Året i sammandrag

	2006	2005
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 079	1 068
Antal lokaler	55	54
Total uthyrningsbar yta	98 989	97 600
Medelantal anställda	12	12
Ekonomi		
Omsättning	72,2 mkr	70,3 mkr
Årets Resultat	3,8 mkr	3,5 mkr
Balansomslutning	617,6 mkr	611,4 mkr
Soliditet	9,2 %	9,0 %
Hyresbortfall	0,5 %	0,5 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	18 %	19 %

VD har ordet

Vi inledde året med oförändrade hyror och en reporänta på 1,5 %. Under året steg räntan med 0,25 % vid sex tillfällen för att sluta på 3 % vid årsskiftet. Vi budgeterade med 2,75 % i snitträntа på de rörliga lånen, men det blev 2,25 %, en besparing på knappt en miljon. Rörelseresultatet blev 5,1 mkr och nettoresultatet 3,8 mkr. Soliditeten ökade från 9 % till 9,2 %.
Underhållskostnaderna uppgick till 8 mkr, vilket är 1,4 mkr mer än föregående år. Det är det inre underhållet som ökat mest. Vi har behovsanpassat inre underhåll och i takt med att våra områden blir äldre ökar kostnaden väsentligt för målning, tapetsering och utbyte av vitvaror.
Våra fastighetsinvesteringar uppgick till 26,5 mkr. Vi har bl.a. byggt om lokaler till 8 nya lägenheter i vårt pensionärsboende på Bohus-Malmön. Vi har fortsatt våra satsningar på vattenburen värme med bergvärme som uppvärmningskälla istället för direktverkande el.
I slutet av året förvärvades en fastighet på Smögen för att möjliggöra byggnation av ca 15 centralt belägna lägenheter för 55+.

Efterfrågan på bostäder har ökat under året och det är svårt att tillfredsställa kundernas önskemål. Arbete med att ta fram nya planer är i full gång, men det tar tid innan den processen blir klar och man kan börja bygga.

Vi har haft val och fått en ny politisk majoritet i kommunen. Efter 18 års styre av socialdemokrater och centerpartister lämnades rodret över till ”alliansen” vid årsskiftet. Detta innebär också en ny styrelse och ny ordförande för bolagets del. Vår ordförande sedan 18 år, Ingemar Månson, avgår och lämnar över ordförandeklubban till nuvarande vice ordförande Håkan Hansson. Skiftet görs vid bolagsstämman i april 2007.

Kommunen har under året låtit genomföra en utredning avseende samordning av fastighetsförvaltningen. Slutsatsen blev att kommunens fastighetsavdelning och Sotenäsbostäder skall utveckla samarbetet inom ramen för befintliga organisationer.

Bolaget äger fastigheterna där Hotell Smögens Havsbad bedriver sin verksamhet. Frågan om försäljning av dessa fastigheter har väckts under året.

Framtiden

Kommunen har planlagt ett område i Kungshamn, Östra Tjuvsundsberget, där vi har möjlighet att bygga ett 15-tal hyresrätter, med utsikt över havet och Hållö fyr, med planerad byggstart vid årsskiftet 2007/2008.

Vi räknar med att detaljplanen för Ringberget i Kungshamn och Tennisplanstomten på Smögen skall kunna fastställas runt årsskiftet 2007/2008. Detta innebär att inom något år så kan vi ha igång flera byggprojekt förutsatt att efterfrågan är fortsatt hög och att kostnaderna blir rimliga.

Resultatmässigt blir 2007 ett sämre år än 2006. Vårt rörelseresultat kommer att sjunka till 3,2 mkr enligt budget. Den främsta orsaken är ökade räntekostnader.

Kungshamn i mars 2007
Helene Stranne

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB (org. nr 556431-6775), avger följande berättelse över 2006 års verksamhet.

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. Bolaget äger även fastigheterna där Hotell Smögens Havsbad bedriver sin hotellverksamhet. Förvaltningen sker till största delen i egen regi. Bolaget förvaltar även en fastighet för Systembolaget i Kungshamn.

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, Hunnebostrand, 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 boendealternativ inom vårt befintliga fastighetsbestånd.

Styrelse, VD och revisorer

Kommunfullmäktige utsåg 12 december, 2002 följande styrelseledamöter och suppleanter för 2003-2006.

Ledamöter	**Personliga Suppleanter**
Bengt Carlsson (s)	Reine Mattsson (s)
Rune Rohdin (s)	Björn Knutsen (s)
Leif Gabrielsson (s)	Rune Östergren (s)
Ingemar Månson (c)	Sten Rönnblom (c)
Håkan Hansson (fp)	Stig Lorentzon (fp)
Anders Sandgren (m)	Roy Larsson (m)
Carleric Schlegel (m)	Inger Eckert (kd)

Ordförande är Ingemar Månson.
Verkställande direktör är Heléne Stranne.

Kommunfullmäktige utsåg den 12 december 2002 följande lekmannarevisorer för 2003-2006

Ordinarie	**Suppleant**
Arne Kjellberg (s)	Veikko Larsson (c)
Sven-Olof Oresten (fp)	Stefan Martinsson (kd)

Ordinarie bolagsstämman den 8 maj 2003 utsåg följande auktoriserade revisorer.

