

Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2016

Året i sammandrag

	2016	2015
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 154	1 124
Antal lokaler	60	59
Total uthymingsbar yta m ²	97 089	95 965
Medeltalet anställda	15	14
Ekonomi		
Omsättning	86,0 mkr	88,3 mkr
Årets resultat	7,3 mkr	9,9 mkr
Balansomslutning	608,2 mkr	601,1 mkr
Soliditet	15,6 %	14,6 %
Hyresbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	17,1 %	15,8 %



Vd har ordet

2016 har varit både ett händelserikt och framgångsrikt år för Sotenäsbostäder. Som Vd är det extra glädjande att kunna summera det gångna året med konstaterandet att rörelseresultatet för 2016 är i linje med det rekordresultat som bolaget presenterade för 2015.

Svensk ekonomi är stark och Sverige har under det senaste året haft en BNP-tillväxt, sjunkande arbetslöshet och stigande inflation. Under 2016 utvecklades ekonomin positivt även om tillväxttakten bromsade in något. I omvärlden råder dock stor osäkerhet avseende det ekonomisk-politiska läget bl.a. till följd av Brexit-omröstningen och maktskifte i USA, vilket skapat oroligheter på de finansiella marknaderna. För att bibehålla den stigande inflationen, valde Riksbanken i december att låta reporäntan vara oförändrad på -0,50 % vilket bidragit till det goda resultatet. För att minska den finansiella risken valde Sotenäsbostäder att i början av juli förlänga ut ett antal swapar till 10 år. Tidpunkten visade sig vara mycket väl vald då de långa swap-räntorna under och efter sommaren steg rejält.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i kommunen och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter de närmaste åren. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2016-01-01 kallhyrorna med 0,45 %.

I september månad invigde vi vårt första +70-boende tillika JSB:s första Kombihus Mini. Invigningen gästades av många representanter från andra kommunala bostadsbolag från hela Sverige. Totalt var det närmare 200 personer som medverkade och gjorde invigningen till en stor fest. Ett särskilt tack vill vi på Sotenäsbostäder rikta till det lokala ukulelegänget som kom till invigningen med en specialkomponerad låt, det var mycket uppskattat!

Arbetet med att tillskapa fler bostäder i kommunen fortsätter. Vi har under 2016 färdigställt 21 st. lägenheter samt förvärvat ytterligare 11 st. lägenheter och det finns planer för nybyggnationer även 2017. För tillfället har vi lämnat in bygglovsansökan för totalt 48 st. nya lägenheter på Väjern. Fler projekt ligger i pipelinen och innan årets slut skulle vi kunna ha bygglov för ytterligare ca 25 st. lägenheter. Vi arbetar även med den långsiktiga bostadsförsörjningen varför vi även arbetar med att ta fram nya detaljplaner i kommunen. De nya detaljplaner som för närvarande ligger på arbetsbordet skulle fullt utbyggda ge ca 80-100 bostäder, både i form av flerbostadshus och i form av småhustomter.

Vi har under året fortsatt våra omfattande insatser på underhållssidan. Vår totala kostnad för yttre och inre underhåll i våra bostäder uppgår nästan till 200 kr/m². Vi planerar att fortsätta utnyttja det goda resultatet till ökad avsättning av medel för underhåll även under 2017.

Jag skulle vilja avsluta med att framföra ett tack till personalen på Sotenäsbostäder för ett mycket gott utfört arbete under de gångna åren. Ert arbete och engagemang har byggt ett stabilt företag med goda förutsättningar att sig an framtida möjligheter och utmaningar. Tack!

Mattias Jakobsson
VD Sotenäsbostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i KUNGSHAMN.

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs till 100 % av Sotenäs kommun. I samband med kommunsammanslagningen 1974 bildades Sotenäs Bostadsstiftelse. 1991 ombildades stiftelsen till aktiebolag och bolaget fick namnet Sotenäsbostäder AB. Huvudsakliga uppgiften är att i samverkan med Sotenäs kommun medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Förvaltningen bedrivs till största del i egen regi.

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2017-2021. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. Vår vision är "Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs" som anknyter till kommunens Vision 2020 "Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro". Enligt vår affärsidé så ska vi finnas till för dig som vill bo i Sotenäs med hög livskvalité, nära havet, kusten och naturen. Att bo i Sotenäsbostäders bostäder skall också upplevas som boende med god kvalitet och service. Lägenhetsbeståndet skall spegla olika hyresgästers behov och genom en balanserad utbyggnadsstrategi ska vi skapa förutsättningar för kommunen att växa.

Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 27 november 2014 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2015-2018. Per 31 december 2016 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (M), ordförande
Daniel Nordström (M)
Thomas Malm (FP)
Lennart Johansson (C)
João Escudeiro (S), vice ordförande
Cristian Mattsson (S)
Therese Manchini (S)

Personliga suppleanter

Susanne Bergholtz (M)
Inger Eckert (KD)
Sven-Olof Oresten (FP)
Rune Johansson (C)
Jan-Olof Larsson (S)
Elving Claesson (S)
Thomas Jakobsson (S)

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 7 sammanträden.





Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)

Reine Karlsson (S)

Suppleant

Veikko Larsson (C)

Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Mattias Jakobsson

Revisor

Årsstämman den 4 maj 2015 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.

Fastigheter & förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 154 bostadslägenheter, 427 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 273 m². Lokalernas yta uppgår till 8 651 m².

Fastighetsskötsel

Fastigheterna sköts till största delen av egen personal fördelade på två områdeskontor, ett i Kungshamn och ett i Hunnebostrand. Skötsel av grönytor, viss snöröjning och trappstädning sköts av entreprenörer. Tjänster för reparationer och underhåll köps i enlighet med upphandlade avtal.

Energi och miljö

Vi har sedan början av 2000-talet arbetat med konvertering av våra uppvärmningssystem från olja och el till bergvärme och idag har ca 50 % av bostäderna ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vi har byggt passivhus och lågenergihus och bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid framtida nybyggnation samt minska energianvändningen i det befintliga bostads- beståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer, installation av snålspolande kranar m.m. Under 2016 har halva Skolgatan 1 i Hunnebostrand konverterats från direktverkande el till bergvärme. Sotenäsbostäder startade 2015 ett projekt vars mål är att Sotenäsbostäder inom en 10 års period helt skall vara oberoende av fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna. Under 2016 konverterades Mejselgatan i Kungshamn och 2017 konverteras Skyttevägen på Smögen och Köpmansgatan 26 i Hunnebostrand.

Sotenäsbostäder har 2016 påbörjat ett försök med solceller. Långemajas gata i Kungshamn kommer under 2017 att förses med solceller varvid byggnaderna kommer att blir plusenergihus d.v.s. byggnaderna kommer generera mer energi än de förbrukar. Sotenäsbostäder är fr.o.m. november 2014 miljödiplomerade vilket ytterligare stärker vårt fokus på minskad miljöpåverkan från verksamhetens sida.



TV, data och telefoni

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

Ny- och ombyggnation

Under 2016 färdigställdes byggnationen av 16 st. lägenheter på Skolgatan 7 i Hunnebostrand. Inflyttning skedde i oktober 2016.

Under 2016 färdigställdes ombyggnation av en lokal på Skolgatan 1 i Hunnebostrand till 5 st. lägenheter. Inflyttning skedde i december 2016.

Marknad & kund

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

Vi har ett webbaserat intressentregister 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 turordning, med undantag för förturer som kan beviljas på grund av särskilda skäl. Som exempel kan nämnas att för personer som fått ett arbete i kommunen och inte bor på pendlingsavstånd garanterar vi att personen i fråga ska ha erhållit ett lägenhetserbjudande inom 3 månader. Det är viktigt att kommunen kan attrahera arbetskraft utifrån och på så vis öka sin befolkning.

Resultatet av 2015 års hyresförhandling inför 2016 med hyresgästföreningen blev enligt följande: Kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokal höjdes med 0,45 %.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2016-12-31 till 15 personer varav 13 st. är heltidstjänster. Av dessa är 10 män och 5 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 2016. Vi har på inrådan av vår finanskonsult Nordea valt att förlänga räntebindningen i vår skuldportfölj. Reporäntan har under året sjunkit från -0,35 % till -0,5 %. Det har under året varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest då affärsbankerna till skillnad från Kommuninvest inte betalar ut negativa räntor.

Andelen lån från Kommuninvest har under året ökat och ligger 2016-12-31 på 100 %.

Finanspolicy

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

✓



Ränteriskhantering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden, det vill säga en långsiktig strategisk ränteriskhantering. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 385 mkr (385 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 5,4 år (4,3 år).

Fastigheternas värde

Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut.

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2016.

