta stärka fastighetsbeståndet inom kommunen.

Som Vd för Sotenäsbostäder är det glädjande att kunna summera det gångna året med konstaterandet att resultatet före skatt förbättrats i jämförelse med föregående år med ca 2 miljoner sek. 2014 har till viss del kommit att påverkas av efterdyningarna från finanskrisen. Ekonomin har under året förbättrats främst i USA som nu går från klarhet till klarhet, problemen kvarstår dock fortsatt i stora delar av främst södra Europa och någon omedelbar förbättring är svår att se. Hotet om deflation ledde till att Riksbanken i slutet av året sänkte reporäntan till 0 % i ett försök att åter få inflation i nivå med målet om 2 % per år. Sänkt reporänta innebär allt som oftast en nedgång även på STIBOR-räntorna och då främst för räntor med korta löptider, något som vi kommer att få gott av under 2015.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter under det närmaste året. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2014-01-01 kallhyrorna med 1,45 %. Arbetet med systematisk hyressättning, som gjorts i samarbete med Hyresgästföreningen, är nu avslutat och den sista hyresjusteringen effektuerades under året. Projektet har inneburit en översyn av våra hyror på områdesnivå för att på så vis få så rättvisa och aktuella hyresnivåer som möjligt.

För att skydda det operativa kassaflödet har Sotenäsbostäder sedan några år tillbaka valt att räntesäkra en stor del av bolagets krediter på långa löptider genom ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 5,13 år tack vare dessa derivat. En framtida utmaning för bolaget är att öka soliditeten som i dagsläget är lägre än hos många andra jämförbara kommunala bostadsbolag.

Vi har under året fortsatt och intensifierat våra omfattande insatser på underhållssidan. Vår totala kostnad för yttre och inre underhåll i våra bostäder uppgick 2014 till ca 200 kr/m². Vi planerar att fortsätta utnyttja den låga räntan till utökad avsättning av medel för underhåll även under 2015.

Ambitionen från Sotenäsbostäder AB är att kontinuerligt minska vår verksamhets belastning på miljön. Under året har det arbetats hårt för att Miljödiplomera Sotenäsbostäder. Vi fick i slutet på året lön för all möda och jag kan nu stolt meddela att Sotenäsbostäder numera är Miljödiplomerat. Arbetet med att fortsatt minska vår verksamhets avtryck i naturen fortsätter dock i oförminskad takt. Under 2015 planerar vi att bygga om hela värmeanläggningen på Köpmansgatan 16 och därigenom ta det första steget mot att helt bli oberoende av fossila bränslen för uppvärmning.

Kundnöjdheten är avgörande för vår utveckling och framtid. Nöjda kunder bor kvar i sina lägenheter längre och minskar därmed omflyttningen vilket mycket tydligt påverkar våra framtida kostnader. För att ytterligare stärka vår fokus på nöjda kunder planerar vi att under 2015 genomföra en NKI-undersökning för att få en bra grund för vårt fortsatta arbete mot nöjda hyresgäster. Jag vill avsluta med att framföra ett stort och innerligt tack till personalen på Sotenäsbostäder för ett mycket gott utfört arbete under de gångna åren. Tillsammans har vi gemensamt byggt ett framgångsrikt bolag, som vår ägare Sotenäs kommun kan vara mycket stolt över.

Mattias Jakobsson
VD Sotenäsbostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs till 100 % av Sotenäs kommun. I samband med kommun-sammanslagningen 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 2015-2019. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. Särskild hänsyn skall tas till ungdomar och äldres behov samtidigt som det är viktigt att hitta billigare sätt att producera bostäder. Vår vision är

”Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs” som anknyter till kommunens Vision 2020 ”Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse och hållbar utveckling och framtidstro”. Enligt vår affärsidé så 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 25 november 2010 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2011-2014. Per 31 december 2014 har styrelsen följande sammansättning:

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 5 sammanträden.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

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

Personliga suppleanter

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

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Arne Kjellberg (S)

Suppleant

Veikko Larsson (C)
Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Mattias Jakobsson

Revisor

Årsstämman den 5 maj 2014 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Stefan Frifelt