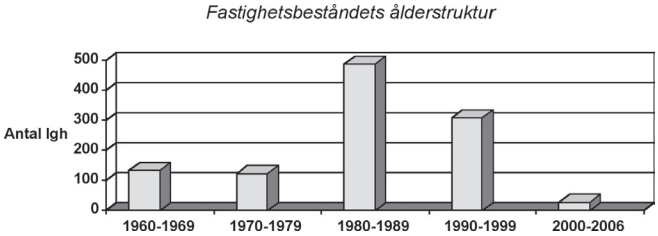
Ordinarie	**Suppleant**
Anders Bergman	Bo Johansson

Sammanträden
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 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 2006 ingick i bolagets fastighetsförvaltning 1079 (1068) bostadslägenheter, 55 (54) lokaler, 402 (402) garage/carportar samt 4 (4) parkeringsplatser med motorvärmaruttag.

Lokalernas andel av den totala ytan uppgår till 16 %.



Investeringar och byggnadsverksamhet
Fastighetsinvesteringarna uppgick till 26,5 mkr (24,0 mkr). Vi har förnyat fordonsparken under året. Totala investeringar i maskiner, inventarier och fordon uppgick till 0,7 mkr (0 mkr).
I mars startade vi upp det tredje ombyggnadsprojektet när det gäller konvertering av uppvärmning från direktverkande el till vattenburen värme med bergvärme som värmekälla. Det är Violstigen i Kungshamn med 44 lägenheter, byggår 1980, som tillsammans med ombyggnation av ventilation, badrum och lägenhetsrenovering får en energisnålare och billigare uppvärmning. Projektet kostnadsberäknas till totalt 15 mkr och kommer att vara klart hösten 2007.
Hotell Smögens Havsbads SPA- avdelning har byggts om under våren. Ombyggnationen har inneburet nio nya behandlingsrum samt en SPA-reception för att bättre möta kundernas behov.
Ombyggnationen av lokaler till 8 lägenheter på Bohus-Malmön blev klar i slutet av april.
I december förvärvades fastigheten Smögenön 31:1, Skolgatan 14 på Smögen. Fastigheten består av ett hus med tre lägenheter (f.d. distriktssköterskemottagningen) och två utomhustennisbanor. Vår plan är att bebygga området med ca 15 marknära lägenheter för 55+.

Nya entréer har byggts på Kantarellvägen etapp1 i Hunnebostrand.

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.
Kommunen har planlagt ett område på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn. Området ligger högt uppe på ett berg med magnifik utsikt över havet. Här planerar vi att bygga ca 15 lägenheter i funkisstil med byggstart kring årsskiftet 2007/2008.
Detaljplanarbetet för Ringberget i Kungshamn är i full gång. Vi hoppas på att planen skall kunna antas i slutet av 2007 med byggstart framåt sommaren 2008. Vår plan är att bygga ca 30 marknära lägenheter, alla med närhet till centrum och fantastisk utsikt mot havet, Smögen och Hållö fyr. Området kommer att anslutas till en promenadbrygga med sjöbodar, småbåtshamn, butiker och restaurang.
När det gäller ”Tennisplanstomten på Smögen” så är även den detaljplanen på gång. Vi beräknar att planen kan antas av kommunen tidigast årsskiftet 2007/2008 med byggstart hösten 2008.
Västra Hasselösund på Smögen är ytterligare ett område som kan bebyggas med hyresrätter tillsammans med villor någon gång under 2008/2009 allt beroende på när planen blir och hur efterfrågan ser ut då.
Förutom dessa projekt så är vi intresserade av lämpliga fastighetsförvärv, där vi kan exploatera nya bostäder eller bygga om befintliga.

Detta innebär, förutsatt att efterfrågan är hög och stabil och kostnadsläget gynnsamt, att vi skulle kunna skapa ett 90-tal lägenheter under 2008-2009.

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 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 2006 till 72 % (73 %) av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 23 % (26 %). Under 2006 har vi endast haft ett fåtal lägenheter som stått tomma under kortare tid. Hyresbortfallet uppgår till 300 kkr., vilket är något lägre än föregående år. Efterfrågan har ökat mot slutet av året och vi har fått en ökning av antalet förturer, främst då företagsförturer.
Vår bostadskö uppgår till drygt 500 aktivt sökande. Åldersfördelningen visar att över hälften är 55 år eller äldre. Många (40 %) bor inte i Sotenäs men vill flytta hit. Efterfrågan varierar mellan orterna och med olika lägenhetsstorlekar. Många står och väntar på ett speciellt område, t.ex. Östra Tjuvsundsberget eller Ringberget i Kungshamn eller Tennisplanstomten på Smögen. Vi har flest intresserade till Kungshamn- och Smögenområdet, men efterfrågan är stor även i den norra kommundelen.

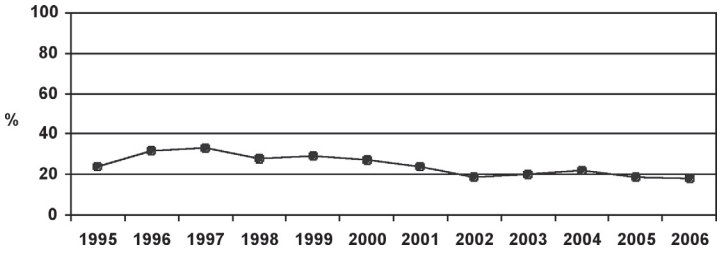
Kvarboendebonus

1997 införde vi en kvarboendebonus som innebär att de som bott hos oss i minst 7 år får en bonus i december varje år. Bonusen ökar för varje år enligt en trappstegsmodell. Den börjar med 500 kr per år och ökar till max 2000 kr per år, vilket utbetalas när man bott i 24 år eller mer. I december 2006 utbetalades 414 kkr (403 kkr) till dessa trogna kunder.

