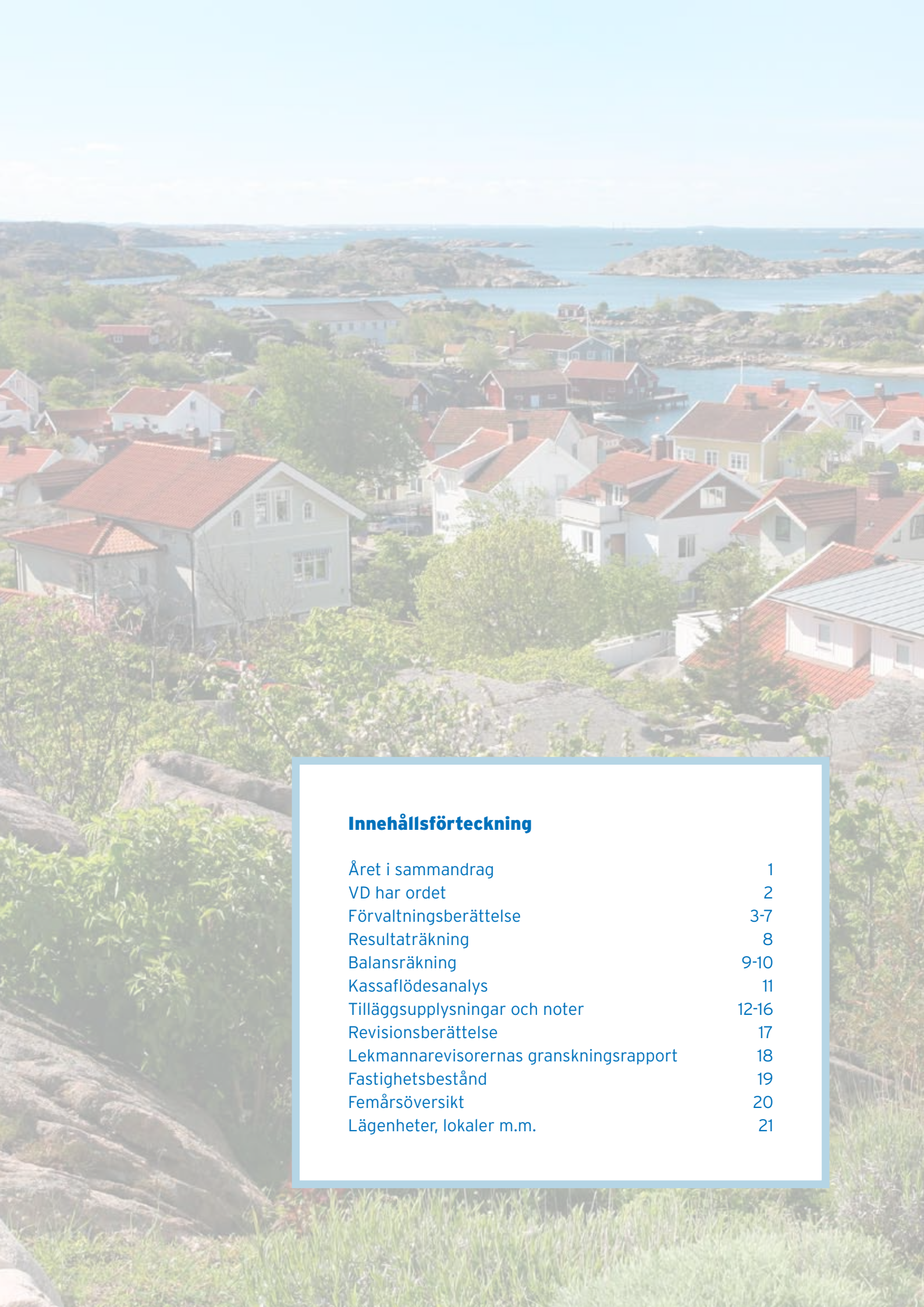


Årsredovisning 2010

Sotenäsbostäder AB





Innehållsförteckning

Året i sammandrag	1
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar och noter	12-16
Revisionsberättelse	17
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	18
Fastighetsbestånd	19
Femårsöversikt	20
Lägenheter, lokaler m.m.	21

Året i sammandrag

Allmänt

	2010	2009
Antal bostadslägenheter	1 099	1 101
Antal lokaler	63	64
Total uthyrningsbar yta	95 695	95 863
Medeltalet anställda	12	12

Ekonomi

Omsättning	74,6 mkr	74,1 mkr
Årets resultat	1,4 mkr	1,1 mkr
Balansomslutning	547,2 mkr	549,3 mkr
Soliditet	11,9 %	11,6 %
Hyresbortfall	0,2 %	0,2 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	13,0 %	16,0 %

VD har ordet

Året har bjudit på kalla vintrar både i början och i slutet av året, med extra-kostnader för uppvärmning och snöröjning som följd.

I april introducerade vi det nya web-baserade marknadssystemet och alla som stod i bostadskön fick återan-mäla sig via webben. Vi ökade vår tillgänglighet och kan nu ge bättre information om lediga lägenheter genom att de bostadssökande själva kan se de lediga objekten direkt på hemsidan eller ringa vår telefonsva-rare. Uthyrningspolicyn ändrades dock inte utan det är fortfarande ködatum som gäller med undan-tag för förturer som kan lämnas av sociala eller medicinska skäl samt till nyanställda som inte har bostad i kommunen eller kan pendla. En kreditkontroll görs givetvis också.

Vi har under året startat upp arbetet med att byta TV operatör. Vi har idag Com Hem men byter till Telia fr.o.m. början av 2011. Det är ett omfattande jobb och när allt är klart kommer varje lägenhet att vara ansluten med fiber som möjliggör att alla kan se på digital TV med 18 kanaler som ingår i hyran. Dessutom erbjuds möjlighet att köpa till utökat kanalutbud, bredband och IP-telefo-ni hos Telia.