Suppleant

Kjetil Gardshol



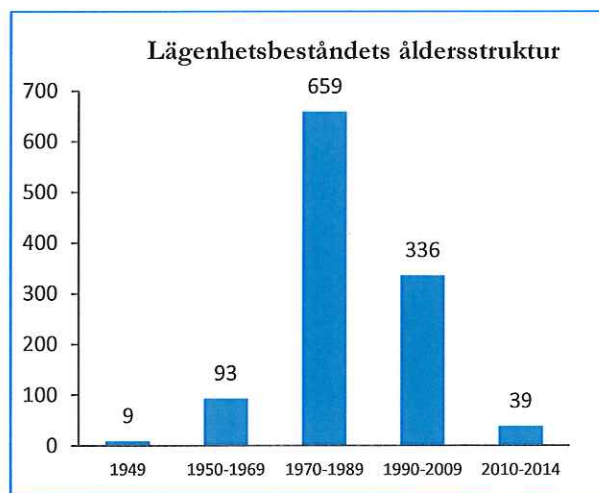
Organisationsanslutningar

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

Förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 136 bostadslägenheter, 66 lokaler, 426 garage/carportar samt 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 79 500 m². Lokalernas yta uppgår till 10 500 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 47 % av antalet bostäder ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vi har byggt passivhus och lågenergihus och bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid framtida nybyggnation samt minska energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer, installation

av snålspolande kranar m.m.

Under kvartal 4 2013 inleddes ett arbete för att miljödiplomera Sotenäsbostäder AB. Arbetet har fortgått under året och revision av det utförda arbetet skedde under hösten 2014. Sotenäsbostäder är fr.o.m. november miljödiplomerade vilket ytterligare kommer stärka vår fokus på minskad miljöpåverkan från verksamhetens sida.

Underhåll

Årets underhåll uppgår till över 15,5 mkr (13,7 mkr), vilket motsvarar ca 200 kr/m² för bostäder. Bland de större åtgärderna som avslutats under året kan nämnas Eklidsgatan i Bovallstrand där fasader och tak bytts samt byte av samtliga ytterdörrar och garageportar på Fyrbåkgatan i Kungshamn. Vi har även fortsatt vårt projekt med utbyte av tak på Champinjonstigen i Hunnebostrand. När det gäller det inre underhållet arbetar vi normalt med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, med undantag för utbyte av vitvaror, där vi sedan 2008 arbetar med periodiskt underhåll.

TV, data och telefoni

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

Ny- och ombyggnation

I början av 2012 genomfördes en upphandling avseende byggnation av bostäder på ett område i Kungshamn som kallas Ringen. Detaljplanen fastställdes 2009. Det var en totalentreprenad med partnering som samarbetsform och omfattade 23 st. lägenheter och 6 st. villor. Byggnationen av området startade våren 2013. Området ligger fantastiskt med utsikt över havet, Smögen och Hållö fyr. Det är nära till centrum med all service, affärer och restauranger. I samband med Sotenäsbostäders byggnation har även en bryggpromenad anlagts av Sotenäs kommun. Lägenheterna är energisnåla med en energiförbrukning som understiger dagens norm. Den med Hyresgästföreningen förhandlade varmhylan är ca 1800 kr/m² & år, vilket innebär lite drygt 8000 kr per månad för en mindre tvåa. Inflyttning har skett i 2 etapper under oktober månad och samtliga lägenheter är i skrivande stund uthyrda.

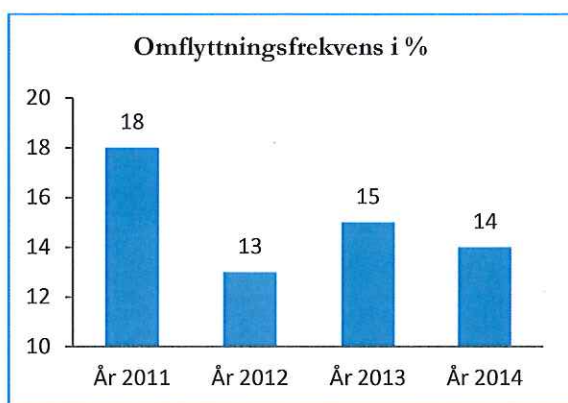
Villatomterna säljs via mäklare, där Sotenäsbostäders kö och kommunens tomtkö haft förtur.