Omflyttningsfrekvens

Omflyttningsfrekvensen 2006 uppgår till 18 % (19 %).
Totalt har 209 (205) lägenhetsomflyttningar skett under året.

Omflyttningsfrekvensen (%)



Hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingar inför år 2006 hölls den 1 december 2005. Vi kom överens om att inte höja hyran 2006 p.g.a. det gynnsamma ränteläget. Bolagets snittkallhyra för bostäder uppgår till 746 kr/m2

Personal

Under 2006 var medelantalet fast anställda 12 (12) årsarbetskrafter fördelade på 8 (7) män och 4 (5) kvinnor. Räknat i antal personer så är vi 8 fastighetsskötare och 6 tjänstemän.
Fyra är områdesansvariga fastighetsskötare och de ansvarar för skötseln i sina områden inklusive avflyttningsbesiktningar. De har även budgetansvar för vissa kostnader. Förutom de områdesansvariga arbetar ett team med underhåll, reparationer och målningsarbeten. En organisationsöversyn av fastighetsskötarorganisationen i den norra kommundelen har genomförts under året och beslut har tagits att förstärka med en ny områdesansvarig fastighetsskötare. I samband med detta så kommer en av medarbetarna i Hunnebostrand att övergå till att arbeta med reparationer inom alla Sotenäsbostäders områden. Anställningsprocessen startade i december och i februari 2007 anställdes en nya områdesansvarig fastighetsskötare.

I början av 2006 anställdes en ekonomicontroller efter att en av våra medarbetare på kontoret slutat hösten 2005. Kontorsorganisationen är föremål för genomlysning i syfte att åstadkomma effektivitet och kostnadsbesparing. Vi arbetar med individuella och gemensamma utbildningsplaner för att stärka kompetensen, vi har även årliga utvecklingssamtal. Företaget erbjuder förebyggande friskvård i form av motionskort, gemensamma aktiviteter m.m. Allmänna hälsoundersökningar görs vartannat år. Vår sjukfrånvaro uppgick 2006 till 7,8 % (5,4 %), andelen långtidssjukfrånvaro uppgick till 83 % (38 %).

Förvaltning

Våra fastighetsskötare är uppdelade på två områdeskontor, ett i Kungshamn och ett i Hunnebostrand. Till sin hjälp har de ett antal entreprenörer, t.ex. när det gäller trappstädning, grönyteskötsel, reparationer av vitvaror, vvs, målning mm. Vi förvaltar Systembolagets fastighet i Kungshamn.

Energi

50 % av vårt fastighetsbestånd (inklusive lokaler) har idag ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vår ambition är att minska vårt elberoende och ersätta den med andra mer miljövänliga alternativ i både de befintliga fastigheterna och i de som kommer att byggas nya eller byggas om i framtiden.
All ny- och ombyggnation som skett från 1994 och framåt har bergvärme som primär uppvärmningskälla.
Under 2000/2001 bytte vi uppvärmningssystem från olja till bergvärme i 170 lägenheter byggda under 1960- och början av 1970-talet i Kungshamn, Smögen, Hunnebostrand och Bovallstrand.
Under 2003/2004 bytte vi från direktverkande el till vattenburen värme med bergvärme som värmekälla i 71 lägenheter på Väggabacken i Kungshamn.
2004/2005 var det dags för nästa område byggt på 70-talet med direktverkande el, nämligen 28 lägenheter på Långelidsvägen i Hunnebostrand.
Under våren 2006 startade vi upp konverteringen till bergvärme för 44 lägenheter på Violstigen i Kungshamn, byggår 1980 och beräknas bli klart under 2007.
Efter detta projekt kommer vi att kartlägga övriga områden, för att kunna prioritera så rätt som möjligt inför nästa konverteringsprojekt.

Underhåll

I samband med ombyggnaden av värme- och ventilationssystemet på Violstigen, renoverar vi också lägenheterna. Vi höjer standarden genom byte till parkett i vardagsrum och kakling av badrummen förutom sedvanliga underhållsåtgärder såsom mattbyte, omtapetsering, byte av köksluckor m.m.
Vi har skapat en trevligare utemiljö och lekplats på Långelidsvägen i samband med att ombyggnads- och renoveringsarbetena färdigställdes.
På Kantarellvägen etapp 1 har vi i samband med ombyggnaden av entréerna målat om husen.
På Lyckogatan 7 i Bovallstrand har genomgripande renoveringsarbeten utförts både invändigt och utvändigt. Vi har bl.a. bytt fönster och balkongskärmar, förutom fasadmålning.
2004 upprättades en handlingsplan för våra lekplatser tillsammans med Hyresgästföreningen, vilket innebar en inventering och bedömning av vilka som skall finnas kvar och hur stora de skulle vara. Vissa mindre lekplatser har tagits bort och de befintliga byggs om enligt de nya EU-normerna, med 1-2 om året.
Vi arbetar med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, vilket uppgick 2006 till 5,6 mkr (4,2 mkr). Kostnaderna för målning, tapetsering och utbyte av vitvaror har ökat kraftigt under året, vilket beror på att vi har en ”ryggsäck” med eftersläpande underhåll från 90-talet, då vi hade höga vakanser och svårt att hålla underhållstakten.

Miljö

Att byta ut uppvärmningssystem från el till bergvärme är en målmedveten strävan mot mindre miljöpåverkan och lägre boendekostnader. Våra övriga miljömål är att miljödeklarera våra fastigheter och att köpa produkter och tjänster från företag som är kvalitets- och miljöcertifierade. Vi har även sopsortering sedan ett antal år i ett flerbostadshusområde i Kungshamn.

Ekonomi

Fastighetslån och räntor

Låneskulden per 061231 uppgår till 532,8 mkr (529,7 mkr). Av den totala låneskulden redovisas 2,6 mkr (4,0 mkr) som kortfristig skuld i balansräkningen, vilket motsvarar beräknad amortering under år 2007. Av den totala lånestocken är 55 % (44 %) upptagna med rörliga lån.

Genomsnittsräntan har under de fem senaste åren utvecklats enligt följande:

2002	5,1 %
2003	4,7 %
2004	4,1 %
2005	3,3 %
2006	3,2 %

Räntebidrag

Räntebidragen per 061231 uppgår till 155 kkr. (110 kkr.).

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 %	5,3 mkr

Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats under året och det beräknade marknadsvärdet med 8 % direktavkastning uppgår till 625 mkr, vilket överstiger det bokförda värdet. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 5 069 kkr., vilket är en minskning med 1,0 mkr jämfört med föregående år. Vi har ökat våra underhållsinsatser, vilket sänkt resultatet i förhållande till föregående år. Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag och motivering till disposition av vinst

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 27 374 kkr., varav årets vinst är 3 732 kkr.

Förslag till vinstdisposition för moderbolaget:
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst:	23 582 064,99
Årets resultat:	3 759 820,33
Summa:	**27 341 885,32**

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att utdelas	290 000,00
att i ny räkning överföras	27 051 885,32
Summa	**27 341 885,32**

Utdelningen kommer att betalas 2007-05-31

Styrelsens och verkställande direktörens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,4 procent. 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.

Framtida utveckling

Bolagets verksamhet kommer under innevarande år att påverkas av en ökad räntenivå på marknaden. Detta innebär att bolagets finansieringskostnader ökar med ca 3,5 miljoner kronor enligt budget. Hyresmarknaden ser fortsatt ljus ut och vi räknar med att alla våra lägenheter skall vara uthyrda. Dessutom planeras för nybyggnation i enlighet med styrelsens målsättning.

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
Nettoomsättning	**Not**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Hyresintäkter	1	71 798	69 984	71 798	69 984
Övriga förvaltningsintäkter	2	449	354	449	354
Summa nettoomsättning		**72 247**	**70 338**	**72 247**	**70 338**
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	4	-20 118	-19 066	-20 118	-19 066
Underhållskostnader		-7 954	-6 553	-7 954	-6 553
Fastighetsskatt		-2 197	-2 185	-2 197	-2 185
Avskrivningar enligt plan	10	-16 494	-15 713	-16 494	-15 713
Summa fastighetskostnader		**-46 763**	**-43 517**	**-46 763**	**-43 517**
Bruttoresultat		**25 484**	**26 821**	**25 484**	**26 821**
Centrala försäljnings- och administrationskostnader					
Avskrivningar enligt plan	10	-140	-155	-140	-155
Administrations- och försäljningskostnader		-2 948	-2 777	-2 942	-2 767
Jämförelsestörande poster	**12**	**-707**	**-692**	**-707**	**-692**
Övriga rörelseintäkter		2	2	2	2
Övriga rörelsekostnader		0	0	0	0
Rörelseresultat	**5,6,7,8,9**	**21 691**	**23 199**	**21 697**	**23 209**
Ränteintäkter	13	551	417	528	398
Räntekostnader		-17 156	-17 500	-17 156	-17 500
Rörelseresultat efter finansiella poster		**5 086**	**6 116**	**5 069**	**6 107**
Bokslutsdispositioner	**14**	**0**	**0**	**65**	**35**
Skatt på årets resultat		**0**	**0**	**0**	**0**
Uppskjuten skattekostnad	**29**	**-1 354**	**-2 676**	**-1 374**	**-2 686**
Årets resultat		**3 732**	**3 440**	**3 760**	**3 456**

Balansräkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar	**Not**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för datorprogram	11	73	106	73	106
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggning	15,16	600 017	594 984	600 017	594 984
Inventarier, maskiner, fordon & konst	19,20	1 667	1 996	1 667	1 793
Pågående ny- och ombyggnader		10 192	6 576	10 192	6 576
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	165	165
Andelar i intresseföretag	22	40	40	40	40
Långfristig fordran i dotterföretag	23	0	0	2 917	3 586
Andra långfristiga fordringar		3 082	3 586	0	0
Summa anläggningstillgångar		**615 071**	**607 288**	**615 071**	**607 250**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		904	1 230	904	1 230
Fordran dotterföretag	23	0	0	463	493
Övriga fordringar		794	756	289	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	721	2 026	721	2 026
Likvida medel	18	186	95	186	95
Summa omsättningstillgångar		**2 605**	**4 107**	**2 563**	**4 121**
Summa tillgångar		**617 676**	**611 395**	**617 634**	**611 371**

Balansräkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
Eget kapital och skulder	**Not**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	26,27	6 478	6 478	6 478	6 478
Bundna reserver/Reservfond	26,27	23 001	23 047	20 085	20 085
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst	26,27	23 642	20 426	23 582	20 397
Årets resultat	26,27	3 732	3 440	3 760	3 456
Summa eget kapital		**56 853**	**53 391**	**53 905**	**50 416**
Obeskattade reserver	**28**	**0**	**0**	**4 050**	**4 115**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	29	11 060	9 686	11 060	9 686
Övriga avsättningar		1 134	1 154	0	0
Summa avsättningar		**12 194**	**10 840**	**11 060**	**9 686**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	30	530 200	525 632	530 200	525 632
Summa långfristiga skulder		**530 200**	**525 632**	**530 200**	**525 632**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		3 509	6 336	3 509	6 336
Aktuell skatteskuld		71	165	71	165
Checkräkningskredit	25	4 555	1 855	4 555	1 855
Skulder till kreditinstitut		2 550	4 045	2 550	4 045
Övriga kortfristiga skulder		323	3	323	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	7 421	9 128	7 411	9 118
Summa kortfristiga skulder		**18 429**	**21 532**	**18 419**	**21 522**
Summa eget kapital och skulder		**617 676**	**611 395**	**617 634**	**611 371**
Ställda panter	32				
Inteckningar i fastigheter		35 000	36 893	35 000	36 893
Ansvarsförbindelser	32				
Fastigo-garantifond		75	73	75	73
SEB Finans inträdesavtal leasingkontrakt	2 800	2800	2 800	2800	
Summa		**2 875**	**2 873**	**2 875**	**2 873**

Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	21 691	23 199	21 697	23 209
Avskrivningar	16 634	15 868	16 634	15 868
Övriga ej likviditetspåverkande poster				
	38 325	**39 067**	**38 331**	**39 077**
Erhållen ränta	551	417	528	398
Erlagd ränta	-17 156	-17 500	-17 156	-17 500
	21 720	**21 984**	**21 703**	**21 975**
Ökning(-) /Minskning (+) varulager	0	0		
Ökning(-) /Minskning (+) kundfordr	326	-159	326	-159
Ökning(-) /Minskning (+) kortfr fordringar	1 267	-1 366	1 323	-1 191
Ökning(+) /Minskning (-) leverantörsskulder	-2 827	-1 192	-2 827	-1 192
Ökning+) /Minskning (-) övr kortfr rörelseskulder	1 219	-3 768	1 219	-3 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**21 705**	**15 499**	**21 744**	**15 665**
Investeringsverksamheten				
Investering i immateriella anläggningstillgångar	0	-45	0	-45
Sålda immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-25 261	-23 307	-25 261	-23 307
Sålda materiella anläggningstillgångar	340	0	136	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring av övriga finansiella anläggn tillgångar	504	479	669	479
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-24 417**	**-22 873**	**-24 456**	**-22 873**
Finansieringsverksamheten				
Upptagning nya lån	8 307	11 500	8 307	11 500
Amortering av skuld	-3 739	-2 764	-3 739	-2 930
Lämnat/Erhållet koncernbidrag	0	0	0	0
Utdelning	-270	-320	-270	-320
Aktiekapital	0	0	0	0
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder	-1 495	-1 055	-1 495	-1 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 803**	**7 361**	**2 803**	**7 195**
Årets kassaflöde	**91**	**-13**	**91**	**-13**
Likvida medel vid årets början	**95**	**108**	**95**	**108**
Likvida medel vid årets utgång not 18	**186**	**95**	**186**	**95**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Alla belopp redovisas i kkr.

Den nya EU-anpassade årsredovisningslagen tillämpas. Sotenäsbostäder och koncernen använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisning och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de 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.

En intern avkastningsvärdering av bolagets fastigheter görs årligen. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga i dess fastighetsbestånd 2006.

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 redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

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 anskaffningsvärdena. 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. Inga avskrivningarna har gjorts på standardförbättringar eller UER investeringar under 2006 då dessa är fullt avskrivna per 2005-12-31.

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

Kundfordringar/Hyresfordringar 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.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden.

Aktuella skatteskulder värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas i resultat- och balansräkningarna.

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

Kkr

1 Hyresintäkter koncernen och moderbolaget

Uthyrningsenheter	Totalhyra		Hyresbortfall		Hyresbortfall		Netto %	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Bostäder	55 479	54 724	-319	-336	0,60	0,60	55 160	54 388
Lokaler	15 372	14 374	-2	-1	0,02	0,01	15 370	14 373
Garage/ Carport/P-plats med el	1 744	1 731	-13	-13	0,70	0,70	1 731	1 718
Summa	**72 595**	**70 829**	**-334**	**-350**	**0,50**	**0,50**	**72 261**	**70 479**

Därutöver avseende bostäder:		
Kvarboendebonus	-414	-403
Komposteringsrabatter	-16	-16
Övriga hyresrabatter	-33	-76
Summa nettohyror totalt	**71 798**	**69 984**

2 Övriga förvaltningsintäkter koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Fakturerade kundkostnader (inkasso)	-20	-52
Ersättning från hyresgäster	-176	-220
Förvaltningsuppdrag	-53	-69
Vinst vid avyttring av byggnader & mark	-51	0
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-149	-2
Övernattnings- och turistlägenhet	0	-11
	-449	**-354**

3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

4 Driftskostnader koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Fastighetsskötsel och städ	4 986	4 462
Reparationer	1 727	2 393
Taxebundna kostnader	8 733	8 102
Uppvärmning	312	164
Lokaladministration	2 407	2 270
Övriga driftskostnader	1 953	1 675
	20 118	**19 066**

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.

Koncernen	**2006**	**2005**
Revisionsuppdrag	27	91
Andra uppdrag	0	26
	27	**117**

Moderbolaget	**2006**	**2005**
Revisionsuppdrag	23	82
Andra uppdrag	0	26
	23	**108**

6 Leasingavtal koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Årets leasingkostnader uppgår till	32	37
	32	**37**

7 Anställda och personalkostnader koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	5
Män	8	7
	12	**12**
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	555	521
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	3 399	3 130
Pensionskostnader till VD	129	111
Pensionskostnader till övriga anställda	165	259
Övriga sociala kostnader	1 364	1 203
Avgår lönebidrag	-624	-549
	4 988	**4 675**

8 Sjukfrånvaro koncernen och moderbolaget

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

	2006	2005
Samtliga anställda	7,75 %	5,40 %
Andel långtidssjukfrånvaro	83,20 %	38,40 %

9 Könsfördelning i företagsledningen koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Styrelseledamöter		
Kvinnor	0	0
Män	7	7
	7	**7**
Verkställande direktör och övriga befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	1
	3	**2**

10 Planenliga avskrivningar per funktion koncernen och moderbolaget

Funktioner/tillgångsslag 2006	**Fastighets-kostnader**	**Centrala adm/fsg k.**	**Tot. moder-bolaget**	**Tot. koncernen**
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för dataprogram	16	16	32	32
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	15 560	45	15 605	15 605
Markanläggningar	248	0	248	248
Inventarier, maskiner & fordon	670	79	749	749
	16 494	**140**	**16 634**	**16 634**

Funktioner/tillgångsslag 2005	**Fastighets-kostnader**	**Centrala adm/fsg k.**	**Tot. moder-bolaget**	**Tot. koncernen**
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för dataprogram	16	16	32	32
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	14 804	45	14 849	14 849
Markanläggningar	217	0	217	217
Inventarier, maskiner & fordon	676	94	770	770
	15 713	**155**	**15 868**	**15 868**

11 Balanserade utgifter för datorprogram koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	759	714
Inköp	0	45
Försäljningar/utrangeringar	-583	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**176**	**759**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-654	-622
Försäljningar/utrangeringar	583	0
Årets avskrivningar	**-32**	**-32**
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-103**	**-654**
Utgående redovisat värde	**73**	**106**

12 Jämförelsestörande poster koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Tidigare aktiverade projektkostnader	629	692
Förlust vid avyttring av maskiner & inventarier	79	0
	707	**692**

13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2006	2005
Räntebidrag	155	110
Ränteintäkter från dotterbolag	0	0
Övriga ränteintäkter och återbäringar	396	307
	551	**417**

Moderbolaget	2006	2005
Räntebidrag	155	110
Ränteintäkter från dotterbolag	200	231
Övriga ränteintäkter och återbäringar	173	57
	528	**398**

14 Bokslutsdispositioner moderbolaget

	2006	2005
Förändring avskrivning utöver plan	65	35

15 Byggnader, mark och markanläggningar koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	739 042	699 964
Inköp	20 894	39 078
Försäljningar/utrangeringar	-7	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**759 929**	**739 042**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-144 058	-129 006
Årets avskrivningar	-15 854	-15 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-159 912**	**-144 058**
Utgående redovisat värde	**600 017**	**594 984**

16 Markinventarier koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11**	**11**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11**	**-11**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

17 Taxeringsvärden koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Byggnader	275 392	266 769
Mark	90 286	84 674
	365 678	**351 443**

18 Likvida medel moderbolaget och koncernen

	2006	2005
Likvida medel		
Kassa	8	3
Plusgiro	175	92
Bank	3	0
	186	**95**

19 Maskiner koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	370	358
Inköp	0	12
Försäljningar/utrangeringar	-64	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**306**	**370**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-285	-256
Försäljningar/utrangeringar	64	0
Årets avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-249**	**-285**
Utgående redovisat värde	**57**	**85**

20 Inventarier, fordon & konst

Koncernen	2006	2005
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 160	7 160
Inköp	547	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 646	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 061**	**7 160**

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 249	-4 508
Försäljningar/utrangeringar	1 518	0
Årets avskrivningar	-720	-741
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 451**	**-5 249**
Utgående redovisat värde	**1 610**	**1 911**

Moderbolaget	**2006**	**2005**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 957	6 957
Inköp	751	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 646	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 061**	**6 957**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 249	-4 508
Försäljningar/utrangeringar	1 518	0
Årets avskrivningar	-720	-741
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 451**	**-5 249**
Utgående redovisat värde	**1 610**	**1 708**

21 Specifikation andelar i koncernföretag moderbolaget

	Kapital-andel	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Hotell Smögens Havsbad AB	100	100	165	165

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org. nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Hotell Smögens Havsbad AB	556562-9101	Sotenäs	178	19

22 Andelar i intresseföretag koncernen och moderbolag

Avser andelar i Husbyggnadsvaror, HBV, ekonomisk förening. Ingen förändring under året.

	2006	**2005**
Anskaffningsvärde	40	40

23 Fordringar hos koncernföretag

	2006	**2005**
Ackumulerade värden		
Ingående värde	4 080	4 708
Amortering	-700	-627
Utgående ackumulerade värden	**3 380**	**4 079**
varav kortfristig del	**463**	**493**

24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Övriga förutbetalda kostnader	560	1 517
Övriga upplupna intäkter	129	499
Upplupna räntebidrag	33	10
	721	**2 026**

25 Checkräkningskredit koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Beviljad kredit	11 800	11 800
Utnyttjad kredit	4 555	1 855

26 Förändring av eget kapital moderbolaget

Antal A-aktier: 6 478 st

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478	20 085	20 397	3 456
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 456	-3 456
Utdelning			-270	
Årets resultat				3 760
Belopp vid årets utgång	**6 478**	**20 085**	**23 582**	**3 760**

27 Eget kapital koncernen

Antal A-aktier: 6 478 st

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478	23 047	20 426	3 440
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			3 440	-3 440
Utdelning			-270	
Förskjutning bundet/fritt kap.		-46	46	
Årets resultat				3 732
Belopp vid årets utgång	**6 478**	**23 001**	**23 642**	**3 732**

På årsstämman 2007-04-25 kommer en utdelning avseende år 2006 på 44,77 per aktie, totalt 290 000 kr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2007. Utdelningarna avseende 2005 och 2004 uppgick till 270 000 respektive 320 000 kronor.

28 Obeskattade reserver moderbolaget

	2006	2005
Ackumulerade överavskring på byggnader	4 050	4 050
Ackumulerade överavskrivning maskiner, fordon & inventarier	0	65
	4 050	**4 115**

29 Uppskjuten skatt moderbolaget

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	2006	2005	2004	2003
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	11 913	11 912	11 839	11 512
Skattemässigt underskottsavdrag (28)	-853	-2 226	-3 873	-5 038
Netto uppskjuten skatteskuld	**11 060**	**9 686**	**7 966**	**6 474**
Uppskjuten skattekostnad	1 374	2 686	900	1 300
	1 374	**2 686**	**900**	**1 300**

30 Långfristiga skulder koncernen och moderbolaget

	2006	2005
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	71 114	121 114
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	459 086	404 518
	530 200	**525 632**

31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2006	2005
Upplupna semesterlöner	361	339
Upplupna Fora-avgifter	1	16
Upplupna räntekostnader	1 927	2 218
Övriga upplupna kostnader	698	352
Övriga förutbetalda intäkter	4 434	6198
Upplupna löner	0	5
	7 421	**9 128**

Moderbolaget	2006	2005
Upplupna semesterlöner	361	339
Upplupna Fora-avgifter	1	16
Upplupna räntekostnader	1 927	2 218
Övriga upplupna kostnader	688	342
Övriga förutbetalda intäkter	4 434	6 198
Upplupna löner	0	5
	7 411	**9 118**

32 Ställda säkerheter koncernen och moderbolaget

	2006	2005
För skulder till kreditinstitut och inteckningar i fastigheter:		
SEB Bolån	35 000	35 000
För övriga långfristiga skulder:		
Garantiförbindelse FASTIGO	75	73
SEB Finans inträdesavtal leasingkontrakt	2 800	2 800
	2 875	**2 873**

SOTENÄSBOSTÄDER AB
556431-6775

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2006-04-25 för fastställelse

Kungshamn den 26 mars 2007

Ingemar Månsson
Ordförande

Bengt Carlsson

Håkan Hansson

Rune Rohdin

Leif Gabrielsson

Carleric Schlegel

Anders Sandgren

Heléne Stranne
Verkstallande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2007.

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

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

Lekmannarevisionens granskningsrapport enligt 11 kap. 14 § aktiebolagslagen

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2006.

Granskningen har genomförts enligt god sed.

Vi har vid vår granskning funnit att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Vårt uppdrag har inte omfattat granskning av särskilda förhållanden enligt uppdrag av bolagsstämman.

Vi har ej funnit anledning till anmärkning mot styrelseledamot eller verkställande direktör.

Kungshamn den 12 april 2007

Sven-Olof Oresten

Arne Kjellberg

Av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i

Sotenäsbostäder AB

Org nr 556431-6775

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i **Sotenäsbostäder AB** för år 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen 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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Kungshamn den 12 april 2007

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

Fastighetsområdenas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskniung och bokförda restvärde på byggnader, mark och markanläggning samt taxeringsvärde per 061231(kkr).