På nyproduktionssidan så har vi projekterat och börjat bygga 16 hyreslägenheter på Skolgatan 14 på Smögen. Det blir lågenergihus med solfångare för varmvattens-förbrukningen till varje lägenhet. Inflyttningen är planerad till slutet av 2011. Området ligger lugnt, inramat av äldre bebyg-gelse mitt på Smögen, med endast några minuters promenad ned till Smögenbryggan. Vi planerar för ytterligare nyproduktion av drygt 20 lägenheter på Ring-berget i Kungshamn, ett område nära centrum och med fantastisk havsutsikt. Det finns ytterligare nyproduktionsplaner på Smö-gen, men där är vi beroende av regeringens ställningstagande när det gäller detaljplanen, då den ännu inte är fastställd. På grund av den obalans som råder mellan de olika upplåtelseformerna är det dyrt att bo i hyresrätt, men vi har stor fördel av att efterfrågan är hög och att vi har möjlighet att bygga i havsnära lägen, vilket kan motivera en hyra som ger oss en godtagbar avkastning.

Vi har under året fortsatt våra omfattande insatser på under-hållssidan. Vår totala kostnad för yttre och inre underhåll i våra bostäder uppgår nästan till 200 kr/m². Vår strategi är att

utnyttja den låga räntan för fortsatt avsättning av medel för ökat un-derhåll jämfört med "normal" nivå. Orosmolnet är dock ränteutveck-lingen som redan överstiger våra beräkningar för 2011.

Hyresförhandlingarna i december förra året slutade med oförändrad kallhyra för 2010. Värmetillägget höjdes dock from 1 mars 2010 för dem som betalar sin värme via oss. Ett projekt i samverkan med Hyres-gästföreningen avseende systematisk hyressättning har startats upp under året.

Att utarbeta nya ägardirektiv i enlig-het med den nya lagstiftningen är en prioriterad uppgift under 2011, likaså utveckling av olika boendefor-mer i samverkan med kommunen.

Höstens val gav alliansen fort-satt majoritet i Sotenäs kommun. Bolagets styrelse kommer dock efter vårens årsstämma besättas av många nya ledamöter inklusive ny ordfö-rande. Sammanfattningsvis ser vi ljus på framtiden då vi har en god och stabil ekonomi, duktiga medar-betare och bra läge på våra fastighe-ter med minimala vakanser.

*Kungshamn i mars 2011
Heléne Stranne*

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB ägs till 100 % av Sotenäs kommun. Verksamheten består till största delen av uthyrning av bostäder och lokaler i Sotenäs kommun. Förvaltningen sker till största delen i egen regi.

Affärsidé

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

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

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

Styrelse VD och revisorer

Kommunfullmäktige utsåg 14 december 2006 ledamöter för 2007-2010. Aktuell förteckning enligt följande:

Ledamöter

Peter Hemlin (m)
Anders Melander (m)
Kjell Sjödelius (kd)
Håkan Hansson (fp)
Mikael Sternemar (fp)
Bengt Carlsson (s)
Camilla Kristiansson (s)

Personliga suppleanter

Eva Abrahamsson (m)
Roy Larsson (m)
Rune Johansson (c)
Stig Lorentzon (fp)
Inger Eckert (kd)
Elving Claesson (s)
João Escudeiro (s)

Ordförande är Håkan Hansson (fp).
Vice ordförande är Bengt Carlsson (s).
Verkställande direktör är Heléne Stranne.

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

Ordinarie

Arne Kjellberg (s)
Anders Sandgren (m)

Suppleant

Rune Rohdin (s)
Veikko Larsson (c)

Ordinarie bolagsstämman den 25 april 2007 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Stefan Frifelt

Suppleant

Kjetil Gardshol

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

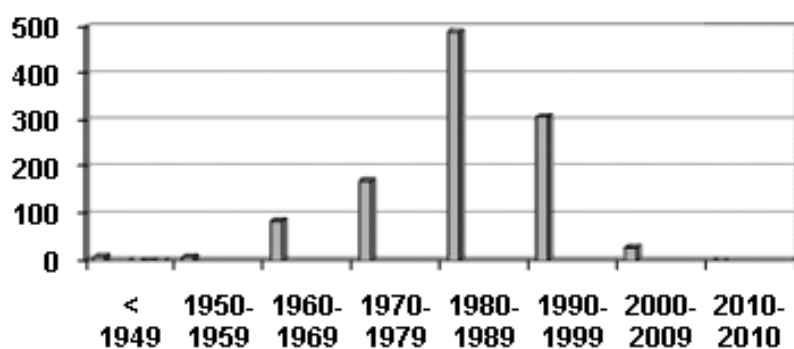
Sotenäsbostäder är medlem i;
SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
Fastigo - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
HBV - Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2010 ingick i bolagets fastighetsförvaltning 1099 (1101) bostadslägenheter, 63 (64) lokaler, 405 (405) garage/carportar samt 6 (4) parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Lokalernas andel av den totala ytan uppgår till 11 % (11 %).

Antal lgh



Investeringar och byggnadsverksamhet

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 6,9 mkr (11 mkr). Vi har under året byggt om fasader och balkonger på Köpmansgatan 16 C-D och fasader på Långelidsvägen, båda områdena belägna i Hunnebostrand. Ombyggnation av entréer och fasader, installation av central- och köksfläktar på Lyckogatan i Bovallstrand har påbörjats men ej färdigställt innan årsskiftet. Installation av digital-TV nät i alla våra områden har pågått under året och beräknas vara i drift under januari-mars 2011. Vi har även förvärvat mark från kommunen för nybyggnation på Ringberget i Kungshamn.