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

Marknadsläget avspeglas i det direktavkastningskrav som uppställts. Vår interna värderingsmodell kvalitetssäkras genom att fyra utvalda fastigheter motsvarande 12,1 % av fastigheternas bokförda värde har värderats av det utomstående värderingsinstitutet, Forum Fastighetsekonomi – med specialkompetens inom fastighetsvärdering, marknadsanalyser och fastighetsutveckling.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2016-12-31 uppgår till ca 991 miljoner kr. Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2016 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår till 11,2 mkr för 2016.

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har minskat från 14,6 mkr 2015 till 13,4 mkr 2016.

Borgensavgiften för 2016 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 3,9 mkr varav 2,4 mkr är uppskjuten skatt. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 7,3 mkr. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 49,7 mkr (9,9 mkr). Fastighetslånen uppgår till 481 mkr (481 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 95 mkr (87,8 mkr), vilket ger en soliditet på 15,6 % (14,6 %).

K

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en stor andel av låneskulden bunden till fast ränta via swappar med långa löptider är risken att drabbas av ökade räntekostnader liten.

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

Risken för en vikande efterfrågan på hyresrätter i kommunen bedömer vi i nuläget som mycket liten. Särskilt med tanke på den invandring som nu sker till Sverige.

Utsikter för 2017

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter kommer att vara stabil. Bolagets hyror samt driftkostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade resultatet före skatt beräknas för helåret 2017 uppgå till 6 925 tkr.

Arbetet med att planera nya attraktiva områden har fortsatt prioritet. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre och billigare boende. Vi räknar med att under 2017 påbörja byggnation av minst ett hus om 16 st. lägenheter på Väjem.

Kommunalt ändamål med verksamheten

Sotenäsbostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag. Bolaget ska som sådant:

- Främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Främja integration och social sammanhållning.
- Skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Bolaget skall:

- Ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och lokaler.
- Erbjuder hyresgäster möjlighet till boendeflytt i bolaget.
- Bolaget äger på motsvarande sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.
- Bolaget får ej driva verksamhet eller vidtaga åtgärder som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.

K



Sotenäsbostäder har under året byggt 21 st. nya lägenheter samt förvärvat ytterligare 11 st. Genom nybyggnationen och förvärvet bidrar bolaget till att antalet hyresrätter i kommunen utökats. Vidare har bolaget ett avtal med Individ- och familjeomsorgen på Sotenäs kommun för att tillse att personer som står lång ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Det finns också en överenskommelse med Integrationssamordningen på Sotenäs kommun vilken innebär att 10-14 lägenheter årligen ska erbjudas personer som kommunplacerats i Sotenäs kommun.

Sotenäsbostäder har ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget. Under 2016 har arbetet med att stärka upp det yttre skalskyddet intensifierats på flertalet av våra flerbostadshus. Vi har även ett flerårigt projekt där äldre tamburdörrar i flerbostadshusen byts ut för att på så sätt utöka det inre skalskyddet och avsevärt förbättra brandsäkerheten i lägenheten. Till detta arbete kan också läggas att vi arbetar med årlig besiktning av lekplatser via ett utomstående besiktningsföretag för att försäkra oss om att även de yngsta hyresgästerna har en säker boendemiljö.

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

Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Sotenäs kommun	212000-1322	Sotenäs

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	83 247	83 160	81 851	80 077	78 607
Resultat efter finansiella poster	11 139	11 559	4 755	2 897	771
Balansomslutning	608 248	601 158	591 066	576 495	563 671

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	20 084 662	46 343 210	9 939 759	87 845 631
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			9 939 759	-9 939 759	
Utdelning			-180 000		-180 000
Årets resultat				7 300 213	7 300 213
Belopp vid årets utgång	11 478 000	20 084 662	56 102 969	7 300 213	94 965 844

↓



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 102 970
årets vinst	7 300 213
	63 403 183

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (13,07 kronor per aktie)	150 000
i ny räkning överföres	63 253 183
	63 403 183

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 31 maj 2016.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

16



Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	2	83 246 720	83 160 350
Övriga rörelseintäkter	3	2 709 242	5 161 578
		85 955 962	88 321 928
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-33 180 350	-30 602 741
Övriga externa kostnader	5, 6	-3 469 579	-4 011 507
Personalkostnader	7	-9 499 843	-8 770 056
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-15 194 288	-14 845 484
Övriga rörelsekostnader	8	-256 425	-4 077 731
		-61 600 485	-62 307 519
Rörelseresultat		24 355 477	26 014 409
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	171 725	158 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 389 961	-14 616 245
		-13 216 236	-14 455 908
Resultat efter finansiella poster		11 139 241	11 558 501
Bokslutsdispositioner	11	86 011	-68 815
Resultat före skatt		11 225 252	11 489 686
Skatt på årets resultat	12	-3 925 039	-1 549 927
Årets resultat		7 300 213	9 939 759