Marknad och 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.

De flesta av våra kunder kommer från kommunen. Andelen uppgick 2014 till 68 % av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 30 %. Totalt antal inflyttningar var 155 st. och omflyttningsfrekvensen blev 14 %, vilket är något lägre än under 2013. Vi har haft stor efterfrågan av lägenheter och det var endast ett fåtal lägenheter som stått tomma enstaka månader under 2014. Det totala hyresbortfallet uppgår till 216 tkr, varav drygt 32 tkr avser lokaler och garage.



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 köordning,

med undantag för förturer som kan beviljas på grund av särskilda skäl. Som exempel kan nämnas om man fått ett arbete i kommunen och inte bor på pendlingsavstånd så erbjuder vi en bostad inom 3 månader. Det är viktigt att kommunen kan attrahera arbetskraft utifrån och på så vis öka sin befolkning.

Resultatet av 2014 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev enligt följande: Kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokal höjdes allihop med 1,45 %.

Under våren 2011 startade vi upp projektet "Översyn av hyrorna i Sotenäs" tillsammans med hyresgästföreningen. Målet var rättvisa och aktuella hyror på områdesnivå och syftet var att summan av höjningar och sänkningar skall bli +/- 0. Vi har genomfört en enkätundersökning, besiktigat lägenheter och förhandlat omfördelningen av hyror med Hyresgästföreningen. Våra hyresgäster informerades om resultatet av omfördelningen under våren 2013 och första delen av hyresomfördelningen fakturerades i juli 2013. Den andra och sista omfördelningen skedde i juli 2014 och nu är projektet för vår del avslutat.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2014-12-31 till 14 personer. Av dessa är 10 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 2014 och vi har på inrådan av vår finanskonsult Nordea inte valt att förlänga räntebindningen i vår skuldportfölj. Reporäntan har under året sjunkit från 0,75 % till 0 %. Det har under slutet av året varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest när det gäller räntemarginaler.

Andelen lån från Kommuninvest har under året ökat något och ligger 2014-12-31 på 88 %. SEB ligger kvar på samma nivåer som 2013, d.v.s. på 12 % Nordea har minskat från 7 % 2013-12-31 till 0 % 2014-12-31.

Finanspolicy

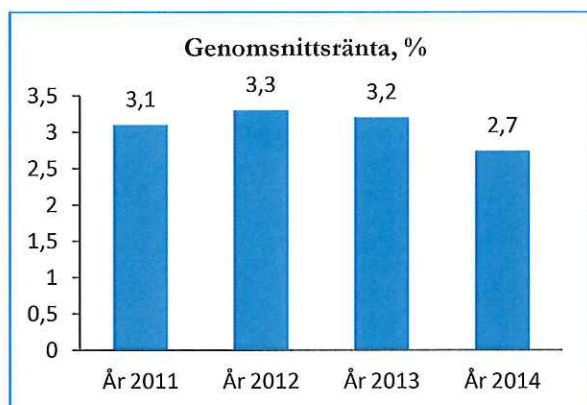
Bolagets finansiering styrs av finanspolicyn. Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter inom företaget som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. I riskinstruktionen styrs kapitalanskaffning, ränte- och likviditetsrisk i förfallostrukturen, ränterisk i skuldportföljen och placering av överskottskapital.

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 5,3 år (6,2 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,74 % (3,16 %). Lån med räntebindning upp till 12 månader uppgår till 20 % (16 %) per 2014-12-31.