I slutet av året startade vi nybyggnation av 16 hyresrätter på Skolgatan 14 på Smögen (Tennisplanstomten). Området ligger på centrala Smögen inte långt från Smögenbryggan. Här uppför vi 1:or, 2:or, 3:or och 4:or i fyra huskroppar. Tre av husen ligger kring en gemensam gård i kvarterets mitt. Det fjärde huset ligger mot gatan. Som ett steg i vår strävan att minska vår miljöpåverkan har vi valt

att uppföra husen som lågenergihus, vilket innebär att något konventionellt uppvärmningssystem inte behövs. Istället används ett fläktstyrt ventilationssystem med värmeväxlare, som tar tillvara värme som alstras av personer, apparater, belysning och återför den till bostaden. Vid extra värmebehov finns det ett elbatteri i värmeväxlaren. Uppvärmning av varmvatten sker delvis med hjälp solfångare

Planerade och framtida projekt

Styrelsen har tagit ett principbeslut när det gäller projektering och byggnation. Sotenäsbostäders målsättning skall vara att bygga små enheter i centrala lägen i de olika orterna i takt med efterfrågan och med god framförhållning och planering. Närmaste projekt i tiden är Ringberget i Kungshamn, där vi beräknar starta projektering och byggnation under 2011. Detaljplanen för Västra Hasselösund på Smögen är överklagad till högsta instans, Miljödepartementet och det är oklart när en byggnation av hyresrätter kan starta där.

Marknad och kund

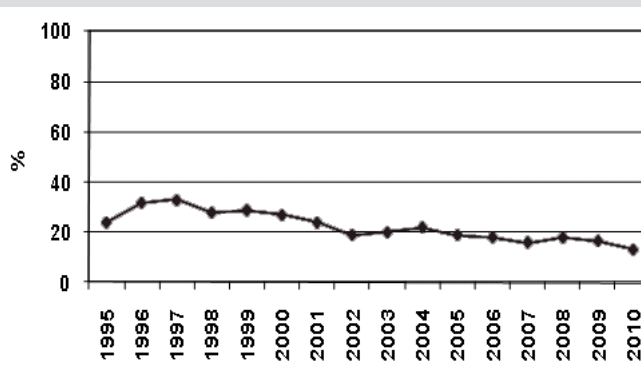
Sotenäsbostäder AB är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter. Den dominerande boendeformen är av tradition eget hus. De flesta av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter. Detta medför att vi har hög tillgänglighet, vilket skapar bra förutsättningar för äldre att kunna bo kvar i sitt hem så länge som möjligt. Vi har dessutom 112 särskilt anpassade lägenheter för äldre. Dessa finns i Kungshamn, Smögen, Hunnebostrand, Bovallstrand och

Omflyttningsfrekvens

Omflyttningsfrekvensen 2010 uppgår till 13 % (16 %).

Totalt har 140 (182) lägenhetsomflyttningar skett under året.

Omflyttningsfrekvens (%)





Pågående nybyggnation på Skolgatan 14 på Smögen.

på Bohus-Malmön. Bolaget äger och förvaltar ett särskilt boende med 85 smålägenheter i Kungshamn, som blockhyrs av Sotenäs kommun.

De flesta av våra kunder kommer från kommunen. Andelen uppgick 2010 till 76 % (85 %) av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 35 % (30 %). Vi har endast haft någon enstaka lägenhet ledig under 2010. Hyresbortfallet uppgår till 176 tkr (131 tkr) totalt för bostäder, lokaler och garage/carportar/ parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

I våras startade vi vårt webbaserade uthyrningssystem, som innebär att du ställer dig i kö och söker lägenhet via webben. Vi har på detta sätt ökat vår tillgänglighet och kan erbjuda bättre service till våra kunder.

Hyresförhandlingarna

2010 års kallhyror höjdes inte enligt den hyresförhandling som hölls med Hyresgästföreningen den 1 december 2009. Orsaken var den låga räntenivån. Däremot justerades värmetilägget från 105 kr/m² till 123 kr/m² from 1 mars 2010. Bolagets snittkallhyra för bostäder uppgår till 813 kr/m²

Vi kom också överens om en översyn av hyressättningen. Vi har bildat en projektgrupp tillsammans med Hyresgästföreningen. Tidplanen för projektet är cirka 2 år.

Personal

Under 2010 var medelantalet fast anställda 12 (12) årsarbetskrafter fördelade på 9 (9) män och 3 (3) kvinnor. Antal personer per 2010-12-31 uppgår till 8 fastighetsskötare och 6 tjänstemän.

Vår sjukfrånvaro har minskat och uppgick 2010 till 2,6 % (5,2 %) och andelen långtidssjukfrånvaro uppgick till 0 % (62 %).

Våra medarbetare är en viktig resurs och vårt ansikte utåt. Trevligt bemötande och god service är viktiga framgångsfaktorer för företaget. Vi arbetar målmedvetet med kompetensutveckling, friskvård och andra personalaktiviteter.

Förvaltning

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

Energi

486 lägenheter (44 %) har ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla, se specifikation nedan.

I våras arrangerade vi en energikonferens med ett 40-tal deltagare, där vi bland annat presenterade vårt passivhusprojekt på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn och en enkätundersökning som två studerande på Chalmers Tekniska Högskola hade genomfört avseende upplevd värmekomfort i dessa hus.

Underhåll

Vi har under året fortsatt vårt omfattande underhållsarbete. Vår totala underhållskostnad för 2010 uppgår till 14,3 mkr (15,6 mkr) fördelat på 5,5 mkr (7,0 mkr) i yttre underhåll och 8,8 mkr (8,6 mkr) i inre underhåll. Vi har målat om fasaderna på Silleskärsgatan/Rågsjärsgatan/Evenskärsgatan, Tryggögatan och Sätthagen i Väjern samt Skalbergsgatan/Glimmergatan/Granitgatan i Hunnebostrand. I underhållskostnaderna ingår även delar av ombyggnationen av fasader m.m. på Köpmansgatan 16 och Långelidsvägen i Hunnebostrand samt Lyckogatan i Bovallstrand.