↓

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	581 067 638	557 376 649
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	0	10 282
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 695 950	1 956 232
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	4 308 186	2 779 011
		587 071 774	562 122 174

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	17	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		587 111 774	562 162 174

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		117 608	112 113
Fordringar hos intresseföretag		146 060	154 381
Övriga fordringar	18	4 584 780	28 435 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	796 305	883 067
		5 644 753	29 585 076

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	20	15 491 498	9 410 490
------------------------------------	----	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

608 248 025

601 157 740

K

[Signature]

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21, 22

Bundet eget kapital

Aktiekapital (11 478 aktier)

11 478 000

11 478 000

Reservfond

20 084 662

20 084 662

31 562 662

31 562 662

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

56 102 970

46 343 210

Årets resultat

7 300 213

9 939 759

63 403 183

56 282 969

Summa eget kapital

94 965 845

87 845 631

Obeskattade reserver

23

469 724

555 735

Avsättningar

24

Avsättningar för skatter

12 310 751

9 937 387

Långfristiga skulder

25

Skulder till kreditinstitut

26, 29

481 000 000

481 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 488 666

7 308 223

Aktuella skatteskulder

490 507

892 263

Övriga skulder

445 286

434 161

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

13 077 246

13 184 340

Summa kortfristiga skulder

19 501 705

21 818 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

608 248 025

601 157 740

✓



Kassaflödesanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 139 241	11 558 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13 653 981	14 685 984
Betald skatt	-1 551 675	-1 149 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23 241 547	25 095 342
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 495	81 207
Förändring av kortfristiga fordringar	23 945 818	-26 351 972
Förändring av leverantörsskulder	-1 819 557	1 425 054
Förändring av kortfristiga skulder	-497 723	-1 443 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 864 590	-1 193 528
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 849 832	-11 889 210
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13 246 250	22 792 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 603 582	10 903 722
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-180 000	-300 000
Årets kassaflöde	6 081 008	9 410 194
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 410 490	296
Likvida medel vid årets slut	15 491 498	9 410 490

u



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses. Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, t.ex. självrisk.

Räntekostnader

Borgensavgift ingår i totala räntekostnader med 1 920 000 kr vilket motsvarar 0,4 % av borgensåtagandet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Installationer	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Fastighetsvärdering

Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall, driftkostnader samt fastighetsskatt. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftkostnader för 2016.

x



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. Betyggande övervärden föreligger.

Komponentindelning

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningsakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på byggnadens beskaffenhet. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

h

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

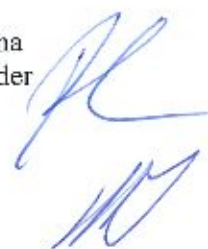
Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

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

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





Not 2 Rörelsens intäkter

	2016	2015
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	73 057 564	72 485 685
Hyror lokaler	8 377 169	8 784 953
Hyror garage/carport/p-plats	2 023 981	2 072 577
	83 458 714	83 343 215
Hyresbortfall		
Hyresbortfall bostäder	-111 308	-76 923
Hyresbortfall lokaler	-65 048	-51 395
Hyresbortfall garage/carport/p-plats	-35 637	-54 546
	-211 993	-182 864
Summa	83 246 721	83 160 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Utförda extraarbeten täppskötsel	352 684	366 711
Vinst avyttring av byggnad & mark	1 756 732	4 237 231
Vinst vid försäljning fordon	40 000	0
Lönebidrag	559 826	557 636
	2 709 242	5 161 578

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	3 777 171	3 052 117
Reparationer	14 365 073	12 682 597
Taxebundna kostnader	10 881 059	10 535 280
Risikkostnader och övrigt	1 375 152	1 570 925
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	2 781 895	2 761 822
	33 180 350	30 602 741

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 371 018 (363 401) kronor.