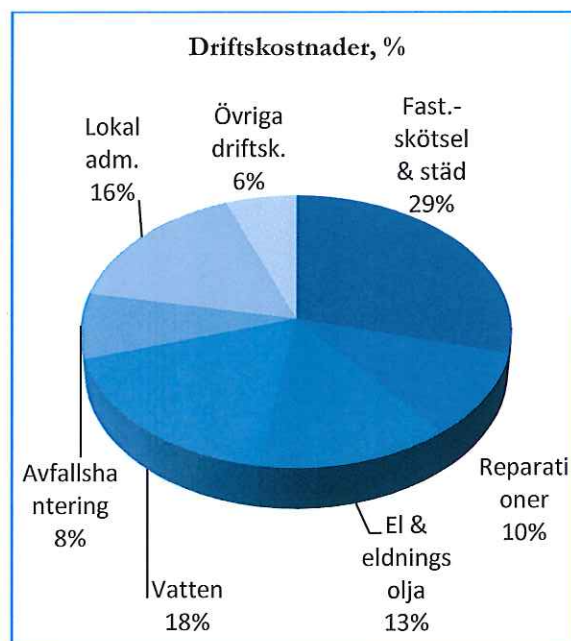


h

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, driftkostnader samt fastighetsskatt. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftkostnader för 2014.

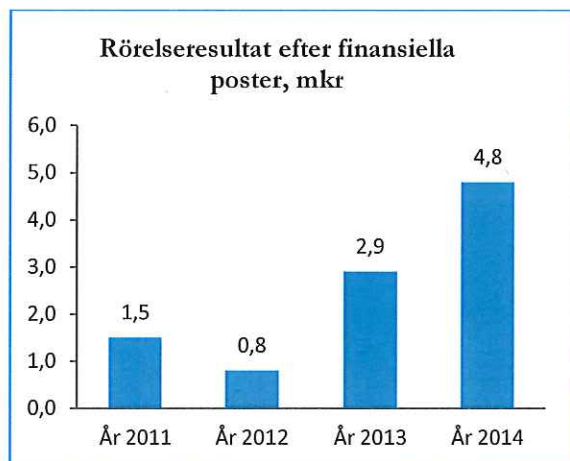


Det periodiska underhållet har beräknats utifrån respektive fastighets underhållsbehov och övriga förutsättningar. För beräkning av driftnettot under resterande del av kalkylperioden har antaganden gjorts om inflation, kostnadsutveckling, hyresutveckling och hyresbortfall.

Marknadsläget avspeglas i det direktavkastningskrav som uppställts. Vår interna värderingsmodell kvalitetssäkras genom att den interna värderingen granskats samt att fyra utvalda fastigheter värderats av det utomstående värderingsinstitutet, Forum Fastighetsekonomi - specialkompetens inom fastighetsvärdering, marknadsanalyser och fastighetsutveckling. Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2014 överstiger det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.

Resultat och ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår till 4,8 mkr för 2014.

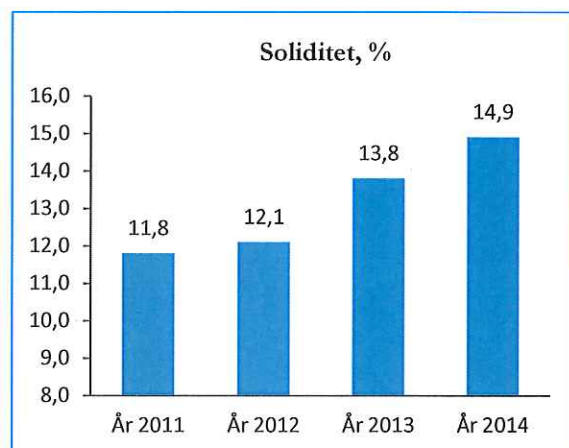


Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning och hyresintäkter från nyproducerade lägenheter. Den totala kostnaden för underhåll för 2014 uppgår till 15,5 mkr, vilket är 3,3 mkr högre än föregående år. Driftkostnaderna uppgår till 25,6 mkr vilket är 0,8 mkr högre än föregående år. Räntekostnaderna har ökat från 15,4 mkr 2013 till 16,3 mkr 2014. Ökningen beror på nyupptagning av ett lån om 20 mkr för finansiering av nyproduktion samt att vi under 2014 endast fått tillgodogöra oss en liten del av vinsten från den swap som stängdes 2011.

