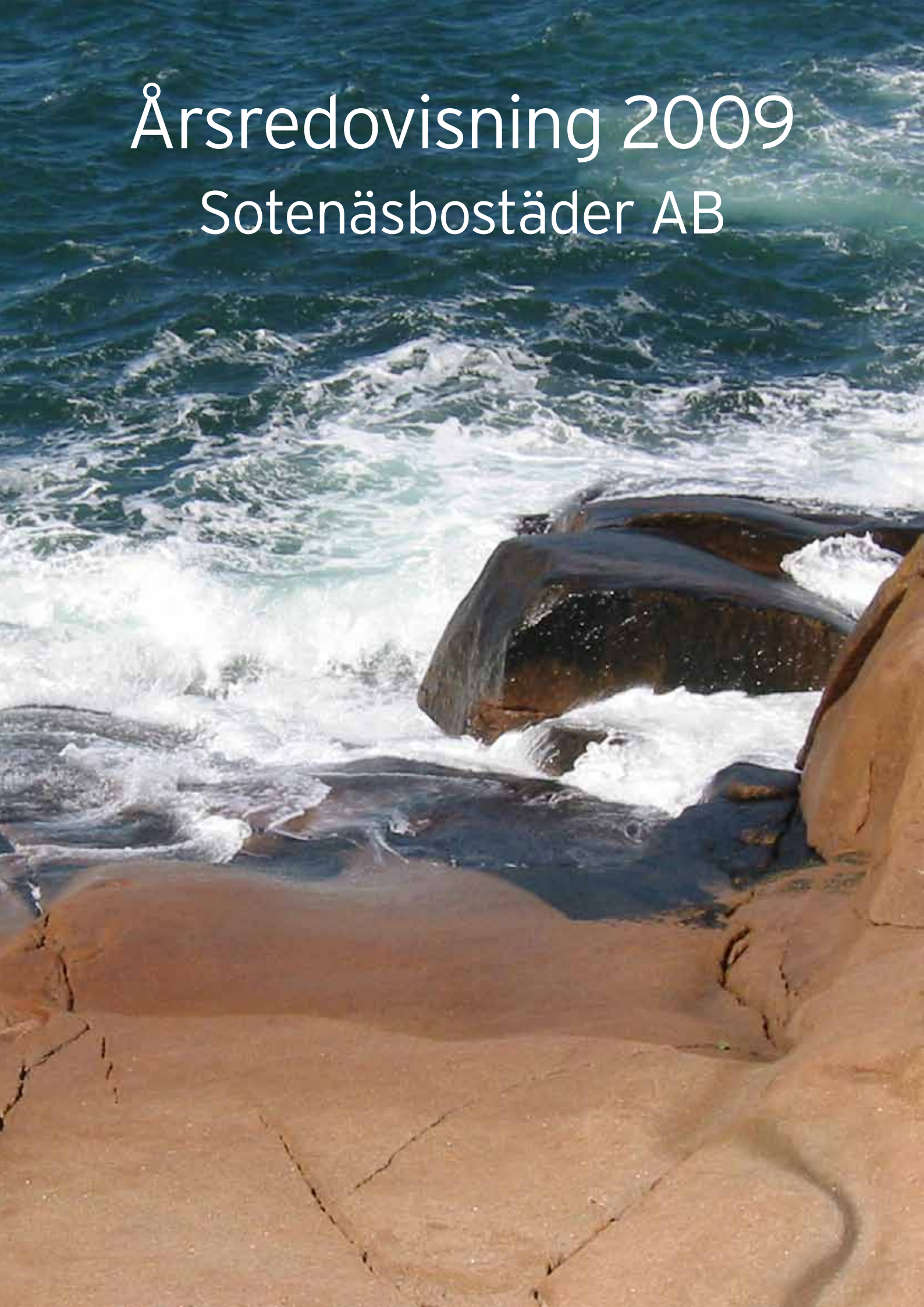
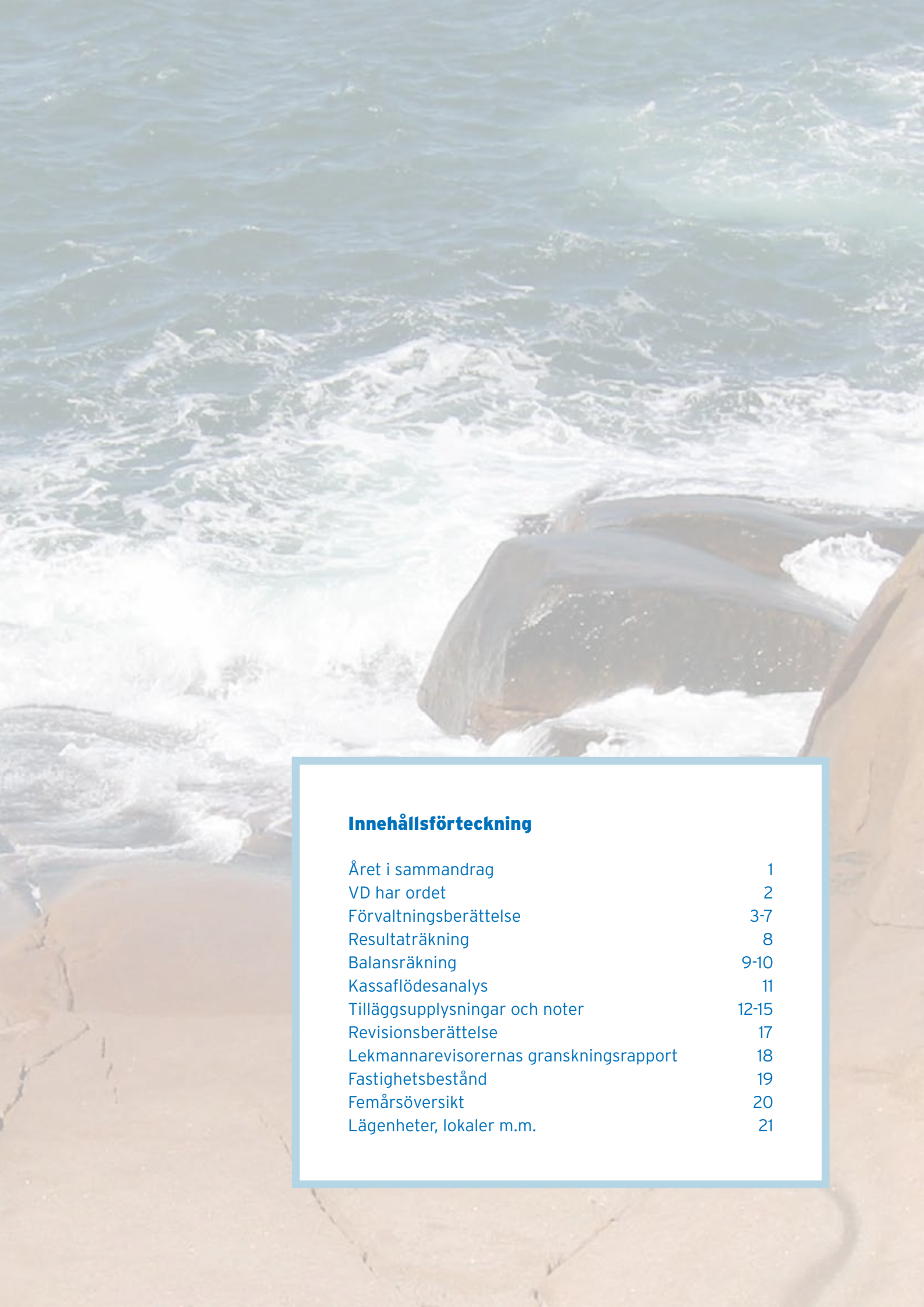
Årsredovisning 2009