Fastighets-område	Färdig-ställn. år	Anskaffn.-värde	Värde-minskning	Bokfört Restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads-värde
Smedsgatan 2-4	1993-1996	9 927	2 099	7 828	5 813	4 957
Kvarnberget	1993-2002	70 097	14 867	55 230	0	0
Mejselgatan	1968-2003	7 979	2 537	5 442	21 549	17 558
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 040	6 012		
Väggabacken	1978-2005	30 358	4 600	25 758	19 164	15 633
Violstigen	1980	14 557	4 790	9 767	13 726	11 200
Fyrbåksgatan et 1-3	1984-2005	47 180	14 841	32 339	36 435	22 950
Havsnära	2002-2006	9 358	686	8 672	1 658	1 456
Torggatan	2002-2004	14 670	1 082	13 588	5 102	4 801
Stenhuggaregatan	1992	4 094	839	3 255	2 335	2 089
Tullstigen/Sandbogengatan	2005	2 573	53	2 520	1 432	663
Varvsgatan	1988-1997	17 602	4 717	12 885	6 984	5 928
Tångenvägen 2A	1986-1997	4 789	1 178	3 611		
Krongatan	1991	7 371	1 694	5 677	2 585	2 188
Skyttevägen 1	1969-1997	792	266	525	2 637	2 175
Skyttevägen 2	1971-1997	764	257	507	2 503	2 023
Skyttevägen 3	1982	4 485	1 526	2 959	3 703	3 049
Skyttevägen 1-3	2000-2002	745	80	665		
Båtsmansgatan	1986-2003	11 760	3 367	8 393	10 506	6 414
Björkemyrsgatan	1988-1997	16 392	4 123	12 269	12 462	7 647
Havsbadet	2002-2006	42 229	4 080	38 149	10 331	8 600
Läsidan	2004-2006	30 701	1 692	29 009	9 685	8 600
Templargatan	1991	11 263	2 640	8 623	4 115	3 493
Såtthagen 8	1985	1 798	685	1 113	983	827
Rockeskärsg et 1-4	1988	74 440	19 139	55 301	39 630	27 845
Husholmsgatan	1991	47 893	10 129	37 764	17 187	14 378
Tryggögatan	1991-2003	12 475	2 741	9 735	3 772	3 110
Köpmansgatan 16 A-D	1966-2005	3 911	1 269	2 641	6 338	5 108
Långelidsvägen	1979-2006	14 293	1 955	12 338	7 791	6 320
Kantarellvägen	1982-2006	22 647	8 409	14 238	11 709	8 655
Smörsoppsstigen	1986-2003	10 529	3 013	7 516	13 742	9 395
Champinjonstigen	1987-2005	10 757	2 908	7 849		
Torsgatan	1990-1997	10 736	2 479	8 256	4 808	4 024
Skolgatan	1990-2003	22 230	5 410	16 820	10 054	8 775
Köpmansgatan 39	1990-2001	1 141	235	905	742	351
Ö Skalberget et 1-3	1990-1997	42 637	10 145	32 492	19 483	13 687
Bävergatan	1994	1 932	355	1 577	1 972	1 636
Hunnebovägen	1986-2003	7 499	1 354	6 145	7 897	6 516
Banjovägen 2	1984	3 716	1 483	2 233	2 060	1 724
Köpmansgatan 4	1987-2001	3 002	815	2 187	1 531	1 267
Köpmansgatan 26	1985-2006	9 965	1 816	8 150	Ingår i Köpmansg 16	
Lyckogatan 7	1964-2006	929	278	651	2 424	1 960
Lyckogatan 9	1971-2001	806	358	448	2 528	2 128
Lyckogatan 7-9	2000-2002	591	62	530		
Eklidsgatan 1	1977-2002	2 215	642	1 573	2 968	2 407
Munkebergsgatan	1992	17 721	3 956	13 765	6 740	5 600
Dinglevägen	2004-2006	17 116	678	16 437	4 374	3 864
Strandvägen	1987-2006	23 531	3 303	20 228	4 388	3 605
Klockaregatan	1988-2006	7 940	2 005	5 934	7 532	4 162
Klockaregatan/Herdegatan	1991-2006	14 679	3 299	11 379	11 644	6 182
Björnbärsvägen	1993-2006	1 221	242	979	656	442
Skolgatan 14	2006	1 500	1	1 499		
Summa		**757 587**	**163 221**	**594 366**	**365 678**	**275 392**

Femårsöversikt

Förvaltat bestånd	**2006**	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**
Antal bostäder	1 079	1 068	1 064	1 051	1 051
Antal lokaler	55	54	52	50	48
Antal garage	402	402	402	402	402
Bostadsyta m2	75 710	75 090	74 931	73 963	73 963
Lokalyta m2	15 518	14 749	16 198	13 813	13 328
Garageyta m2	7 761	7 761	7 748	7 748	7 748
Genomsnittshyra för bostäder					
Kallhyra per m2	746	746	732	715	692
Bränsle per m2	105	92	92	92	92
Summa kr/ m2	851	838	824	807	784
Ekonomi (kkr)					
Rörelsens intäkter	71 798	69 984	68 017	64 442	60 799
Underhållskostnader	7 954	6 553	5 650	5 001	4 006
Driftskostnader	20 118	19 066	18 103	16 956	14 200
Räntekostnader	17 156	17 500	21 255	23 312	24 922
Räntebidrag	155	110	57	68	200
Avskrivningar	16 634	15 868	14 266	10 495	9 501
Fastighetsskatt	2 197	2 185	1 866	1 880	1 784
Långfristiga låneskulder	530 200	525 977	522 830	497 324	496 713
Eget kapital	53 905	50 416	47 280	44 064	40 750
Obeskattade reserver	4 050	4 115	4 150	4 150	4 150
Balansomslutning	617 634	611 371	603 029	574 715	558 311
Hyresbortfall/Outhyrt	334	350	383	769	906
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	290	270	320	320	320
Likviditet % 1)	14 %	19 %	13 %	54 %	64 %
Soliditet % 2)	9,2 %	9,0 %	8,5 %	8,2 %	7,8 %
Direktavkastning på tot kapital 3)	6,2 %	6,8 %	6,6 %	6,8 %	6,8 %
Övrigt					
Antal anställda	15	15	15	15	16
Nyproduktionsvolym mkr	27	24	52	18	15

1) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder
2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapitak
3) Driftnetto/ totalt kapital