Följande fastigheter har bergvärme som primär uppvärmningsskälla:

1992/1993	Smedsgatan, Kungshamn	105 lgh
2000/2001	Köpmansgatan 16, Köpmansgatan 26, Hunnebostrand	38 lgh
2000/2001	Skyttevägen 1,2,3, Smögen, Mejselgatan, Kungshamn	104 lgh
2000/2001	Lyckogatan, Eklidsgatan, Bovallstrand	36 lgh
2002	Torggatan, Kungshamn	2 lgh
2003/2004	Väggabacken, Kungshamn	71 lgh
2004/2005	Långelidsvägen, Hunnebostrand	28 lgh
2004	Dinglevägen, Bovallstrand	10 lgh
2006	Strandvägen, Bohus-Malmön	21 lgh
2006/2007	Violstigen, Kungshamn	44 lgh
2008	Köpmansgatan 32, Hunnebostrand	8 lgh
2008	Tängenvägen 2, Kungshamn	3 lgh
2009	Långemajas gata, Kungshamn (passivhus)	16 lgh
		486 lgh

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. Under året har vi bytt vitvaror för 4,2 mkr (3,3 mkr).

Miljö

Vi har arbetat med utbyte av uppvärmningssystem från el till bergvärme sedan början 2000-talet. I februari 2009 färdigställde vi vårt första passivhus, vilket innebär att vi minimerar värmekostnaden i dessa lägenheter. Arbetet med att energideklarerar våra fastigheter har fortsatt under året och vi är nu i slutfasen. Resultaten kommer ligga till grund för fortsatt energieffektivisering. Vår ambition är att fortsätta minska vår miljöpåverkan och sänka energibehovet i övriga befintliga lägenheter samt vid all nybyggnation. Att köpa produkter och tjänster från företag som är kvalitets- och miljöcertifierade ingår också i vår miljöpolicy.

Ekonomi

Fastighetslån och räntor

Låneskulden per 2010-12-31 uppgår till 453,0 mkr (453,0 mkr). Lån med räntebindning upp till 12 månader uppgår till 55 % (55 %) av den totala låneportföljen. Enligt vår finanspolicy har vi möjlighet att använda oss av ränteswapar för att förlänga löptiden på våra lån.

Genomsnittsräntan har under de fem senaste åren utvecklats enligt följande:

2006	3,2 %
2007	4,1 %
2008	3,5 %
2009	2,2 %
2010	2,9 %

Räntebidrag

Räntebidragen per 2010-12-31 uppgår till 35 tkr (54 tkr). Dessa kommer att trappas ner fram till 2011, då de upphör helt.



Köpmansgatan 16 c-d, Hunnebostrand.

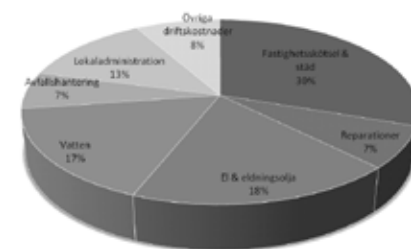
Fastigheternas värde

Vi har sedan 2008 arbetat med marknadsvärdering på fastighetsnivå av våra fastigheter. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningslagens krav och skapa beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde år sex. Kassaflodesberäkningen baseras på verkliga intäkter, driftskostnader och fastighetsskatt. Det periodiska underhållet har beräknats utifrån respektive fastighets underhållsbehov. För beräkning av driftnettot under resten av kalkylperioden har antaganden gjorts om inflation, kostnadsutveckling, hyresutveckling och hyresbortfall. Marknadsläget avspeglas i det di-

rektavkastningskrav som uppställts. Det bedömda marknadsvärdet för 2010 överstiger det bokförda värdet och någon nedskrivning av enskild fastighet har inte ansetts nödvändig. För att säkerställa den interna värderingen så utförs extern värdering av cirka 4 fastigheter varje år. Dessutom granskas vår internvärdering av extern värderare.

Driftkostnader

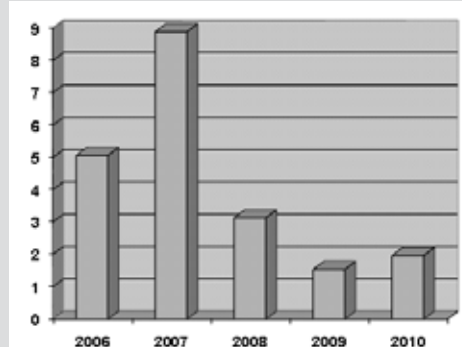
Årets driftkostnader uppgår till 26,3 mkr (23,3 mkr), se diagram.



Resultat

Bolagets resultat före skatt uppgår till 2,0 mkr, vilket är en ökning med 0,5 mkr jämfört med föregående år.

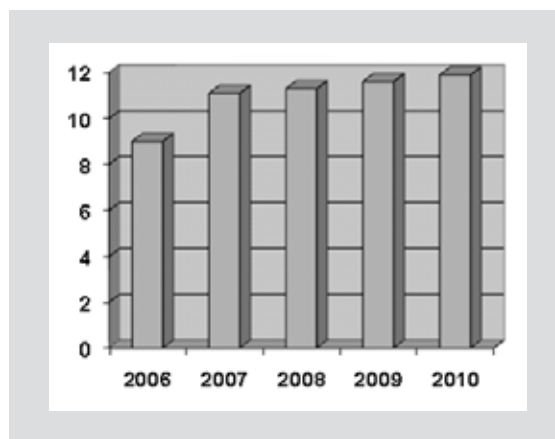
Diagrammet visar de fem senaste årens utveckling.