K

Borgensavgiften för 2014 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 1,1 mkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 3,7 mkr. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 28,5 mkr (40,8 mkr). Fastighetslånen uppgår till 481 mkr (461 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 87,7 mkr (79,1 mkr), vilket ger en soliditet på 14,9 %. Soliditeten har ökat dels på grund av det goda resultatet men kanske främst på grund av ändrade redovisningsprinciper.

Den uppskjutna skatteskulden i 2012-års bokslut om 9 536 tkr övergick i samband med implementeringen av K2-reglementet under 2013 till en uppskrivningsfond vilket då ökade storleken på det egna kapitalet och därigenom även ökade soliditeten. En återföring av beloppet, och därmed en sänkt soliditet, kommer att ske vid övergång till K3 reglementet vilket sker till årsskiftet 2015.



Resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 893 762
årets vinst	3 749 449
	46 643 211
disponeras så att	
till aktieägaren utdelas (26,14 kronor per aktie)	300 000
i ny räkning överförs	46 343 211
	46 643 211

Utdelningen skall betalas till aktieägaren senast 2015-05-31.

Styrelsen och verkställande direktören anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens och verkställande direktörens 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 tilläggsupplysningar. Utdelningen ryms inom det utdelningstak som föreskrivs i lagen för allmännyttiga bostadsföretag.

4

Utsikter för 2015

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter det närmaste året. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2015-01-01 kallhyrorna med 0,71 %. Bolagets drift- och förvaltningskostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade resultatet innan skatt ligger 1,45 msek högre 2015 jämfört med 2014. Fortsatt låga räntor i kombination med en bra avkastning på en inflationssäker tillgång till ett pris under nyproduktionskostnad bör säkra värdeutvecklingen för bostadsfastigheter.

Arbetet med att utveckla och planlägga nya attraktiva områden för eventuell framtida byggnation kommer att ha hög prioritet även under 2015. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre, yteffektiva och därmed billigare boende. När det gäller nyproduktion så projekterar vi byggnation av 15-20 hyresrätter centralt i Hunnebostrand. Under året kommer även nyproduktion av 5 st. hyresrätter på Skolgatan 1 att påbörjas och färdigställas.

Resultaträkning	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		82 079 109	79 982 656
Övriga rörelseintäkter		3 899 006	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		85 978 115	79 982 656
Rörelsekostnader			
Handelsvaror	16	-35 616 764	-34 322 697
Övriga externa kostnader	2, 3	-4 494 288	-3 275 930
Personalkostnader	4	-7 580 033	-7 056 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 379 401	-17 163 738
Övriga rörelsekostnader		0	-36 912
Summa rörelsekostnader		-65 070 486	-61 855 543
Rörelseresultat		20 907 629	18 127 113
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 041	203 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 275 181	-15 435 362
Summa finansiella poster		-16 152 140	-15 229 994
Resultat efter finansiella poster		4 755 489	2 897 119
Bokslutsdispositioner	6		
Förändring av överavskrivningar		84 907	-131 773
Summa bokslutsdispositioner		84 907	-131 773
Resultat före skatt		4 840 396	2 765 346
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 090 947	-636 174
Årets resultat		3 749 449	2 129 172

4

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	584 410 157	527 897 651
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 252 370	2 720 690
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 049 352	44 519 835
Summa materiella anläggningstillgångar		587 711 879	575 138 176
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10, 11	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		587 751 879	575 178 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		193 320	491 892
Fordringar hos intresseföretag		227 844	299 234
Övriga fordringar		1 972 139	159 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		921 008	365 469
Summa kortfristiga fordringar		3 314 311	1 316 350
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		296	682
Summa kassa och bank		296	682
Summa omsättningstillgångar		3 314 607	1 317 032
SUMMA TILLGÅNGAR		591 066 486	576 495 208