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

	2016	2015
Inom ett år	277 588	194 434
Senare än ett år men inom fem år	581 060	6 367
	858 648	200 801

h



Not 6 Arvode till revisorer

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

	2016	2015
PWC		
Revisionsuppdrag	129 948	110 610
	129 948	110 610

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	10	10
	15	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	796 662	773 332
Övriga anställda	5 420 000	5 054 489
	6 216 662	5 827 821
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	90 218	83 546
Pensionskostnader för övriga anställda	404 123	317 421
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 779 521	2 538 712
	3 273 862	2 939 679
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 490 524	8 767 500

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Förlust vid avyttring av byggnad, mark och markanläggning	0	1 715 251
Förlust vid utrangering av komponenter	256 425	2 362 480
	256 425	4 077 731

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2016	2015
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
<i>h</i>	2 000	2 000



Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter från kundfordringar	35 641	39 534
Skattefria ränteintäkter	113 100	88 097
Ränteintäkter från bank	0	1 602
Övriga finansiella intäkter	22 984	29 104
	171 725	158 337

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Förändring av överavskrivningar	86 011	-68 815
	86 011	-68 815

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 551 675	1 149 143
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 373 364	400 784
Totalt redovisad skatt	3 925 039	1 549 927

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 225 252		11 489 686
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-2 469 555	22,00	-2 527 731
Ej avdragsgilla kostnader		-15 365		-15 569
Ej skattepliktiga intäkter		25 322		19 821
Övrigt, skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning		407 993		397 930
Utrangering komponent		-56 414		-519 739
Direktavdrag ersättningskomponent		556 344		1 496 143
Redovisad effektiv skatt	13,82	-1 551 675	10,00	-1 149 145

h

Not 13 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	838 459 088	862 449 299
Inköp	49 654 163	9 541 302
Försäljningar/utrangeringar	-15 325 018	-33 531 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 788 233	838 459 088
Ingående avskrivningar	-281 082 439	-278 039 142
Försäljningar/utrangeringar	3 824 944	10 898 083
Årets avskrivningar	-14 463 100	-13 941 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 720 595	-281 082 439
Utgående redovisat värde	581 067 638	557 376 649
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	581 067 638	557 376 649
Verkligt värde	991 000 000	913 601 000

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 013	261 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 013	261 013
Ingående avskrivningar	-250 731	-240 449
Årets avskrivningar	-10 282	-10 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 013	-250 731
Utgående redovisat värde	0	10 282

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 516 579	8 320 400
Inköp	460 625	618 247
Försäljningar/utrangeringar	-282 293	-422 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 694 911	8 516 579
Ingående avskrivningar	-6 560 348	-6 088 594
Försäljningar/utrangeringar	282 293	422 068
Årets avskrivningar	-720 906	-893 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 998 961	-6 560 348
Utgående redovisat värde	1 695 950	1 956 231

h



Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 779 011	1 049 352
Årets förändring	1 529 175	1 729 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 308 186	2 779 011

Not 17 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	73 008 000	1 671 000

Not 18 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	4 584 780	28 435 515
	4 584 780	28 435 515

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna lönebidrag	61 364	45 277
Förutbetalda kostnader	668 992	836 446
Upplupna intäkter	65 949	1 344
	796 305	883 067

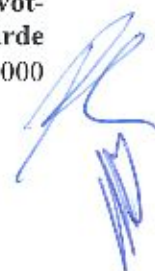
Not 20 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

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





Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2016-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	56 102 970
årets vinst	7 300 213
	63 403 183
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (13,07 kronor per aktie)	150 000
i ny räkning överföres	63 253 183
	63 403 183

Not 23 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	469 724	555 735
	469 724	555 735

Not 24 Avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	9 937 387	0
Skillnaden mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader enligt K3	2 373 364	9 937 387
	12 310 751	9 937 387

Not 25 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	30 000 000	234 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	451 000 000	247 000 000
	481 000 000	481 000 000

Not 26 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2016-12-31	2015-12-31
Swappar	429 788 808	427 480 173
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	30 000 000	254 000 000
1-2 år	331 000 000	30 000 000
2-3 år	120 000 000	197 000 000
	481 000 000	481 000 000

Fördelning på kreditgivare

Kommuninvest	481 000 000	427 000 000
SEB	0	54 000 000
	481 000 000	481 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2016-12-31	Värde
SEB	2021-08-10	3,1100	30 000 000	-4 456 955
SEB	2021-08-16	2,7575	50 000 000	-6 527 927
SEB	2021-09-23	2,5150	25 000 000	-2 919 324
SEB	2021-12-20	2,2250	25 000 000	-2 479 780
SEB	2022-05-16	2,3000	30 000 000	-3 622 338
SEB	2022-06-07	2,0500	40 000 000	-4 188 414
SEB	2023-01-10	2,2300	50 000 000	-6 453 536
SEB	2026-07-06	2,0900	135 000 000	-14 139 811
			385 000 000	-44 788 085