Soliditet

Enligt ägardirektivet är målsättningen att soliditeten skall uppgå till minst 15 %. Soliditeten för 2010 uppgår till 11,9 %.

Diagrammet visar de fem senaste årens utveckling.



Känslighetsanalys

Analys av nyckelfaktorer som visar följande påverkan på resultatet

Hyresändring +/- 1 % 0,7 mkr

Förändring av

vakansgraden +/- 1 % 0,7 mkr

Genomsnittlig

låneränta +/- 1 % 4,5 mkr

Förslag och motivering till vinstdisposition för bolaget

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst 36 907 514

årets vinst 1 432 958

38 340 472

disponeras så att

till aktieägare utdelas 240 000

i ny räkning överföres 38 100 472

38 340 472

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast 2011-05-31. Styrelsen och verkställande direktören anser

att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,05 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. Utdelningen ryms inom det utdelningstak som föreskrivs i lagen för allmännyttiga bostadsföretag.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Framtida utveckling

Bolaget möter framtiden med tillförsikt. Vi har en god och stabil ekonomi även om soliditeten inte uppgår till mer än knappt 12 %. Vi kommer fortsätta arbeta med förstärkt planerat underhåll av våra fastigheter. Vår strategi är att utnyttja den låga räntenivån så länge det är möjligt.

När det gäller bostadsproduktionen så planerar vi för projektering och byggnation av drygt 20 lägenheter på Ringberget i Kungshamn under 2011. Obalansen mellan de olika upplåtelseformerna oroar dock, då det är svårt att bygga hyresrätter med rimliga hyror. Enligt en utredning som SABO låtit göra framgår det att nuvarande skatte- och subventionsregler bidrar till att det är ca 2 000 kronor dyrare per månad att bo i en nybyggd hyresrätt jämfört med att bo i ett nybyggt småhus med äganderätt eller i en bostadsrätt. Det råder bristande balans mellan de olika upplåtelseformerna både i nyproduktionen och i förvaltningskedet. Vi hoppas att staten kommer att ta hänsyn till denna snedvridning och ger hyresrätten samma villkor som övriga upplåtelseformer. Vi har dock den fördelen mot många andra bostadsbolag att vi har mycket bra lägen på våra nybyggnadsområden.

Enligt den nya lagstiftningen om kommunala bostadsbolag som infördes 1 januari 2011 så skall vi verka som normala, långsiktiga aktörer på bostads- och hyresmarknaderna, där affärsmässiga principer skall gälla. Att utarbeta nya ägardirektiv i enlighet med den nya lagstiftningen är en prioriterad uppgift under 2011, likaså utveckling av olika boendeformer i samverkan med kommunen.



Violstigen, Kungshamn.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Hysesintäkter	1	74 310 038	73 803 526
Övriga rörelseintäkter	2	297 279	263 433
Summa nettoomsättning		74 607 317	74 066 959
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-26 304 912	-23 275 343
Underhållskostnader		-14 273 401	-15 632 792
Fastighetsskatt		-2 428 930	-2 586 083
Avskrivningar enligt plan	9,15	-15 561 097	-15 380 130
Summa fastighetskostnader		-58 568 340	-56 874 348
Bruttoresultat		16 038 977	17 192 611
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	9,15	-186 035	-164 101
Administrations- och försäljningskostnader		-3 370 428	-3 484 962
Övriga rörelseintäkter	10	2 000	2 000
Rörelseresultat	5,6,7,8	12 484 514	13 545 548
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	153 817	169 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 671 697	-12 180 130
Rörelseresultat efter finansiella poster		1 966 634	1 534 909
Skatt på årets resultat	12	-415 424	-431 969
Uppskjuten skattekostnad	12,13	-118 252	14 136
Årets resultat		1 432 958	1 117 076

Balansräkning

Tillgångar	Not	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för datorprogram	14	97 229	145 843
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	16	530 252 159	542 673 239
Inventarier, verktyg, maskiner, fordon, kommunikationsutrustning och konst	17	988 150	1 346 843
Pågående ny- till- och ombyggnader	18	6 260 527	2 583 306
		537 500 836	546 603 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		537 638 065	546 789 231
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Vitvaror		0	607 000
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		134 370	131 618
Fordringar hos intresseföretag		240 948	208 774
Aktuella skattefordringar		0	598 181
Övriga fordringar		235 707	211 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	703 186	722 132
		1 314 211	1 872 365
Likvida medel	26	8 201 460	53 407
Summa omsättningstillgångar		9 515 671	2 532 772
Summa tillgångar		547 153 736	549 322 003

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 478 000	6 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		26 562 662	26 562 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 907 514	36 055 439
Årets resultat		1 432 958	1 117 076
		38 340 472	37 172 515
Summa eget kapital		64 903 134	63 735 177
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	11 384 240	11 265 988
Långfristiga skulder	22		
Skulder till kreditinstitut		453 013 626	453 013 626
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	0	5 327 593
Leverantörsskulder		6 059 631	4 569 742
Aktuella skatteskulder		178 669	0
Övriga skulder		456 791	605 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	11 157 645	10 804 417
		17 852 736	21 307 212
Summa eget kapital och skulder		547 153 736	549 322 003
Ställda säkerheter	25	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		85 378	85 990

Kassaflödesanalys

		2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		12 484 514	13 545 548
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar		329 775	0
Avskrivningar		15 747 132	15 544 231
Betald skatt		-415 424	-431 969
Summa		28 145 997	28 657 810
Erhållen ränta		153 817	169 491
Betald ränta		-10 671 697	-12 180 130
Summa		17 628 117	16 647 171
Ökning (-)/Minskning (+) varulager		607 000	-607 000
Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar		- 2 752	613 038
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		560 906	-147 754
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		1 489 889	-2 032 926
Ökning (+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		-4 944 365	-3 016 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 338 795	11 456 282
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar			0
Sålda immateriella anläggningstillgångar			0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 925 742	-11 421 287
Sålda materiella anläggningstillgångar			0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar			0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar			0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 925 742	-11 421 287
Finansieringsverksamheten			
Upptagning nya lån		0	0
Amortering av skuld		0	0
Lämnat/Erhållet koncernbidrag		0	0
Utdelning		-265 000	-315 000
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-265 000	-315 000
Årets kassaflöde		8 148 053	-280 005
Likvida medel vid årets början	26	53 407	333 412
Likvida medel vid årets slut	26	8 201 460	53 407

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Sotenäsbostäder använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

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

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

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

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planenliga avskrivningar. Kostnader för pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de

bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftskostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader.