✓

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (11478 aktier)		11 478 000	6 478 000
Uppskrivningsfond		9 536 603	9 536 603
Reservfond		20 084 662	20 084 662
Summa bundet eget kapital		41 099 265	36 099 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 893 762	40 914 590
Årets resultat		3 749 449	2 129 172
Summa fritt eget kapital		46 643 211	43 043 762
Summa eget kapital		87 742 476	79 143 027
Obeskattade reserver	13		
Ackumulerade överavskrivningar		486 920	571 827
Summa obeskattade reserver		486 920	571 827
Långfristiga skulder	14		
Checkräkningskredit	15	2 403 767	9 571 454
Övriga skulder till kreditinstitut		481 000 000	461 000 000
Summa långfristiga skulder		483 403 767	470 571 454
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 883 169	9 342 900
Skatteskulder		931 577	558 425
Övriga skulder		481 855	409 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 136 722	15 897 644
Summa kortfristiga skulder		19 433 323	26 208 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		591 066 486	576 495 208
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		104 213	96 519
Summa ansvarsförbindelser		104 213	96 519



	Not 1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		20 907 629	18 127 113
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar		0	36 912
Utdelning HBV		2 000	2 000
Avskrivningar		17 379 401	17 163 738
Betald skatt		-1 090 947	-636 174
Summa		37 198 083	34 693 589
Erhållen ränta		121 041	203 368
Betald ränta		-16 275 181	-15 435 362
Summa		21 043 943	19 461 595
Ökning (-)/Minskning (+) varulager		0	39 350
Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar		298 572	40 350
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		-2 296 533	475 594
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		-3 459 731	2 551 717
Ökning (+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		-3 315 846	-1 409 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 270 405	21 158 821
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 953 104	-42 037 844
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	251 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 953 104	-41 786 844
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 832 313	9 571 377
Nyemission		5 000 000	0
Utbetald utdelning		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 682 313	9 421 377
Årets kassaflöde		-386	-11 206 646
Likvida medel vid årets början		682	11 207 328
Likvida medel vid årets slut		296	682



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Bostäder	50 år
Offentliga byggnader	33 år
Förråd/verksamhetslokaler	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 340.626 (f.å. 334.002) kronor.

Not 3 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.

	2014	2013
Pwc		
Revisionsuppdrag	110 858	105 995
	110 858	105 995

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Kvinnor	4	4
Män	10	9
	14	13
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	5 274 359	5 019 962
Sociala kostnader och pensionskostnader	2 112 695	1 996 967
(varav pensionskostnader)	(449 258)	338 189)
Avgår statliga lönebidrag	-561 593	-568 010
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 825 461	6 448 919

K

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

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

- Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.
- Vid uppsägning av anställningen gäller minst 3 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företags sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 9 månadslöner.

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2014	2013
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Förändring av överavskrivningar	84 907	-131 773
	84 907	-131 773

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	790 510 128	787 510 970
Inköp	74 998 035	2 999 158
Försäljningar/utrangeringar	-3 058 864	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	862 449 299	790 510 128
Ingående avskrivningar	-262 612 477	-246 294 670
Försäljningar/utrangeringar	1 151 897	
Årets avskrivningar	-16 578 562	-16 317 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 039 142	-262 612 477
Utgående redovisat värde	584 410 157	527 897 651
Taxeringsvärden byggnader	508 007 000	486 399 000
Taxeringsvärden mark	235 848 000	231 645 000
	743 855 000	718 044 000



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 311 636	7 707 885
Inköp	332 520	1 021 351
Försäljningar/utrangeringar	-62 743	-417 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 581 413	8 311 636
Ingående avskrivningar	-5 590 947	-5 162 616
Försäljningar/utrangeringar	62 743	417 600
Årets avskrivningar	-800 839	-845 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 329 043	-5 590 947
Utgående redovisat värde	2 252 370	2 720 689

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Tullstigen/Ringen nybyggnation	0	43 290 048
Mejselgatan, ombyggnation entréer	0	1 037 567
Övriga pågående projekt	1 049 352	192 220
	1 049 352	44 519 835

Not 10 Andelar i intresseföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag

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	67 459 000	3 276 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478 000	9 536 603	20 084 662	40 914 590	2 129 172
Nyemission	5 000 000				
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				2 129 172	-2 129 172
Utdelning				-150 000	
Årets resultat					3 749 449
Belopp vid årets utgång	11 478 000	9 536 603	20 084 662	42 893 762	3 749 449

Not 13 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	486 920	571 827
	486 920	571 827

Not 14 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen	251 000 000	264 000 000
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	230 000 000	197 000 000
	481 000 000	461 000 000

Not 15 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	0	40 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 403 767	9 571 454
<u>Ställda säkerheter</u>		
Kommunal borgen uppgår till	492 800 000	472 800 466
	492 800 000	472 800 466

Not 16 Handelsvaror, rubrik i enlighet med redovisning enligt regelverk K2

	2014	2013
Fastighetsskötsel	3 212 422	3 267 940
Reparationer	2 596 486	2 499 211
Underhåll	15 538 455	13 743 335
Taxebundna kostnader	9 942 891	10 437 377
Riskkostnader och övrigt	1 495 968	1 490 452
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2 830 542	2 884 382
	35 616 764	34 322 697

K

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kungshamn den 12 mars 2015



Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Mikael Gripsvik



Eia Stenman Carpenter



Cristian Mattson



Inger Eckert



Elving Claesson



Mattias Jakobsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2015



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Kungshamn den 12 mars 2015


Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB
organisationsnummer 556431-6775

Granskningsrapport för år 2014

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

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

Bedömning

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Trollhättan 2015-03-12



Veikko Larsson



Arne Kjellberg

Fastighetsbestånd

Fastighetsområde	Byggnadsår	Anskaffn.- värde	Värde minskning	Bokfört restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan	1993	10 880	3 738	7 143	9 513	6 800
Kvarnberget	1993	73 665	31 931	41 734	0	0
Mejselgatan	1968	10 123	3 339	6 785	47 085	34 447
Nya Mejselgatan	1989	8 052	3 303	4 749		
Väggabacken	1978	36 925	9 519	27 406	41 781	30 600
Violstigen	1980	30 853	9 041	21 812	30 600	22 800
Fyrbåkgatan/Signalgatan	1984	47 989	22 011	25 978	71 151	35 574
Havsnära	2002	9 514	2 572	6 941	1 401	996
Torggatan	2002	14 670	3 248	11 422	6 952	6 230
Stenhuggaregatan	1992	4 094	1 456	2 638		
Tullstigen/Sandbogengatan	1939/1945/2014	75 335	523	74 812	32 915	22 775
Köpmansgatan 32	1955	5 350	610	4 739	5 698	4 235
Varvsgatan	1988	18 007	7 537	10 470	13 366	10 240
Tängenvägen	1986	8 328	2 276	6 052	3 195	2 358
Krongatan	1991	7 371	2 839	4 532	5 570	4 313
Skyttevägen	1969	9 488	3 170	6 318	19 046	13 992
Båtsmansgatan	1986	11 760	5 206	6 554	15 546	8 376
Björkemyrsgatan	1988	16 392	6 666	9 726	19 311	10 041
Långemajas Gata	2009	27 897	3 196	24 701	16 397	13 800
Templargatan	1991	11 263	4 426	6 837	9 372	7 400
Sätthagen	1930	1 798	933	865	2 130	1 636
Rockeskärsgatan	1988	75 324	30 994	44 330	74 999	49 066
Husholmsgatan m.fl.	1991	47 893	17 745	30 149	36 811	28 404
Tryggögatan	1991	12 541	4 674	7 867	6 377	4 750
Köpmansgatan 16 A-D	1966	5 543	1 897	3 646	20 249	14 800
Längelidsvägen	1979	15 856	4 340	11 516	17 060	12 400
Kantarellvägen	1982	23 805	11 658	12 147	24 504	16 475
Smörsoppsstigen	1986	10 804	4 711	6 094	7 654	4 612
Champinjonstigen	1987	10 757	4 600	6 156	16 825	10 165
Torsgatan	1990	10 736	4 132	6 604	10 285	7 800
Skolgatan 1	1990	22 330	8 931	13 400	15 848	12 400
Köpmansgatan 39	1909	1 063	469	593	1 135	729
Skalbergsgatan m.fl.	1990	42 984	16 982	26 002	33 489	20 469
Bävergatan	1994	1 932	652	1 281	4 330	3 266
Hunnebovägen	1986	7 700	2 506	5 194	16 851	12 616
Banjovägen	1984	3 716	1 968	1 748	4 450	3 386
Köpmansgatan 4	1987	3 002	1 281	1 721	3 350	2 514
Köpmansgatan 26	1985	9 965	3 396	6 569	Ingår i Köpmansg 16	Ingår i Köpmansg 16
Lyckogatan	1964	3 833	987	2 846	11 260	8 223
Eklidsgatan	1977	2 870	988	1 883	6 605	4 829
Munkebergsgatan	1992	17 721	6 782	10 939	14 610	11 000
Dinglevägen	2004	17 204	3 344	13 859	8 616	7 000
Strandvägen	1987	22 917	6 955	15 962	9 372	7 800
Klockaregatan	1988	5 030	2 047	2 982	8 487	4 317
Klockaregatan/Herdegatan	1991	14 742	5 622	9 120	17 525	8 925
Björnbärsvägen	1993	1 377	622	755	1 066	629
Skolgatan 14	2006	31 051	2 218	28 832	15 489	13 000
Summa		862 449	278 039	584 410	738 276	506 188