Sotenäsbostäder AB





Innehållsförteckning

Året i sammandrag	1
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar och noter	12-15
Revisionsberättelse	17
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	18
Fastighetsbestånd	19
Femårsöversikt	20
Lägenheter, lokaler m.m.	21

Året i sammandrag

Allmänt	2009	2008
Antal bostadslägenheter	1 101	1 085
Antal lokaler	61	61
Total uthyrningsbar yta	95 807	94 713
Medeltalet anställda	12	12
Ekonomi		
Omsättning	74,1 mkr	71,0 mkr
Årets resultat	1,1 mkr	3,2 mkr
Balansomslutning	549,3 mkr	553,6 mkr
Soliditet	11,6 %	11,3 %
Hyresbortfall	0,2 %	0,0 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	16,0 %	18,0 %

VD har ordet

Året som gått har präglats av låga räntekostnader och ökad underhållstakt.

I budgeten för 2009 avsattes 10 mkr i underhåll, vilket är drygt 35 % mer än verkligt utfall 2008. Framåt vårkanten såg vi att räntorna fortsatte att sjunka och i april beslutade styrelsen att avsätta ytterligare 4- 5 mkr till underhåll. Den totala underhållskostnaden slutade på 15,6 mkr, vilket motsvarar över 200 kr/m^2 och år i underhåll på bostäder. Det är troligtvis landets högsta underhållsnivå!! Vi har dessutom investerat 5,3 mkr i ombyggnader i samband med underhållsåtgärder. Som exempel kan nämnas fasadrenoveringar, ommålning av fasader, fönsterbyten, nya balkonger och nya tak. I samband med utbyte av direktverkande el till vattenburen värme genom bergvärme på vårt kontor, så har vi även fräschat upp kontorslokalerna för att kunna möta morgondagens krav på service och funktionalitet. Inne i lägenheterna så har vi satsat extra resurser på utbyte av vitvaror främst äldre kylar och frysar för totalt 3,3 mkr.

Uthyrningsläget har varit fortsatt gott under året. Efterfrågan är stabil och efter senaste köförnyelse uppgick den totala kön till cirka 600 personer. Köönskemålen fördelar sig på våra sju olika orter och efterfrågan är störst i Kungshamn, Smögen och centrala lägen i Hunnebostrand. Vi arbetar med förberedelse för ett webbaserat uthyrningssystem, vilket vi räknar med skall vara i drift under våren 2010.

När det gäller nyproduktion så har vi färdigställt 16 hyresrätter med passivhusteknik uppe på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn, med inflyttning den 12 februari 2009. Vi har deltagit i Västra Götalandsregionens passivhusdagar i november.

Detaljplanerna på Ringen i Kungshamn och Tennisplanstomten på Smögen överklagades till Länsstyrelsen under våren, vilket innebar att vi inte kunde starta någon nyproduktion under året. I slutet av året fick vi positivt besked från regeringen angående Tennisplanstomten på Smögen och från Länsstyrelsen när det gäller Ringen i Kungshamn. Båda planerna har nu vunnit laga kraft och styrelsen har beslutat om projekteringsstart av Tennisplanstomten.

När det gäller Västra Hasselösund så är detaljplanen fortfarande kvar hos regeringen. Enligt den intresseförfrågan som vi gjorde i höstas så finns det efterfrågan på hyresrätter och vi har bedömt att behovet uppgår till ca 15 st. Vi har därför tillskrivit kommunen om vårt intresse att förvärva mark för denna byggnation.

På grund konjunkturläget och finanskrisen så har projektet med bostadsrätter och hyresrätter på Udden i Hunnebostrand förskjutits i tiden. Vi har haft vissa underhandskontakter med PEAB under året. PEAB räknar med en ny säljstart av bostadsrätterna våren 2010.

När det gäller personal så har sjukfrånvaron ökat från 1,9 % till 5,2 %. Ökningen beror på planerade operationer. Vi arbetar med en aktiv personalvård med möjlighet till friskvård och hälsokontroller, utvecklingssamtal och personalaktiviteter.

Rörelseresultatet för 2009 slutar på en vinst på 1,5 mkr, vilket är något mindre än vad vi budgeterat. Nettoresultatet efter inkomstskatt uppgår till 1,1 mkr. Hyresbortfallet blev 131 tkr, vilket är fortsatt lågt. Vi har endast haft ett fåtal lediga lägenheter under året.

Hyresförhandlingarna för 2009 slutade med en höjning av kallhyran på 2 % per 2009-01-01.

Soliditeten ökar från 11,3 % till 11,6 %. Målsättningen enligt vårt ägardirektiv är att på sikt uppnå minst 15 %. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning på 265 000 kr till ägaren, Sotenäs kommun. Utdelningen följer det utdelningstak som finns reglerat i lag.

Vi bedömer att även 2010 kommer vara ett lönsamt år för oss med låga räntenivåer och möjlighet till ökad konsolidering av bolaget genom strukturerade och väl avvägda underhållsinsatser. Vi ser också framför oss nyproduktion med ett 60-tal nya lägenheter på några års sikt.

Kungshamn i mars 2010
Heléne Stranne

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB ägs till 100 % av Sotenäs kommun. Verksamheten består till största delen av uthyrning av bostäder och lokaler i Sotenäs kommun. Förvaltningen sker till största delen i egen regi. På hösten 2007 antog Kommunfullmäktige ägardirektiv för bolaget. På årsstämman den 7 maj 2008 beslutades att dessa ägardirektiv skall gälla.

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 14 december 2006 ledamöter för 2007-2010. Under 2009 har en ordinarie och två suppleanter avsagt sig sina uppdrag och nya har utsetts av kommunfullmäktige. Aktuell förteckning enligt följande:

Ledamöter	Personliga suppleanter
Peter Hemlin (m)	Eva Abrahamnsson (m)
Anders Melander (m)	Roy Larsson (m)
Kjell Sjödelius (kd)	Rune Johansson (c)
Håkan Hansson (fp)	Stig Lorentzon (fp)
Mikael Sternemar (fp)	Inger Eckert (kd)
Bengt Carlsson (s)	Elving Claesson (s)
Camilla Kristiansson (s)	João Escudeiro (s)

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

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

Ordinarie	Suppleant
Arne Kjellberg (s)	Rune Rohdin (s)
Anders Sandgren (m)	Veikko Larsson (c)

Ordinarie bolagsstämman den 25 april 2007 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie	Suppleant
Stefan Frifelt	Kjetil Gardshol

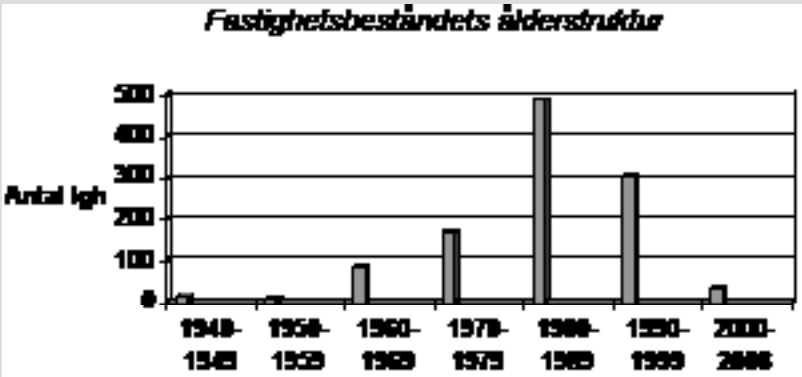
Sammanträden
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

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

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2009 ingick i bolagets fastighetsförvaltning 1101 (1085) bostadslägenheter, 61 (61) lokaler, 405 (405) garage/carportar samt 4 (4) parkeringsplatser med motorvärmaruttag.
Lokalernas andel av den totala ytan uppgår till 11 % (11 %).



Investeringar och byggnadsverksamhet

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 11 mkr (28 mkr).
Byggnationen av 16 lägenheter med passivhusteknik på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn färdigställdes i februari 2009.
Vi har under året byggt om fasader, uteplatser och entréer på Violstigen i Kungshamn. Köpmansgatan 16A-B i Hunnebostrand har fått nytt tak, nya fönster och nya balkongskärmar. I samband med ombyggnationen har även fasaderna ommålats, se under underhåll.
Ombyggnadsarbetena på kontoret har fortsatt under 2009. Vi färdigställde det nya värme-och ventilationssystemet i början av året och därefter påbörjades ombyggnaden av kontorslokalerna. Vi har idag ett modernt och ändamålsenligt kontor med bobutik för våra kunder.

Planerade och framtida projekt

Styrelsen har tagit ett principbeslut när det gäller projektering och byggnation. Sotenäsbostäders målsättning skall vara att bygga små enheter i centrala lägen i de olika orterna i takt med efterfrågan och med god framförhållning och planering. Närmaste projekt i tiden är Tennisplanstomten på Smögen där vi har för avsikt att påbörja projektering under 2010. Utöver detta finns planer för byggnation på Ringberget i Kungshamn, Västra Hasselösund på Smögen samt Udden i Hunnebostrand

Marknad och kund

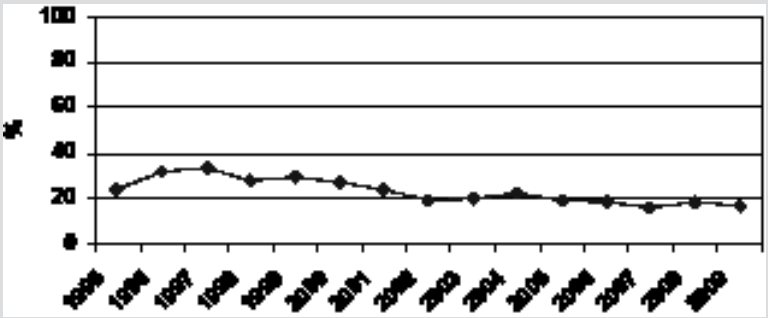
Sotenäsbostäder AB är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter. Den dominerande boendeformen är av tradition eget hus. De flesta av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter. Detta medför att vi har hög tillgänglighet, vilket skapar bra 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 2009 till 85 % (83 %) av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 30 % (27 %). Vi har haft några enstaka lediga lägenheter under viss del av året. Hyresbortfallet uppgår till 131 tkr totalt för bolaget (28 tkr).

Omflyttningsfrekvens

Omflyttningsfrekvensen 2009 uppgår till 16 % (18 %).
Totalt har 182 (194) lägenhetsomflyttningar skett under året.

Omflyttningsfrekvens (%)



Hyresförhandlingarna
2009 års hyror höjdes med 2 % från och med 1 januari 2009. Bolagets snittkallhyra för bostäder uppgår till 823 kr/m2

Personal
Under 2009 var medelantalet fast anställda 12 (12) årsarbetskrafter fördelade på 9 (9) män och 3 (3) kvinnor. Antal personer per 09-12-31 uppgår till 8 fastighetsskötare och 5 tjänstemän.

Vår sjukfrånvaro har ökat och uppgick 2009 till 5,2 % (1,9 %) och andelen långtidssjukfrånvaro uppgick till 62 % (0 %).

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

Underhåll
Vi har under året fortsatt vårt omfattande underhållsarbete. Vi har omfördelat 5,0 mkr ifrån räntekostnader till underhåll tack vare det låga ränteläget. Våra totala underhållskostnader uppgår till 15,6 mkr, fördelat på 7,3 mkr i yttre underhåll och 8,3 mkr i inre underhåll.
Vi har målat om fasaderna på Björkemyrsgatan på Smögen, Husholmsgatan i Väjern, Köpmansgatan 16 A och B i Hunnebostrand samt Munkebergsgatan i Bovallstrand. När det gäller det inre underhållet arbetar vi normalt med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, med undantag för utbyte av vitvaror, där vi sedan 2008 arbetar med periodiskt underhåll. Under året har vi bytt vitvaror för 3,3 mkr.

Miljö
Att byta ut uppvärmningssystem från el till bergvärme är en målmedveten strävan mot mindre miljöpåverkan och lägre boendekostnader. I februari 2009 färdigställde vi vårt första passivhus, vilket innebär att vi minimerar värmekostnaden i dessa lägenheter. Krav på köpt energi i passivhus ligger på max 45 kWh per m2 och år och vi beräknar en förbrukning på max 15 kWh per m2 och år exkl. hushållsel, då vi använder bergvärme som uppvärmningskälla för tillskottsvärme och varmvatten. Arbetet med att energideklarera våra fastigheter har fortsatt under året och under våren 2010 får vi resultatet av detta. Att köpa produkter och tjänster från företag som är kvalitets- och miljöcertifierade ingår också i vår miljöpolicy.

Energi
Drygt 40 % av fastighetsbeståndet har ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vår ambition är att fortsätta minska vårt elberoende i övriga befintliga lägenheter samt vid all nybyggnation.

Följande fastigheter har bergvärme som primär uppvärmningskälla:

1992/1993	Smedsgatan, Kungshamn	105 lgh
2000/2001	Köpmansg. 16, Köpmansg. 26, Hunnebostrand	38 lgh
2000/2001	Skyttev. 1,2,3, Smögen, Mejselg., Kungshamn	104 lgh
2000/2001	Lyckogatan, Eklidsgatan, Bovallstrand	36 lgh
2002	Torggatan, Kungshamn	2 lgh
2003/2004	Väggabacken, Kungshamn	71 lgh
2004/2005	Långelidsvägen, Hunnebostrand	28 lgh
2004	Dinglevägen, Bovallstrand	10 lgh
2006	Strandvägen, Bohus-Malmön	21 lgh
2006/2007	Violstigen, Kungshamn	44 lgh
2008	Köpmansgatan 32, Hunnebostrand	7 lgh
2008	Tångenvägen 2, Kungshamn	3 lgh
2009	Långemajas gata, Kungshamn (passivhus)	16 lgh

Ekonomi
Fastighetslån och räntor
Låneskulden per 09-12-31 uppgår till 453,0 mkr (453,0 mkr). Rörliga lån uppgår till 55 % (55 %) av den totala låneportföljen. Enligt vår finanspolicy har vi möjlighet att använda oss av swapar för att förlänga löptiden på våra lån.

Genomsnittsräntan har under de fem senaste åren utvecklats enligt följande:

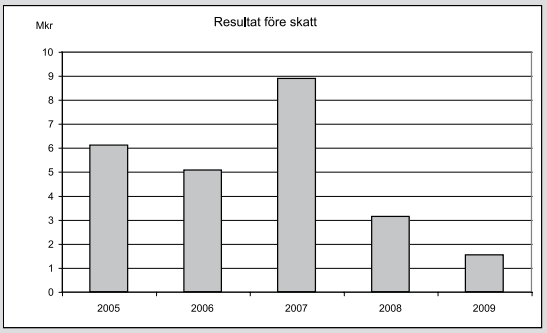
2005	3,3 %
2006	3,2 %
2007	4,1 %
2008	3,5 %
2009	2,2 %

Räntebidrag
Räntebidragen per 09-12-31 uppgår till 54 tkr (77 tkr). Dessa kommer att trappas ner fram till 2011, då de upphör helt.

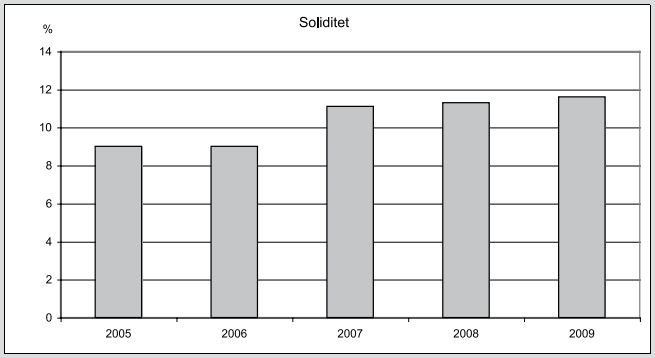
Fastigheternas värde
Vi har sedan 2008 arbetat med marknadsvärdering på fastighetsnivå av våra fastigheter. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningslagens krav och skapa beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde år sex. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga intäkter, driftskostnader och fastighetsskatt. Det periodiska underhållet har beräknats utifrån respektive fastighets underhållsbehov. För beräkning av driftnettot under resten av kalkylperioden har antaganden gjorts om inflation, kostnadsutveckling, hyresutveckling och hyresbortfall. Marknadsläget avspeglas i det direktavkastningskrav som uppställts. Det bedömda marknadsvärdet för 2009 överstiger det bokförda värdet och någon nedskrivning av enskild fastighet har inte ansetts nödvändig. Denna modell kommer att justeras årligen utifrån förändringar i indata och nya marknadsförutsättningar.

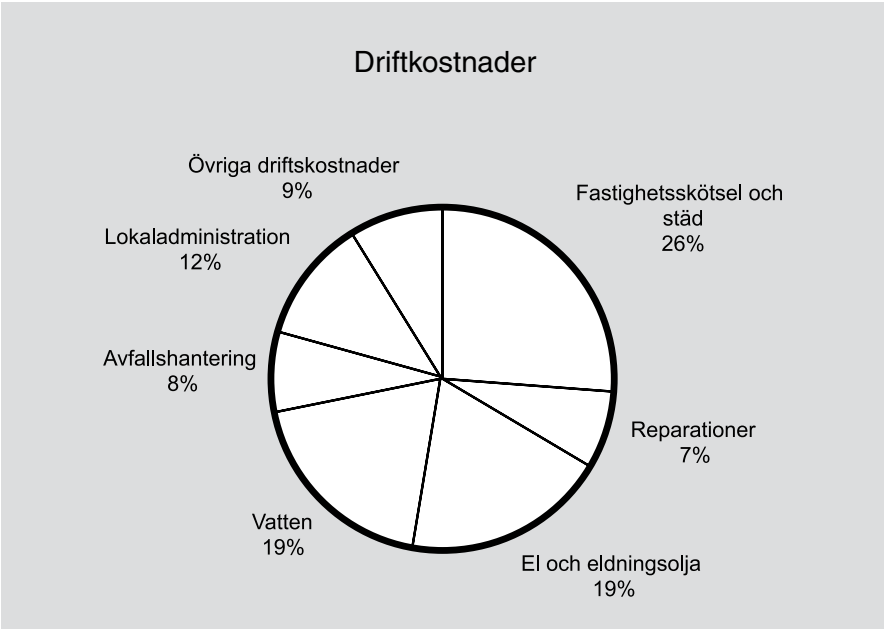
Driftkostnader
Årets driftkostnader uppgår till 23,3 mkr (22,0mkr), se diagram.

Resultat
Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1,5 mkr, vilket är en minskning med 1,6 mkr jämfört med föregående år.



Soliditet
Enligt ägardirektivet är målsättningen att soliditeten skall uppgå till minst 15 %. Soliditeten för 2009 uppgår till 11,6 %. Nedanstående diagram visar de fem senaste årens utveckling.





Känslighetsanalys
Analys av nyckelfaktorer som visar följande påverkan på resultatet

Hyresändring	+- 1 %	0,7 mkr
Förändring av vakansgraden	+- 1 %	0,7 mkr
Genomsnittlig låneränta	+- 1 %	4,5 mkr

Förslag och motivering till vinstdisposition för bolaget

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	36 055 438
årets vinst	1 117 077
	37 172 515
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	265 000
i ny räkning överföres	36 907 515
	37 172 515

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast 2010-05-31.

Styrelsen och verkställande direktören anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,04 % . 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.

Ommålning av Munkebergsgatan i Bovallstrand

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

Framtida utveckling

Finanskrisen och lågkonjunkturen har fortsatt men vi har inte märkt någon minskning av den totala efterfrågan på hyresrätter. Hyresrättens flexibilitet gör att den passar bra när tiderna är oroliga. Vi bedömer dock att det finns risk för ett antal tomma lägenheter under 2010 men inte någon dramatisk ökning. De låga räntenivåerna har fortsatt att ge oss en positiv effekt på bolagets ekonomi. Vi ser möjligheter att bibehålla underhållstakten och på så vis fortsätta konsolidera bolaget. Vi ser också ett positivare läge beträffande våra detaljplaner och hoppas kunna starta projektering för nybyggnation igen under 2010 i takt med efterfrågan.

Renovering av Köpmansgatan 16 A-B i Hunnebostrand.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Hyresintäkter	1	73 803 526	70 624 877
Övriga rörelseintäkter	2	263 433	342 605
Summa nettoomsättning		**74 066 959**	**70 967 482**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4,16	-23 275 343	-21 981 813
Underhållskostnader		-15 632 792	-7 825 507
Fastighetsskatt		-2 586 083	-1 992 475
Avskrivningar enligt plan	8,15	-15 380 130	-15 016 019
Summa fastighetskostnader		**-56 874 348**	**-46 815 814**
Bruttoresultat		**17 192 611**	**24 151 668**
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	8,15	-164 101	-139 336
Administrations- och försäljningskostnader		-3 484 962	-3 040 756
Jämförelsestörande poster	9	**0**	**813 547**
Övriga rörelseintäkter	10	2 000	2 000
Rörelseresultat	5,6,7	**13 545 548**	**21 787 123**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	169 491	269 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 180 130	-18 919 744
Rörelseresultat efter finansiella poster		**1 534 909**	**3 137 306**
Skatt på årets resultat	13	-431 969	-682 376
Uppskjuten skattekostnad	12,13	14 136	759 252
Årets resultat		**1 117 076**	**3 214 182**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	14	145 843	194 457
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	17	542 673 239	521 952 941
Inventarier, verktyg, maskiner, fordon, kommunikationsutrustning och konst	18	1 346 843	1 206 189
Pågående ny- till- och ombyggnader	19	2 583 306	27 518 587
		546 603 388	**550 677 717**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	20	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		**546 789 231**	**550 912 174**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Vitvaror		607 000	0
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		131 618	744 656
Fordringar hos intresseföretag		208 774	139 850
Aktuella skattefordringar		598 181	0
Övriga fordringar		211 660	209 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	722 132	1 243 144
		1 872 365	**2 337 649**
Likvida medel	27	53 407	333 412
Summa omsättningstillgångar		**2 532 772**	**2 671 061**
Summa tillgångar		**549 322 003**	**553 583 235**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 478 000	6 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		26 562 662	**26 562 662**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		36 055 438	33 156 256
Årets resultat		1 117 077	3 214 182
		37 172 515	**36 370 438**
Summa eget kapital		**63 735 177**	**62 933 100**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	11 265 988	11 280 124
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		453 013 626	453 013 626
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	5 327 593	10 227 293
Leverantörsskulder		4 569 742	6 602 668
Aktuella skatteskulder		0	222 668
Övriga skulder		605 460	438 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	10 804 417	8 865 360
		21 307 212	**26 356 385**
Summa eget kapital och skulder		**549 322 003**	**553 583 235**
Ställda säkerheter	26	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		85 990	86 360

Kassaflödesanalys

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		13 545 548	21 787 123
Avskrivningar		15 544 231	15 155 355
Betald skatt		-431 969	-682 376
Summa		**28 657 810**	**36 260 102**
Erhållen ränta		169 491	269 927
Betald ränta		-12 180 130	-18 919 744
Summa		**16 647 171**	**17 610 285**
Ökning (-)/Minskning (+) varulager		-607 000	0
Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar		613 038	-632 777
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		-147 754	-367 258
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		-2 032 926	2 745 111
Ökning (+)/Minskning (-) övr kortfr rörelseskulder		-3 016 247	7 831 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**11 456 282**	**27 186 780**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-243 071
Sålda immateriella anläggningstillgångar		0	38 674
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 421 287	-29 134 784
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	90 482
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	165 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-11 421 287**	**-29 083 699**
Finansieringsverksamheten			
Upptagning nya lån		0	0
Amortering av skuld		0	0
Lämnat/Erhållet koncernbidrag		0	0
Utdelning		-315 000	-330 000
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-315 000**	**-330 000**
Årets kassaflöde		**-280 005**	**-2 226 919**
Likvida medel vid årets början		333 412	2 560 331
Likvida medel vid årets slut	**27**	**53 407**	**333 412**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Resultatet från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

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.

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

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planenliga avskrivningar. Kostnader för pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftskostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader.

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

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

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

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt.

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

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld be-

räknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skuld regleras.

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

1 Hyresintäkter

Uthyrningsenheter	Totalhyra		Hyresbortfall	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Bostäder	62 414 026	59 410 199	-85 549	-15 627
Lokaler	9 662 579	9 413 585	-27 828	-5 942
Garage/Carport/P-plats med el	1 858 312	1 833 260	-17 879	-6 209
Summa	**73 934 917**	**70 657 044**	**-131 256**	**-27 778**

Uthyrningsenheter	Hyresbortfall i %		Nettohyra	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Bostäder	0,14	0,03	62 328 477	59 394 572
Lokaler	0,29	0,01	9 634 751	9 407 643
Garage/Carport/P-plats med el	0,01	0,30	1 840 433	1 827 051
	0,18	**0,04**	**73 803 661**	**70 629 266**
Därutöver avseende bostäder				
Kvarboendebonus			0	11 451
Komposteringsrabatter			- 135	-15 840
Summa nettohyror totalt			**73 803 526**	**70 624 877**

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	**2008**
Ersättning från hyresgäster	125 601	167 865
Förvaltningsuppdrag	137 832	55 990
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	118 750
	263 433	**342 605**

3 Leasingavtal

	2009	**2008**
Årets leasingkostnader uppgår till	369 180	365 704
	369 180	**365 704**

4 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.

	2009	**2008**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	99 429	93 108
Andra uppdrag	12 125	100 000
	111 554	**193 108**

5 Anställda och personalkostnader

	2009	**2008**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	9	9
	12	**12**
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	604 531	597 221
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	3 585 063	3 712 423
Pensionskostnader till styrelse och VD	120 674	151 218
Pensionskostnader till övriga anställda	250 214	185 956
Övriga sociala kostnader	1 476 773	1 516 452
Avgår lönebidrag	-696 448	-795 258
	5 340 807	**5 368 012**

Principer: Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. För verkställande direktören gäller följande villkor:
• Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.
• Vid uppsägning av anställningen gäller minst 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

6 Könsfördelning i företagsledningen

	2009	**2008**
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
	7	**7**
Verkställande direktör och övriga befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	**3**

7 Sjukfrånvaro

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

	2009	2008
Samtliga anställda	5,16 %	1,86 %
Andel långtidssjukfrånvaro	62,27 %	0,00 %
Kvinnor	0,28 %	0,47 %
Män	6,72 %	2,36 %
Anställda i åldrarna 29 år eller yngre	4,58 %	0,00 %
Anställda i åldrarna mellan 30-49 år	6,63 %	3,31 %
Anställda i åldrarna 50 år eller äldre	4,53 %	0,88 %

8 Avskrivningar

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

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

9 Jämförelsestörande poster

	2009	2008
Erhållen utdelning i samband med frivillig likvidation	0	813 547

10 Resultat från andelar i intresseföretag

	2009	2008
Utdelningar	2 000	2 000

11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Räntebidrag	54 236	76 515
Övriga ränteintäkter och återbäringar	43 295	141 380
Övriga finansiella intäkter	71 960	52 032
	169 491	**269 927**

12 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	**2009-12-31**	**2008-12-31**
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	11 265 988	11 280 124
Skattemässigt underskottsavdrag	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	**11 265 988**	**11 280 124**
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-14 136	-759 252
Summa	**-14 136**	**-759 252**

13 Skatt på årets resultat

	2009	2008
Aktuell skatt	431 969	682 376
Uppskjuten skatt	-14 136	-759 252
	417 833	**-76 876**

14 Balanserade utgifter för datorprogram

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	255 719	161 006
Inköp	0	243 071
Försäljningar/utrangeringar	0	-148 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**255 719**	**255 719**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 262	-119 803
Försäljningar/utrangeringar	0	109 684
Årets avskrivningar	-48 614	-51 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-109 876**	**-61 262**
Utgående balans	**145 843**	**194 457**

15 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/Tillgångsslag 2009	**Fastighets-kostnader**	**Centrala adm/fsg.k**	**Totala kostnader**
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för dataprogram	24 307	24 307	48 614
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14 795 672	58 302	14 853 974
Markanläggningar	199 007	0	199 007
Inventarier, maskiner, fordon	351 663	72 011	423 674
Kommunikationsutrustning	9 481	9 481	18 962
	15 380 130	**164 101**	**15 544 231**

Funktioner/Tillgångsslag 2008	**Fastighets-kostnader**	**Centrala adm/fsg.k**	**Totala kostnader**
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för dataprogram	25 571	25 572	51 143
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14 243 228	44 893	14 288 121
Markanläggningar	191 794	0	191 794
Inventarier, maskiner, fordon	546 145	59 590	605 735
Kommunikationsutrustning	9 281	9 281	18 562
Summa	**15 016 019**	**139 336**	**15 155 355**

16 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel och städ	6 142 329	5 295 237
Reparationer	1 702 280	1 684 739
El och eldningsolja	4 433 190	3 926 888
Vatten	4 410 003	4 373 838
Avfallshantering	1 785 814	1 733 416
Lokaladministration	2 761 298	3 040 756
Övriga driftskostnader	2 040 429	1 926 939
Summa	**23 275 343**	**21 981 813**

17 Byggnader, mark och markanläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	707 258 408	705 392 252
Inköp	35 773 367	3 325 536
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 459 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**743 031 775**	**707 258 408**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-185 305 467	-172 284 933
Försäljningar/utrangeringar	0	1 459 381
Årets avskrivningar	-15 053 069	-14 479 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-200 358 536**	**-185 305 467**
Utgående balans	**542 673 239**	**521 952 941**
Taxeringsvärden byggnader	331 236 000	310 862 000
Taxeringsvärden mark	159 109 000	99 367 000
	490 345 000	**410 229 000**

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

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	5 205 470	5 337 260
Inköp	583 290	966 121
Försäljningar/utrangeringar	-152 680	-1 097 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 636 080**	**5 205 470**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 999 281	-4 382 413
Försäljningar/utrangeringar	152 680	1 007 429
Årets avskrivningar	-442 636	-624 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 289 237**	**-3 999 281**
Utgående balans	**1 346 843**	**1 206 189**

19 Pågående ny- till- och ombyggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Pågående ny- till- och ombyggnad	2 583 306	27 518 587

20 Andelar i intresseföretag

Andelar i Husbyggnadsvaror, HBV, ekonomisk förening

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 000**	**40 000**
Utgående balans	**40 000**	**40 000**

21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda elavgifter	0	726 602
Övriga förutbetalda kostnader	659 633	333 003
Övriga upplupna intäkter	62 499	183 539
	722 132	**1 243 144**

22 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 6 478 stycken

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478 000	20 084 662	33 156 256	3 214 182
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 214 182	-3 214 182
Utdelning			-315 000	
Årets resultat				1 117 077
Belopp vid årets utgång	**6 478 000**	**20 084 662**	**36 055 438**	**1 117 077**

23 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	127 000 000	60 000 000
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	247 113 626	246 013 626
Förfaller inom ett år efter balansdagen	78 900 000	147 000 000
	453 013 626	**453 013 626**

24 Checkräkningskredit

	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	29 800 000	29 800 000
Utnyttjad kredit	5 327 593	10 227 293

25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna löner	327 718	0
Upplupna semesterlöner	674 583	521 306
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	317 758	155 861
Upplupna utgiftsräntor	1 498 706	2 705 560
Förutbetalda hyror och avgifter	5 902 058	5 018 971
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2 083 594	463 662
	10 804 417	**8 865 360**

26 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Kommunal borgen uppgår till	482 813 626	482 813 626

27 Likvida medel

	2009	2008
Kassa	20 295	5 366
Plusgiro	33 112	318 537
Bank	0	9 509
	53 407	**333 412**

Kungshamn den 7 april 2010

Håkan Hansson
Ordförande

Bengt Carlsson

Peter Hemlin

Camilla Kristiansson

Anders Melander

Kjell Sjödelius

Mikael Sternemar

Heléne Stranne
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2010.

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Sotenäsbostäder AB

Org nr 556431-6775

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sotenäsbostäder AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Kungshamn den 7 april 2010

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Sotenäsbostäder AB

Granskningsrapport för år 2009

Vi har granskat Sotenäsbostäder AB:s (org.nr 556631-6775) verksamhet för år 2009.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med rimlig men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.
Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Sotenäs den 7 april 2010

Arne Kjellberg

Anders Sandgren

Av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer

Fastighetsbestånd

Fastighetsområdenas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskning och bokförda restvärden på byggnader, mark och markanläggningar samt taxeringsvärde per 091231 (tkr)

Fastighetsområde	Färdig-ställn. år	Anskaffn.-värde	Värde minskning	Bokfört Restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads-värde
Smedsgatan	1993-1996	9 927	3 199	6 728	7 342	6 200
Kvarnberget	1993-2002	70 348	20 643	49 705	0	0
Mejselgatan	1968-2003	8 441	2 575	5 866	26 523	21 202
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 514	5 538		
Väggabacken	1978-2005	30 629	6 284	24 345	24 272	19 564
Violstigen	1980-2007	30 919	6 101	24 818	18 968	15 600
Fyrbåksgatan/Signalgatan	1984-2005	48 016	17 450	29 180	56 033	30 341
Torggatan	2002-2004	14 670	1 894	12 776	6 136	5 801
Stenhuggaregatan	1992	4 094	1 071	3 024		
Långemajas Gata	2008-2009	27 719	470	27 249	9 680	0
Havsnära	2002-2006	9 485	1 390	8 095	1 968	1 766
Tullstigen/Sandbogengatan	2005	2 640	134	2 506	2 412	1 013
Tångenvägen	1986-1997,2009	8 265	1 474	6 790	1 572	1 289
Varvsgatan	1988-1997	17 604	5 770	11 834	8 794	7 449
Krongatan	1991	7 371	2 123	5 248	3 490	2 961
Skolgatan 14	2006	1 500	22	1 478	760	575
Skyttevägen	1969-2009	7 020	2 588	4 432	10 827	8 699
Båtsmansgatan	1986-2003	11 770	4 066	7 704	14 498	7 328
Björkemyrsgatan	1988-1997	16 392	5 077	11 315	17 836	8 701
Templargatan	1991	11 278	3 325	7 953	4 826	3 996
Såtthagen	1985	1 798	776	829	1 334	1 126
Rockeskärsgatan	1988	75 073	23 568	51 505	58 814	36 439
Husholmsgatan m.fl	1991	47 932	13 023	34 908	22 481	18 480
Tryggögatan	1991-2003	12 531	3 483	9 047	4 490	3 742
Köpmansgatan 16 A-D	1966-2005	4 753	1 451	3 302	7 793	6 153
Långelidsvägen	1979-2006	14 373	2 848	11 524	9 783	7 821
Kantarellvägen	1982-2006	23 842	9 570	12 545	16 626	11 350
Smörsoppsstigen	1986-2003	10 814	3 656	7 158	6 495	3 864
Smörsoppsstigen, Champinjonstigen	1987-2005	10 757	3 550	7 207	14 549	8 729
Banjovägen	1984	3 720	1 647	1 672	2 571	2 123
Torsgatan	1990-1997	10 740	3 103	7 637	6 046	5 000
Skolgatan 1	1990-2003	22 330	6 730	15 600	11 184	9 651
Köpmansgatan 39	1990-2001	1 063	322	741	1 463	655
Skalbergsgatan m.fl	1990-1997	42 984	12 699	30 285	29 195	17 645
Björnbärsvägen	1993-2006	1 382	381	1 001	842	553
Hunnebovägen	1986-2003	7 508	1 790	5 719	9 611	7 809
Köpmansgatan 26	1985-2006	9 965	2 408	7 557	Ingår i Köpmansg 16	
Bävergatan	1994	1 932	466	1 466	2 536	2 088
Köpmansgatan 4	1987-2001	3 002	990	2 012	1 931	1 579
Lyckogatan	1964-2006	2 455	706	1 749	6 186	4 907
Eklidsgatan	1977-2002	2 290	793	1 498	3 677	2 929
Munkebergsgatan	1992	17 721	5 016	12 706	9 320	7 800
Dinglevägen	2004-2006	17 204	1 677	15 526	5 531	4 851
Strandvägen	1987-2006	22 988	4 743	18 245	8 457	7 200
Klockaregatan	1988-2006	7 872	2 460	5 412	11 839	5 615
Klockaregatan/Herdegatan	1991-2006	14 746	4 180	10 566	18 254	7 828
Köpmansgatan 32	2007	5 118	153	4 965	3 400	2 814
Summa		**743 032**	**200 359**	**542 673**	**490 345**	**331 236**

Femårsöversikt

Förvaltat bestånd	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
Antal bostäder	1 101	1 085	1 085	1 079	1 068
Antal lokaler	61	61	62	55	54
Antal garage	405	405	405	402	402
Bostadsyta m^2	77 256	76 162	76 133	75 710	75 090
Lokalyta m^2	10 736	10 736	10 765	15 518	14 749
Garageyta m^2	7 815	7 815	7 815	7 761	7 761
Genomsnittshyra för bostäder					
Kallhyra per m^2	823	797	763	746	746
Bränsle per m^2	105	105	105	105	92
Summa kr/ m^2	**928**	**902**	**868**	**851**	**838**
Ekonomi (tkr)					
Rörelsens intäkter	73 804	70 625	71 699	71 798	69 984
Underhållskostnader	15 633	7 826	8 989	7 954	6 553
Driftskostnader	23 275	21 982	21 453	20 118	19 066
Räntekostnader	12 180	18 920	18 506	17 156	17 500
Räntebidrag	54	77	115	155	110
Avskrivningar	15 544	15 155	14 645	16 634	15 868
Fastighetsskatt	2 586	1 992	1 917	2 197	2 185
Långfristiga låneskulder	453 014	453 014	453 014	530 200	525 977
Eget kapital	63 735	62 933	60 049	53 905	50 416
Obeskattade reserver	0	0	0	0	4 115
Balansomslutning	549 322	553 583	540 881	613 584	611 371
Hyresbortfall/Outhyrt	131	28	87	334	350
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	265	315	330	290	270
Likviditet % 1)	12 %	10 %	25 %	14 %	19 %
Soliditet % 2)	11,6 %	11,3 %	11,1 %	8,8 %	9,0 %
Direktavkastning på tot kapital 3)	5,3 %	6,5 %	6,7 %	6,3 %	6,8 %
Direktavkastning på eget kapital 4)	2,4 %	5,0 %	14,8 %	9,4 %	12,8 %
Övrigt					
Antal anställda	13	13	15	15	15
Ny- & ombyggnadsproduktionsvolym mkr	11	28	13	27	24

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder
2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapitak
3) Driftnetto/ totalt kapital
4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2009

Fastighetsområde	Samtliga bostäder									Lokaler		Garage/carport		Bilplats
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rokn	5 rok >	Antal	Medelyta	Yta	Årshyra Per kvm	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Kungshamn	118	171	112	44	3	448	64,3	28 803	834	12	7 614	129	2 511	0
Smögen	9	38	31	13	0	91	73,6	6 696	814	7	90	41	861	0
Väjern	1	61	63	36	1	162	81,4	13 184	805	6	991	96	1 920	0
Hunnebostrand	27	127	88	38	3	283	72,9	20 633	816	17	1 646	113	2 001	0
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216	851	19	395	7	120	0
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1258	889	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	13	6	11	0	30	82,2	2 466	813	0	0	19	402	4
Summa	**171**	**455**	**321**	**147**	**7**	**1 101**	**70,2**	**77 256**	**823**	**61**	**10 736**	**405**	**7 815**	**4**

Värmetillägg i fastigheter med uppvärmning uppgår till 105 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Receptionen i entrén på vår nya Bo-butik, Tångenvägen 2A i Kungshamn.

Interiör från det nya ”mötesrummet” i anslutning till Bo-butiken.

Sotenäsbostäder AB

fritt boende vid kusten

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

www.erg-reklam.se • Niklassons Tryckeri AB