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

Planenlig avskrivning på immateriella tillgångar, fordon, maskiner och inventarier har gjorts med 20 % på anskaffningsvärden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post avskrivningar.

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

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Fordringar

med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt.

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

Långfristiga skulder

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.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långivare. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 135 MSEK (85). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 3,3 MSEK (-0,8) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån.

Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindnings-tiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,01 år (2,46) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,92 % (2,16 %).

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla tem-

porära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skuld regleras.

Administrationskostnaderna har uppdelats enligt följande: Bland lokala administrationskostnader har upptagits kostnader för uthyrning, hyresdebitering och krav, allmän

hyresgästservice samt fastighetsförvaltning. Övriga kostnader har belastat central administration, såsom styrelsearvoden, VD och central ekonomifunktion.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre år från anskaffningstidpunkten.

Noter

1 Hyresintäkter

Uthyrningsenheter	Totalhyra			
Hyresbortfall	2010	2009	2010	2009
Bostäder	63 045 118	62 414 026	-127 701	-85 549
Lokaler	9 563 317	9 662 579	-35 812	-27 828
Garage/Carport/P-plats med el	1 877 955	1 858 312	-12 839	-17 879
Summa	74 486 390	73 934 917	-176 352	-131 256

Uthyrningsenheter	Hyresbortfall i %			
Nettohyra	2010	2009	2010	2009
Bostäder	0,20	0,14	62 917 417	62 328 477
Lokaler	0,38	0,29	9 527 505	9 634 751
Garage/Carport/P-plats med el	0,69	0,97	1 865 116	1 840 433
	0,24	0,18	74 310 038	73 803 661
Därutöver avseende bostäder				
Komposteringsrabatter			0	- 135
Summa nettohyror totalt			74 310 038	73 803 526

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Ersättning från hyresgäster	243 511	125 601
Förvaltningsuppdrag	53 768	137 832
	297 279	263 433

3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel och städ	7 961 317	6 142 329
Reparationer	1 911 124	1 702 280
El och eldningsolja	4 862 436	4 433 190
Vatten	4 375 071	4 410 003
Avfallshantering	1 720 499	1 785 814
Lokaladministration	3 314 712	2 761 298
Övriga driftskostnader	1 829 977	2 040 429
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	329 776	0
	26 304 912	23 275 343

4 Leasingavtal

	2010	2009
Årets leasingkostnader uppgår till	390 202	369 180
	390 202	369 180

5 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2010	2009
PWC		
Revisionsuppdrag	109 992	99 429
Andra uppdrag	0	12 125
	109 992	111 554

6 Anställda och personalkostnader

	2010	2009
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	9	9
	12	12
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	643 007	604 531
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	4 086 783	3 585 063
Pensionskostnader till styrelse och VD	168 955	120 674
Pensionskostnader till övriga anställda	539 050	250 214
Övriga sociala kostnader	1 477 565	1 476 773
Avgår lönebidrag	-718 555	-696 448
	6 196 805	5 340 807

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

- Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.
- Vid uppsägning av anställningen gäller minst 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

7 Könsfördelning i företagsledningen

	2010	2009
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
	7	7
Verkställande direktör och övriga befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	3

8 Sjukfrånvaro

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

	2010	2009
Samtliga anställda	2,64 %	5,16 %
Andel långtidssjukfrånvaro	0,00 %	62,27 %
Kvinnor	0,56 %	0,28 %
Män	3,53 %	6,72 %
Anställda i åldrarna 29 år eller yngre	1,42 %	4,58 %
Anställda i åldrarna mellan 30-49 år	3,60 %	6,63 %
Anställda i åldrarna 50 år eller äldre	2,26 %	4,53 %

9 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Immateriella anläggningstillgångar	
Balanserade utgifter för hemsida	20 %
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier och verktyg	20 %
Kommunikationsutrustning	20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %
Maskiner	20 %

10 Resultat från andelar i intresseföretag

	2010	2009
Utdelningar	2 000	2 000

11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntebidrag	34 625	54 236
Övriga ränteintäkter och återbärningar	87 018	43 295
Övriga finansiella intäkter	32 174	71 960
Summa	153 817	169 491

12 Skatt på årets resultat

	2010	2009
Aktuell skatt	415 424	431 969
Uppskjuten skatt	118 252	-14 136
Summa	533 676	417 833

13 Uppskjuten skatt

	2010-12-31	2009-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader		
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	11 384 240	11 265 988
Skattemässigt underskottsavdrag		
Netto uppskjuten skatteskuld	11 384 240	11 265 988
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	118 252	-14 136
Summa	118 252	-14 136

14 Balanserade utgifter för datorprogram

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	255 719	255 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 719	255 719
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-109 876	-61 262
Årets avskrivningar	-48 614	-48 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 490	-109 876
Utgående balans	97 229	145 843

15 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/Tillgångsslag 2010	Fastighets-kostnader	Centrala adm/fsg.k	Totala kostnader
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för dataprogram	24 307	24 307	48 614
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14 953 297	79 773	15 033 070
Markanläggningar	206 187	0	206 187
Inventarier, maskiner, fordon	367 825	72 474	440 299
Kommunikationsutrustning	9 481	9 481	18 962
Summa	15 561 097	186 035	15 747 132
Funktioner/Tillgångsslag 2009	Fastighets-kostnader	Centrala adm/fsg.k	Totala kostnader
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för dataprogram	24 307	24 307	48 614
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14 795 672	58 302	14 853 974
Markanläggningar	199 007	0	199 007
Inventarier, maskiner, fordon	351 663	72 011	423 674
Kommunikationsutrustning	9 481	9 481	18 962
Summa	15 380 130	164 101	15 544 231

16 Byggnader, mark och markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	743 031 775	707 258 408
Inköp	3 146 594	35 773 367
Försäljningar/utrangeringar	-350 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	745 828 369	743 031 775
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-200 358 536	-185 305 467
Försäljningar/utrangeringar	21 583	0
Årets avskrivningar	-15 239 257	-15 053 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 576 210	-200 358 536
Utgående balans	530 252 159	542 673 239
Taxeringsvärden byggnader	373 397 000	331 236 000
Taxeringsvärden mark	174 349 000	159 109 000
	547 746 000	490 345 000

17 Inventarier, verktyg, maskiner, fordon, kommunikationsutrustning och konst

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	5 636 080	5 205 470
Inköp	101 927	583 290
Försäljningar/utrangeringar	-251 936	-152 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 486 071	5 636 080
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 289 237	-3 999 281
Försäljningar/utrangeringar	250 577	152 680
Årets avskrivningar	-459 261	-442 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 497 921	-4 289 237
Utgående balans	988 150	1 346 843

18 Pågående ny- till- och ombyggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Pågående ny- till- och ombyggnader	6 260 527	2 583 306

19 Andelar i intresseföretag

Andelar i Husbyggnadsvaror, HBV, ekonomisk förening		
	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående balans	40 000	40 000

20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	644 651	659 633
Övriga upplupna intäkter	58 535	62 499
Summa	703 186	722 132

21 Förändring av eget kapital

Antal A-aktier: 6 478 st				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478 000	20 084 662	3 605 438	1 117 076
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 117 076	-1 117 076
Utdelning			-265 000	
Årets resultat				1 432 958
Belopp vid årets utgång	6 478 000	20 084 662	36 907 514	1 432 958

22 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotid		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	127 000 000	127 000 000
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	197 113 626	247 113 626
Förfaller inom 1 år efter balansdagen	128 900 000	78 900 000
Summa	453 013 626	453 013 626

23 Checkräkningskredit

	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	11 800 000	29 800 000
Utnyttjad kredit	0	5 327 593

24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner	371 975	327 718
Upplupna semesterlöner	646 020	674 583
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	334 873	317 758
Upplupna utgiftsräntor	2 002 697	1 498 706
Förutbetalda hyror och avgifter	6 113 121	5 902 058
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	1 688 959	2 083 594
Summa	11 157 645	10 804 417

25 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Kommunal borgen uppgår till	464 813 626	482 813 626

26 Likvida medel

	2010	2009
Likvida medel		
Kassa	7 278	20 295
Plusgiro	0	33 112
Bank	8 194 182	0
Summa	8 201 460	53 407

Sotenäsbostäder AB
556431-6775

Kungshamn den 31 mars 2011



Håkan Hansson
Ordförande



Bengt Carlsson



Peter Hemlin



Camilla Kristiansson



Anders Melander



Kjell Sjödelius

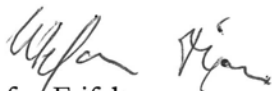
Mikael Sternemar



Heléne Stranne
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2011.



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Sotenäsbostäder AB

Org nr 556431-6775

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sotenäsbostäder AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Kungshamn den 31 mars 2011


Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2010 enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god sed. Det innebär att vi planerat granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

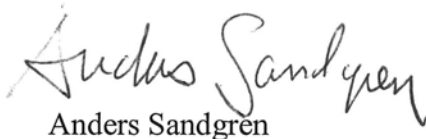
För uppdraget har vi tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, arbetsordning för styrelsen/VD, styrelseprotokoll och policydokument. Samtal med VD om bolagets verksamhet, organisation och interna kontroll har genomförts.

Bedömning

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalandet enligt nedan:

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Kungshamn 2011-03-31


Anders Sandgren


Arne Kjellberg

Av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer

Fastighetsbestånd

Fastighetsområdenas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskning och bokförda restvärden på byggnader, mark och markanläggningar samt taxeringsvärde per 101231 (tkr)

Fastighetsområde	Färdig- ställn. år	Anskaffn.- värde	Värde minskning	Bokfört Restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan	1993	9 927	3 889	7 037	8 028	6 600
Kvarnberget	1993	70 348	23 249	47 098	0	0
Mejselgatan	1968	8 441	2 738	5 703	31 861	25 208
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 671	5 380		
Väggabacken	1978	30 629	6 871	23 757	28 712	22 827
Violstigen	1980	30 919	6 702	24 216	21 010	16 800
Fyrbåkgatan/Signalgatan	1984	48 016	18367	29 649	56 276	30 479
Torggatan	2002	14 670	2 165	12 505	5 559	5 123
Stenhuggaregatan	1992	4 094	1 148	2 947		
Långemajas Gata	2009	27 897	1 011	26 886	24 567	11 600
Havsnära	2002	9 485	1 626	7 859	2 197	1 927
Tullstigen/Sandbogengatan	1939/1945	2 640	163	2 478	2 412	1 013
Tängenvägen	1986	8 283	1 634	6 649	1 969	1 472
Varvsgatan	1988	17 604	6 121	11 484	9 169	7 470
Krongatan	1991	7 371	2 266	5 105	3 602	2 940
Skolgatan 14	2006	1 150	0	1 150	925	703
Skyttevägen	1969	7 032	2 720	4 312	12 891	10 231
Båtsmansgatan	1986	11 770	4 296	7 474	14 498	7 328
Björkemyrsgatan	1988	16 392	5 395	10 998	17 810	8 630
Templargatan	1991	11 278	3 548	7 730	5 817	4 779
Sätthagen	1985	1 798	807	991	1 347	1 087
Rockeskärsgatan	1988	75 073	25 051	50 022	63 199	39 816
Husholmsgatan m.fl	1991	47 932	13 975	33 956	26 093	21 280
Tryggögatan	1991	12 531	3 725	8 805	5 218	4 248
Köpmansgatan 16 A-D	1966	5 622	1 550	4 072	9 122	7 072
Längelidsvägen	1979	15 936	3 140	12 796	11 635	9 182
Kantarellvägen	1982	23 842	10 002	13 839	19 264	13 572
Smörsoppsstigen	1986	10 814	3 868	6 945	6 535	3 877
Smörsoppsstigen, Champinjonstigen	1987	10 757	3 760	6 997	14 592	8 742
Banjovägen	1984	3 720	1 712	2 008	2 835	2 275
Torsgatan	1990	10 740	3 310	7 430	7 108	5 800
Skolgatan 1	1990	22 330	7 170	15 160	12 160	10200
Köpmansgatan 39	1990	1 063	352	711	1 463	655
Skalbergsgatan m.fl	1990	42 984	13 556	29 428	29 195	17 645
Björnbärsvägen	1993	1 382	429	953	842	553
Hunnebovägen	1986	7 508	1 932	5 577	11 432	9 168
Köpmansgatan 26	1985	9 965	2 606	7 359	Ingår i Köpmansg 16	
Bävergatan	1994	1 932	503	1 429	2 894	2 334
Köpmansgatan 4	1987	3 002	1 048	1 954	2 280	1 840
Lyckogatan	1964	2 622	753	1 869	7 481	5 882
Eklidsgatan	1977	2 290	838	1 453	4 483	3 548
Munkebergsgatan	1992	17 721	5 369	12 352	10 300	8 400
Dinglevägen	2004	17 204	2 011	15 193	5 851	5 000
Strandvägen	1987	22 988	5 200	17 789	11 372	9 800
Klockaregatan	1988	7 872	2 611	5 261	11 839	5 615
Klockaregatan/Herdegatan	1991	14 875	4 474	10 401	18 254	7 828
Köpmansgatan 32	1955	5 328	242	5 086	3 649	2 848
Summa		745 828	215 577	530 252	547 746	373 397

Femårsöversikt

Förvaltat bestånd	2010	2009	2008	2007	2006
Antal bostäder	1 099	1 101	1 085	1 085	1 079
Antal lokaler	63	64	61	62	55
Antal garage	405	405	405	405	402
Bostadsyta m ²	77 138	77 256	76 162	76 133	75 710
Lokalyta m ²	10757	10 792	10 736	10 765	15 518
Garageyta m ²	7 800	7 815	7 815	7 815	7 761
Genomsnittshyra för bostäder					
Kallhyra per m ²	813	813	797	763	746
Bränsle per m ²	123	105	105	105	105
Varmhyra (passivhus) per m ²	1 520	1 520			
Ekonomi (tkr)					
Rörelsens intäkter	74 607	74 067	70 625	71 699	71 798
Underhållskostnader	14 273	15 633	7 826	8 989	7 954
Driftskostnader	26 305	23 275	21 982	21 453	20 118
Räntekostnader	10 672	12 180	18 920	18 506	17 156
Räntebidrag	35	54	77	115	155
Avskrivningar	15 747	15 544	15 155	14 645	16 634
Fastighetsskatt	2 429	2 586	1 992	1 917	2 197
Långfristiga låneskulder	453 014	453 014	453 014	453 014	530 200
Eget kapital	64 903	63 735	62 933	60 049	53 905
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Balansomslutning	547 154	549 322	553 583	540 881	613 584
Hysesbortfall/Outhyrt	176	131	28	87	334
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	240	265	315	330	290
Likviditet % 1)	53%	12 %	10 %	25 %	14 %
Soliditet % 2)	11,9%	11,6 %	11,3 %	11,1 %	8,8 %
Direktavkastning på tot kapital 3)	5,2%	5,3 %	6,5 %	6,7 %	6,3 %
Direktavkastning på eget kapital 4)	3,0%	2,4 %	5,0 %	14,8 %	9,4 %
Övrigt					
Antal anställda	14	13	13	15	15
Ny- & ombyggnadsproduktionsvolym mkr	7	11	28	13	27

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2010

Fastighetsområde	Samtliga bostäder					Antal	Medelyta	Yta	Lokaler		Garage/carport		Bilplats Antal
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rokn	5 rok >				Antal	Yta	Antal	Yta	
Kungshamn	118	171	112	44	3	448	64,3	28 803	14	7 662	129	2 511	0
Smögen	7	38	31	12	0	88	74,2	6 526	6	75	41	861	2
Väjern	1	61	63	36	1	162	81,4	13 184	6	920	96	1 920	0
Hunnebostrand	27	128	88	38	3	284	728	20 685	18	1 705	113	1 986	0
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216	19	395	7	120	0
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1 258	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	13	6	11	0	30	82,2	2 466	0	0	19	402	4
Summa	169	456	321	146	7	1 099	70,2	77 138	63	10 757	405	7 800	6

Värmetillägg i fastigheter med uppvärmning uppgår till 123 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



Uteplats på Köpmansgatan 16, Hunnebostrand.



Uteplats på Hunnebovägen 25, Hunnebostrand.



Sotenäsbostäder AB

~~~~~ fritt boende vid kusten ~~~~~

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