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser

Fastighetsområde	Samtliga bostäder					Antal	Medelyta	Yta
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >			
Kungshamn	118	183	124	42	3	470	64,5	30 319
Smögen	11	44	37	14	0	106	72,1	7 646
Väjern	1	62	63	36	1	163	81,3	13 255
Hunnebostrand	27	128	88	38	3	284	72,8	20 685
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1 258
Hovenäset	0	12	5	9	0	26	81,6	2 121
Summa	173	474	338	144	7	1 136	70,0	79 500

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



Fastighetsområde	Lokaler		Garage/carport		Motorvärmare
	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Kungshamn	14	7 490	142	2 801	19
Smögen	6	75	57	1 053	2
Väjern	7	849	96	1 920	0
Hunnebostrand	18	1 714	113	1 986	0
Bovallstrand	21	372	7	120	0
Bohus-Malmön	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	0	11	242	4
Summa	66	10 500	426	8 122	25

Femårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Förvaltat bestånd					
Antal bostäder	1 136	1 117	1 115	1 115	1 099
Antal lokaler	66	65	65	65	63
Antal garage/carportar	426	421	421	421	405
Parkeringsplatser med motorvärmare	25	8	8	6	4
Bostadsyta m ²	79 500	78 209	78 186	78 186	77 138
Lokalyta m ²	10 500	10 500	10 743	10 734	10 757
Garageyta m ²	8 122	7 992	7 992	7 992	7 800
Hyra för bostäder					
Kallhyra per m ²	874	869	852	837	813
Värmetillägg (avser 382 st lgh) per m ²	128	128	128	123	123
Varmhyra (16 st lgh i passivhus) per m ²	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
Ekonomi (kkkr.)					
Rörelsens intäkter	85 978	79 982	79 196	76 068	74 607
Underhållskostnader	15 538	13 743	13 068	12 697	14 273
Driftskostnader	25 577	24 697	26 488	26 086	26 305
Räntekostnader	16 275	15 435	14 967	13 615	10 672
Räntebidrag	0	0	0	14	35
Avskrivningar	17 379	17 164	17 143	16 133	15 747
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 831	2 884	2 843	2 612	2 429
Långfristiga låneskulder	483 404	470 571	461 000	453 014	453 014
Eget kapital	87 742	79 143	67 627	65 530	64 903
Obeskattade reserver	487	572	440	348	0
Balansomslutning	591 066	576 491	563 671	558 400	547 154
Hysesbortfall/Outhyr	216	85	326	255	176
Aktiekapital	11 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	150	150	150	230	240
Likviditet % ¹⁾	17 %	5 %	52 %	5 %	53 %
Soliditet % ²⁾	14,9 %	13,8 %	12,1 %	11,8 %	11,9 %
Direktavkastning på tot kapital ³⁾	6,5 %	6,1 %	5,8 %	5,6 %	5,2 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	5,5 %	3,7 %	1,1 %	2,3 %	3,0 %
Övrigt					
Antal anställda	14	13	13	13	12
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	28	41	11	35	7

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl reserver/ totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital