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

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	312 070	358 259
Upplupna semesterlöner	621 395	633 098
Beräknade upplupna sociala avgifter	293 294	311 483
Upplupna räntekostnader	4 031 528	4 656 747
Upplupna FORA-avgifter	10 322	19 144
Övriga upplupna kostnader	1 053 904	609 557
Förutbetalda intäkter	6 754 734	6 596 052
	13 077 247	13 184 340

Not 28 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	111 527	104 666

Not 29 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

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

K

[Signature]
[Signature]

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Kungshamn den 23 mars 2017



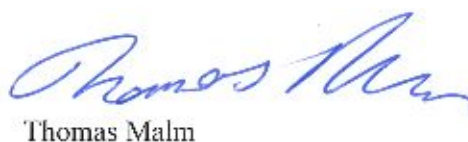
Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Lennart Johansson



Thomas Malm



Cristian Mattson



Therese Mancini



Daniel Nordström



Mattias Jakobsson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2017.



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2016. [Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3-24 i detta dokument.]

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sotenäsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rcv_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 13 april 2017



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäs bostäder AB
org nr 556431-6775

Granskningsrapport för år 2016

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

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med 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.

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

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

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungshamn 2017-03-16



Håkan Axelsson



Reine Karlsson

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2016

Fastighetsområde	Samtliga bostäder						Lokaler			Garage/carport		Bilplats	
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >	Antal	Medelyta	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Kungshamn	118	185	125	42	3	473	64,7	30 607	15	6 723	142	2 836	19
Smögen	11	44	37	14	0	106	72,1	7 646	7	84	57	1 053	2
Väjern	0	58	63	36	1	158	81,7	12 910	1	99	97	1 927	
Hunnebostrand	35	141	88	38	3	305	70,9	21 621	16	1 373	113	1 986	
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216	21	372	7	120	
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1 258					
Hovenäset	0	12	4	9	0	25	80,6	2 016			11	242	4
Summa	180	485	338	144	7	1 154	69,6	80 273	60	8 651	427	8 164	25

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

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

Total yta 97 089

Varav lokaler 8 651

Andel i % 9



Femårsöversikt

Förvaltat bestånd	2016	2015	2014	2013	2012
Antal bostäder	1 154	1 124	1 136	1 117	1 115
Antal lokaler	60	61	66	65	65
Antal garage/carportar	427	426	426	421	421
Parkeringsplatser med motorvärmare	25	25	25	8	8
Bostadsyta m ²	80 273	78 520	79 500	78 209	78 186
Lokalyta m ²	8 651	9 323	10 500	10 500	10 743
Garageyta m ²	8 164	8 122	8 122	7 992	7 992

Hyra för bostäder

Kallhyra per m ²	896	883	874	869	852
Värmetillägg (avser 391 st lgh) per m ²	128	128	128	128	128
Varmhyra (54 st lgh) per m ²	1 698	1 531	1 520	1 520	1 520

Ekonomi (tkr.)

Rörelsens intäkter	85 956	88 322	85 978	79 983	79 196
Räntekostnader	13 390	14 616	16 275	15 435	14 967
Avskrivningar	15 194	14 845	17 379	17 164	17 143
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 782	2 762	2 831	2 884	2 843
Långfristiga låneskulder	481 000	481 000	483 404	470 571	461 000
Eget kapital	94 966	87 846	87 742	79 143	67 627
Obeskattade reserver	470	556	487	572	440
Balansomslutning	608 248	601 158	591 066	576 491	563 671
Hysesbortfall/Outhyrt	212	183	216	85	326
Aktiekapital	11 478	11 478	11 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	180	300	150	150	150
Likviditet % ¹⁾	108 %	179 %	17 %	5 %	52 %
Soliditet % ²⁾	15,6 %	14,6 %	14,9 %	13,8 %	12,1 %
Direktavkastning på totalt kapital ³⁾	6,5 %	7,5 %	6,5 %	6,1 %	5,8 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	11,7 %	13,2 %	5,5 %	3,7 %	1,1 %

Övrigt

Antal anställda	15	14	14	13	13
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	50	10	28	41	11

1) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital