

Årsredovisning
för
Sotenäsbostäder AB

556431-6775

Räkenskapsåret

2024



Året i sammandrag

	2024	2023
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 205	1 205
Antal lokaler	61	62
Total uthyrningsbar yta m ²	98 943	99 064
Medeltalet anställda	15	14

Ekonomi

Omsättning	110,2 mkr	105,5 mkr
Årets resultat	0,2 mkr	0,2 mkr
Balansomslutning	756,6 mkr	758,7 mkr
Soliditet	18,2 %	18,1 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	15,0 %	14,0 %

Handwritten signature

Vd har ordet

När det är dags att summera 2024 kan vi konstatera att vi tillsammans har gjort många bra saker. Efter mitt tillträde som ny vd 1 maj 2024 har vi arbetat med den budget som beslutades i december 2023 för 2024. Budgeten innehöll försäljning av tre fastigheter varav en inte var definierad. Snart stod det klart att vi inte kunde sälja tre fastigheter, möjligen en. Det innebar att vi skulle ha redovisat ett stort negativt resultat vid årets slut. Med hårt och målmedvetet arbete lyckades vi vända en prognos med kraftigt negativt resultat till ett mindre överskott för verksamheten vid årets slut. En del av de åtgärder vi vidtog var, förutom hyresförhandlingen för 2024, parkeringsprojektet som innebar intäkter för våra parkeringsplatser och ett aktivt arbete med extra tjänster och att våga ta betalt vid omflyttningar. Vi arbetar för närvarande hårt med energibesparingar och under 2024 minskade vi förbrukningen med cirka 400 000 kWh. Det tillsammans med återhållsamhet vid löpande underhåll, utan att skapa någon framtida underhållsskuld, såväl som vid investeringar har gjort att våra kostnader blivit lägre än budgeterat och det har också fört med sig ett positivt kassaflöde för 2024.

Rekryteringen av ny driftchef klandrades utifrån ett eventuellt jävsperspektiv. Utredningar gjordes under året och det hela slutade med att den rekryterade driftchefen inte tillträdde sin tjänst. Den här händelsen tog mycket kraft ifrån organisationen under hela hösten, inte minst på grund av det som skrevs i media bland våra folkvalda.

Sotenäsbostäder har ett speciellt bestånd av fastigheter i så måtto att vi har en stor andel småhus (radhus och kedjehus). Småskaligheten bidrar förstås till en fantastisk boendekvalité för våra hyresgäster där merparten av lägenheterna i de mindre huskropparna har egen marktäppa och/eller balkong. Problemet med många små huskroppar och läget vid havet är att det driver upp drift- och underhållskostnader tre till fyra gånger jämfört med stora huskroppar i en mindre utsatt miljö. Det blir också fler kvadratmeter gräs och grönytor att sköta med många små huskroppar utspridda över ett stort område jämfört med en hög huskropp i ett kvarter.

Vi är naturligtvis oerhört stolta över det fantastiskt fina bestånd vi har och tacksamma över att få verka i den miljö vi gör, men för att kunna göra det med bibehållen kvalitet, god service, långsiktigt underhåll och dessutom med en skälig avkastning över tid måste vi även fortsättningsvis jobba hårt med våra intäkter och kostnader.

Inför 2025 fortsätter vi med det rationaliseringsarbete som påbörjats och vi har under två års tid arbetat aktivt med våra grönytor genom att rationalisera med fler gräsklipparrobotar men också genom att "starta om" stora buskplanteringar och effektivisera övrig skötsel. Våra många, små och spridda bostäder innebär att har vi en högre andel vattenskador än för ett större hyreshus. Det åtgärdar vi nu genom att placera ut så kallade "glasspinnar" (Sensative) som mäter fukt i våra utsatta utrymmen. Fördelen är att vi nu får en tidig varning om ökad fukthalt och kan på det sättet åtgärda läckaget innan vattenskadorna inträffat.

Vår NKI (nöjdkundundersökning) gav vid handen att vi kunde bli bättre på att informera våra hyresgäster om vad vi gör och vad som händer i våra områden. Det förde med sig att vi återupplivade SB-Nytt och skickade ut en tidning till 1300 hyresgäster och entreprenörer. SB-Nytt är ett bevis på att vi fortsätter kommunicera med våra hyresgäster och återupptar utgivningen och vi hoppas att det blir uppskattat. Digitaliseringen är en viktig del för vardagsrationaliseringen av vår verksamhet. Den har fortsatt under 2024 med bland annat digital signering av hyreskontrakt, nytt ekonomisystem med digital hantering av våra leverantörsfakturor, fortsatt uppkoppling av värmepumpar i våra flerfamiljsfastigheter.



Vi har under året ökat integrationen med våra hyresgäster genom att administrationen besöker våra bostadsområden, vilket vi kommer att fortsätta med och vi kommer successivt att arbeta närmare kommunen och dess olika arbetsgrupper. I Sotenäsbostäder har vi under året arbetat fram våra värderingar som vi lutar oss mot vid beslut och de ger också underlag för en god stämning bland personalen.

Problem under det år vi påbörjat är främst oron i vår omvärld och dess påverkan på våra räntor. Vi följer utvecklingen noga men också genom räntesäkring med så kallade ränteswappar i enlighet med vår finanspolicy och ränteriskhantering. Vi ser också i vårt närområde hur andelen outhyrda lägenheter ökar, vilket vi också är mycket uppmärksamma på och fortsätter arbeta aktivt med vår uthyrning. Sociala problem och problem med hyresinbetalningar är ett återkommande problem i hyresbostäder och vi försöker med hjälp av andra instanser åtgärda detta. Vi har påbörjat arbetet med strategiplanen för 2025-2029 som vi har för avsikt att komma i mål med under första halvan av 2025.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till personalen som gjort en mycket god insats under året. Jag vill även tacka styrelsen och ägaren för stort engagemang i bolaget.

Vaste Rolfsson
Vd



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Kungshamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har vi haft fokus på att öka våra intäkter via nya intäktskällor och minska våra kostnader genom rationalisering, effektivisering och att ta kloka beslut i samband med investeringar. Vi har sålt vårt tidigare områdeskontor i Hunnebostrand på Björnbärsvägen i ett led att samordna vår verksamhet till en plats. Vi har bytt vd i bolaget per första maj då vår tidigare driftchef tackade ja till uppdraget som ny vd för bolaget. Det har inneburit att vi inte haft någon separat driftchef från maj månad utan vd har suttit på dubbla roller fram till mitten av januari 2025 då vår drifttekniker blev tillförordnad arbetsledare för fastighetsskötarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Allmänt om verksamheten

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

Affärsplan 2025-2029

Affärsplanen för år 2024-2028 hade fokus på att konsolidera bolaget över tid i syfte att minska sårbarheten för svängningar på marknaden samt skapa handlingskraft inför framtiden. Det fokuset gäller även under 2025 fram till dess att affärsplanen för 2025-2029 fastställts av styrelsen. Vi har också aktivt förvalta vårt fastighetsbestånd mot en hållbar framtid där energieffektivisering har hög prioritet vilket innebär att vi fortsatt kommer att sträva efter att leverera ett boende med god kvalitet och hög servicenivå. I ett långsiktigt perspektiv kommer vi sträva efter att agera i tidiga planeringsskeden för främjandet av framtida bostadsförsörjning i kommunen med nya attraktiva boenden över tid.



Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 23 november 2022 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2023-2026. Per 31 december 2024 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Anders Henriksson (S), ordförande
Stig Roos (S)
Klaes Mattsson (M), vice ordförande
Pär Eriksson (C)
Mikael Andersson (DemR)
Sebastian Andersson (SD)
Martin Eklund (L)

Personliga suppleanter

Lena Linke (MP)
Lena Mattsson (S)
Göran Svensson (M)
Inger Eckert (KD)
Tony Porali (DemR)
Anders Elisson (DemR))
Peter Anderzon (L)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Elving Claesson (S)

Suppleant

Gunilla Ohlin (L)
Mats Nilsson (S)

Verkställande direktör

Vaste Rolfsson

Revisor

Ordinarie

Daniel Larsson

Suppleant

Anders Dahlberg

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 9 sammanträden samt ett strategimöte kopplat till arbete med att uppdatera affärsplan för 2025-2029 som fortsatt pågår över årsskiftet.

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & drift

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 205 bostadslägenheter, 419 garage/carportar, 529 parkeringsplatser med motorvärmarruttag eller laddstolpe samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 82 427 m². Lokalernas yta uppgår till 8 535 m².

Fastighetsskötsel

Organisationen utgår numer från en och samma plats, Tångenvägen 2 i Kungshamn, vilket gör att information och samverkan mellan medarbetare sker mer naturligt och effektivt genom både formella och informella träffar i nya fräscha lokaler. Vi utvecklar också vår organisation genom en strategi- och

VP JHA

värderingsresa som har genomförts under två år tillsammans med en fristående konsult. Det har inneburit att vi enats om tre värdeord som vi nu förhåller oss till i vår vardag. Det är inkluderande, ansvarstagande och engagerande. Dessa tre ord ger oss möjlighet att ytterligare svetsa samman gruppen och därmed ge ännu lite bättre service till våra kunder.

Fastighetsskötare, tillsammans med upphandlade entreprenörer, sköter reparationer och enklare underhåll för samtliga fastigheter. Vi har under året fortsatt genomföra ett antal digitaliserande åtgärder. Vi har som ett fokusområde i vår affärsplan för 2024-2028 att öka digitaliseringen och uppkoppling ytterligare. Fastighetsskötare arbetar nu digitalt med arbetsorder direkt i sina telefoner. Även merparten av våra entreprenörer får beställningar digitalt direkt till sina system. Organisationen fortsätter att kompetensutvecklas, det vill säga enklare arbeten görs mer maskinellt och mer komplicerade arbeten sköts av våra fastighetsskötare.

Vi har ett digitalt nyckelutlämningsystem till våra entreprenörer för att utöka möjligheten att utanför kontorstid kunna komma åt våra objekt. Vår organisation är uppdelad i en driftavdelning och en projektavdelning. Det har medfört att vi blivit tydligare i ledning av våra olika projekt. Vi har även ändrat i vårt ekonomisystem för uppföljning av våra projekt.

Kundtjänst

Vår kundtjänst har fortsatt effektiviserats under året och tillgängligheten för våra hyresgäster fortsätter att öka. Vi har fortsatt att jobbat aktivt med indrivning av fordringar i en nära dialog med våra hyresgäster. Det har medfört både bättre betalningsvilja och en ökad förståelse för våra åtgärder.

Vi är flera personer som kan ta emot felanmälan, svara på uthyrningsfrågor och ekonomifrågor. Vi har öppet hela dagen för de hyresgäster som vill boka tid och besöka oss. Vi har också digitala vägar att komma i direktkontakt med respektive avdelning vilket innebär att kontaktytan för våra hyresgäster fortsatt är stor. Vi fick bra återkoppling ifrån våra hyresgäster när vi under våren 2024 utvärderade och analyserade svaren ifrån vår NKI-undersökning vintern 2023. Tack vare den återuppstod SB-Nytt med ett nummer under 2024 där vi återkopplade på synpunkterna vi fick i undersökningen och berättade vad vi fokuserar på framgent. Tidningen mottogs väldigt positivt och just kommunikation var ett av de områden som vi uppmanades att bli bättre på. Vi fortsätter arbeta oförtröttligt och kommer att arbeta vidare med fler förbättringsåtgärder.

Energi och miljö

Vi har byggt passivhus och lågenergihus de senaste 15 åren och bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid framtida nybyggnation samt minska energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer, installation av snålspolande kranar med mera. Vi har under året arbetat med att optimera styrningen på våra värmepumpar och har genom dessa åtgärder minskat elförbrukningen med cirka 400 000 kWh 2024.

Sotenäsbostäder startade 2015 ett projekt vars mål var att Sotenäsbostäder inom en 10 års period helt skall vara oberoende av fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna och 2018 nåddes målet genom att vi installerade och uppgraderade de sista värmepumparna. Sedan dess används inga fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i fastigheterna. Vårt bostadsbestånd är till stora delar byggt under 80- och 90-talet och med det följer stora utmaningar i att konvertera dessa bostäder från direktverkande el till ett mer miljövänligt alternativ. Med anledning av det startade vi upp ett uppskattat projekt 2022 där vi erbjöd våra hyresgäster möjlighet att mot självkostnadspris få en luft/luftvärmepump av hög kvalitet och verkningsgrad installerad och därmed sänka sin energianvändning och därmed även sänka sin elkostnad. Fram till utgången av 2024 har vi installerat 198 luftvärmepumpar i våra lägenheter och fortsätter även under 2025 att installera luft/luftvärmepumpar när hyresgäster så önskar.



Ny- och ombyggnation

Under året har inte någon nybyggnation skett utan fokus har varit på att hantera ett antal vattenskador och badrumsrenoveringar samt färdigställande av en stamrenovering på del av Mejselgatan i Kungshamn. För att säkerställa möjlighet till framtida byggnation pågår arbetet med nya detaljplaner på bland annat Kvarnberget i Kungshamn, Tryggöskär i Väjern och vi fortsätter arbetet med att se över vår markreserv för att på längre sikt möjliggöra för nya detaljplaner.

Marknad & kund

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

Vi har en webbaserad bostadskö på vår hemsida www.sotenasbostader.se. Där kan registrerade bostadssökanden anmäla sitt intresse och bevakade lediga lägenheter som publiceras varje vecka. Lediga lägenheter fördelas i köordning, med undantag för förturer som kan beviljas på grund av särskilda skäl. Som exempel kan nämnas att för personer som fått ett arbete i kommunen och inte bor på pendlingsavstånd garanterar vi att personen i fråga ska ha erhållit ett lägenhetserbjudande inom 3 månader. Det är viktigt att kommunen kan attrahera arbetskraft utifrån och på så vis öka sin befolkning.

Hyran för samtliga bostadslägenheter som omfattas av gällande förhandlingsordning höjdes enligt Hyresmarknadskommitténs beslut med 5,4 % från 1 januari 2024. Hyran för garage, carportar, motorvärmare, källarlokal, p-platser med ladd/elstolpe samt värmetillägg höjdes med 5,4 % från 1 januari 2024. Gällande bostadslägenheter som omfattas av presumtionshyra så höjdes hyran med 3,3 % från 1 januari 2024. När det gäller värmetillägget så gjordes också en sammanslagning av kallhyra och värmetillägg för 392 lägenheter under oktober månad 2024. Sammanslagningen påverkade inte totalhyran men gjorde det enklare att förstå vad som ingår i hyran.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2024-12-31 till 15 personer varav alla är heltidstjänster. Av dessa är 11 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

Andelen lån från Kommuninvest ligger 2024-12-31 på 100 %.

Finanspolicy

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

Ränteriskhantering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på



räntemarknaden, det vill säga en långsiktig strategisk ränteriskhantering. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar samt fasträntelån. Utestående ränteswapavtal uppgår till 370 mkr (320 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 2,0 år (2,1 år).

Fastigheternas värde

Vi gör en värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. 2023 valde vi att anlita en extern värderingsfirma för att göra en total värdering av vårt bestånd. Värderingen utfördes av Lena Viklund från V & P, Valuation of properties AB ifrån Vintrosa. Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas som bilaga för varje objekt tillsammans med ett samlat utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av till största möjliga mån faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Både faktisk och bedömd vakans har beaktats. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

I vissa fall har direktavkastningskrav bedömts med hänsyn till utförda försäljningar av bostadsrätter, radhus eller villor som är det mest troliga på mestadels av objekten i vårt bestånd. Värderingen avser 62 värderingsobjekt fördelat på 64 fastigheter belägna i Sotenäs kommun. Värdeområdena är Bohus-Malmön, Bovallstrand, Hovenäset, Hunnebostrand, Kungshamn, Smögen och Väjern. Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2024-12-31 uppgår till cirka 1 915 mkr (1 917 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2024 överstiger väsentligt det bokförda värdet.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2024 till 2,2 mkr (3,5 mkr). Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning från årsskiftet. Räntekostnaderna har ökat från 18,0 mkr 2023 till 19,4 mkr 2024. Borgensavgiften för 2024 uppgår till 0,38 % (0,31 %) på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser 582,8 mkr (582,8 mkr). Årets skattekostnad uppgår till 2,0 mkr (3,3 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 0,2 mkr (0,2 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 12 mkr (44 mkr). Fastighetslånen uppgår till 571 mkr (571 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 136,9 mkr (136,7 mkr), vilket ger en soliditet på 18,2 % (18,1 %).

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en övervägande andel av låneskulden bunden till fast ränta via swappar med långa löptider är risken att drabbas av ökade räntekostnader förhållandevis låg även om marknadsräntorna ändras under året.

Refinansieringsrisk

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



Vakansrisk

Risken för en vikande efterfrågan på hyresrätter i kommunen bedömer vi i nuläget som liten.

Utsikter för 2025

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter fortsatt kommer att vara relativt stabil, även om vi under den senare delen av 2024 såg en något större omsättningshastighet än tidigare. Under 2025 kommer inga nybyggnads- eller större ombyggnadsprojekt att startas upp med anledning av att bolaget i enlighet med strategiplanen för 2024-2028 i huvudsak fokuserar på att konsolidera bolaget. Investeringsvolymen minskar till 16,9 mkr vilket i princip innebär att vi gör minsta möjliga förebyggande underhåll för att hålla vårt bestånd i ett skick som inte bygger upp en över tid kostsam underhållsskuld. Fokus för 2025 och framåt är att öka våra intäkter och samtidigt fortsätta med att effektivisera och rationalisera vår verksamhet genom bland annat förenklade processer och ökad digitalisering. Budgeterat resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 700 tkr.

Kommunala ändamålet med verksamheten

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

Bolaget ska som sådant:

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

Bolaget skall:

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

Beträffande främjad bostadsförsörjning så pågår ett kontinuerligt arbete med att ta fram nya detaljplaner för att möjliggöra nya byggprojekt i framtiden. I enlighet med affärsplanen för 2024-2028 planeras det inte för byggstart av nya projekt de närmsta åren, men den långsiktiga planeringen pågår alltjämt för att ha en kort startsträcka när konjunkturen vänder och förutsättningarna för nybyggnation blir hållbar igen. Bolaget har för närvarande 17-20 villatomter klara att avstyckas och bebyggas på Förålarne i Väjern.

Vad gäller främjande av integration och social sammanhållning så har bolaget ett avtal med Individ och familjeomsorgen i kommunen för att tillse att personer som står långt ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Utöver det finns en överenskommelse med Integrationssamordningen på kommunen vilken innebär att ett antal lägenheter årligen ske erbjudas personer som kommunplacerats. Det finns ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget

Under året har vi installerat ytterligare 13 luft/luftvärmepumpar hos våra hyresgäster som har direktverkande el som uppvärmningsalternativ. Vid årsskiftet var 198 pumpar installerade som ett led i bolagets satsning på energieffektivisering för våra hyresgäster för att minska den totala energiförbrukningen.



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

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Sotenäs kommun, (Ställföreträdare Therese Mancini)	11 478	11 478

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	105 932	98 055	90 084	89 360	89 030
Resultat efter finansiella poster	2 164	3 515	11 411	9 061	12 880
Balansomslutning	756 558	758 657	759 400	671 964	652 305
Avkastning på totalt kap. (%)	2,9	2,5	3,0	3,0	3,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	0	20 084 662	105 000 705	175 129	136 738 496
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning					0	0
Balanseras i ny räkning				175 129	-175 129	0
Årets resultat					185 409	185 409
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	105 175 834	185 409	136 923 905

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 175 835
årets vinst	185 409
	105 361 244
disponeras så att	
i ny räkning överföres	105 361 244
	105 361 244

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

ST AT

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	3	105 931 718	98 055 413
Övriga rörelseintäkter	4	4 266 081	7 416 409
		110 197 799	105 471 822
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-52 529 427	-53 761 440
Övriga externa kostnader	6, 7	-5 064 379	-5 395 604
Personalkostnader	8	-13 734 408	-13 017 912
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 582 594	-12 449 622
Övriga rörelsekostnader	9	-123 943	0
		-89 034 751	-84 624 578
Rörelseresultat		21 163 048	20 847 244
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	10	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	384 688	690 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-19 385 254	-18 024 770
		-18 998 566	-17 332 576
Resultat efter finansiella poster		2 164 482	3 514 668
Resultat före skatt		2 164 482	3 514 668
Skatt på årets resultat	13	-1 979 073	-3 339 539
Årets resultat		185 409	175 129



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	715 585 100	716 707 314
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	1 311 997	1 043 059
Inventarier, verktyg och installationer	16	5 644 257	6 523 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	7 334 213	12 761 489
		729 875 567	737 035 045

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		729 915 567	737 075 045

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter	19	0	335 703
---------------------------	----	---	---------

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		271 699	155 236
Fordringar hos intresseföretag		125 565	111 759
Aktuella skattefordringar		0	5 258 676
Övriga fordringar	20	2 391 903	2 156 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 696 440	3 257 473
		6 485 607	10 939 887

Kassa och bank

	22	20 156 758	10 306 332
Summa omsättningstillgångar		26 642 365	21 581 922

SUMMA TILLGÅNGAR

756 557 932

758 656 967



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (11 478 aktier)		11 478 000	11 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		31 562 662	31 562 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		105 175 835	105 000 705
Årets resultat		185 409	175 129
		105 361 244	105 175 834
Summa eget kapital		136 923 906	136 738 496
Obeskattade reserver	25	597 175	597 175
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	26	21 401 237	20 075 853
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut	28	0	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	571 000 000	531 000 000
Leverantörsskulder		10 579 627	9 994 972
Aktuella skatteskulder		653 689	0
Övriga skulder		838 868	4 393 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	14 563 430	15 857 437
Summa kortfristiga skulder		597 635 614	561 245 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		756 557 932	758 656 967

GA R

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

21 163 048

20 847 244

Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet 30

20 561 753

8 643 586

41 724 801

29 490 830

Erhållen ränta

384 688

690 194

Erhållna utdelningar

2 000

2 000

Erlagd ränta

-20 472 455

-18 024 770

Betald inkomstskatt

5 258 676

-174 222

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

26 897 710

11 984 032

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

335 703

-335 703

Förändring av kundfordringar

-116 463

126 279

Förändring av kortfristiga fordringar

-687 933

4 080 524

Förändring av leverantörsskulder

584 655

-9 730 048

Förändring av kortfristiga skulder

-4 848 171

9 027 392

Kassaflöde från den löpande verksamheten

22 165 501

15 152 476

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-12 315 075

-44 205 505

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

4 486 795

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-12 315 075

-39 718 710

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

0

-250 000

Årets kassaflöde

9 850 426

-24 816 234

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10 306 332

35 122 566

Likvida medel vid årets slut

20 156 758

10 306 332

Handwritten signature and initials

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

Räntekostnader

Borgensavgift ingår i totala räntekostnader med 2 214 640 (f.å. 1 806 000) kr vilket motsvarar 0,38 (f.å. 0,31) % av borgensåtagandet om 582 800 000 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Fastighetsvärdering

Vi har tidigare gjort en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen har varit att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. 2022 och tidigare har vi använt oss av en värderingsmodell som byggt på

AA H

varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Till 2023 valde vi att anlita en extern värderingsfirma för att göra en total värdering av vårt bestånd. Under 2024 har inte någon ny värdering skett utan bedömningen är att det inte skett någon väsentlig förändring.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas som bilaga för varje objekt tillsammans med ett samlat utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av till största möjliga mån av faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Både faktisk och bedömd vakans har beaktats. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

I vissa fall har direktavkastningskrav bedömts med hänsyn till utförda försäljningar av bostadsrätter, radhus eller villor som är det mest troliga på mestadels av objekten i vårt bestånd. Värderingen avser 62 värderingsobjekt fördelat på 64 fastigheter belägna i Sotenäs kommun. Värdeområdena är Bohus-Malmön, Bovallstrand, Hovenäset, Hunnebostrand, Kungshamn, Smögen och Väjern.

Komponentindelning

Byggnader

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

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

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

Byggnadskomponent, klass	Livslängd, år
Stomme	100-150
Tak	25-100
Fasad	50-150
Installation	10-75
Inre ytskikt	30-50
Övrigt	10-50
Badrum	35
Sopskåp	20
Bergvärmeanläggning	20
Markanläggning	20

Leasingavtal

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

RT JH

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat i procent av balansomslutningen.

12 44

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	155 622	146 043

Not 3 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	93 971 830	87 436 921
Hyror lokaler	9 619 359	8 950 961
Hyror garage/carport/p-plats	3 381 805	2 493 755
	106 972 994	98 881 637
Hysesbortfall		
Hysesbortfall bostäder	-623 299	-698 057
Hysesbortfall lokaler	-75 612	-25 662
Hysesbortfall garage/carport/p-plats	-342 365	-102 505
	-1 041 276	-826 224
Summa	105 931 718	98 055 414

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Utförda extraarbeten och täppskötsel	714 385	559 573
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	2 742 023	3 806 036
Lönebidrag	191 417	382 562
Faktureringsavgifter (adm pål)	16 520	0
Övriga fakturerade kostnader	22 100	143 413
Erhållen försäkringsersättning	446 592	1 094 050
Erhållna statliga bidrag	48 556	1 412 775
Erhållna skadestånd	66 488	0
Skattereduktion för förnybar el	18 000	18 000
	4 266 081	7 416 409



Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 688 768	2 938 576
Reparationer	25 155 678	27 993 812
Taxebundna kostnader	15 832 888	15 271 371
Risikkostnader och övrigt	3 703 402	3 635 594
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	4 148 691	3 922 087
	52 529 427	53 761 440

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 207 522 (211 580) kronor.

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

	2024	2023
Inom ett år	49 392	115 160
Senare än ett år men inom fem år	0	0
	49 392	115 160

Not 7 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
PWC		
Revisionsuppdrag	339 084	211 175
avgår lekmanrevision EY	-41 990	-37 050
avgår utökad lekmanrevision EY	-131 250	0
	165 844	174 125
EY		
Revisionsuppdrag, lekmanrevision	41 990	37 050
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	131 250	0
	173 240	37 050

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	11	10
	15	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 814 676	1 122 324
Övriga anställda	6 994 406	6 948 223
	8 809 082	8 070 547

Handwritten signature

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	178 231	338 295
Pensionskostnader för övriga anställda	805 156	624 355
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 629 463	3 367 042
	4 612 850	4 329 692
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 421 932	12 400 239

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid utrangering av komponenter	123 943	0

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från kundfordringar	31 133	61 113
Skattefria ränteintäkter	45 224	45 722
Ränteintäkter från bank	257 228	541 857
Övriga finansiella intäkter	51 103	41 502
	384 688	690 194

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	17 170 614	16 218 170
Borgensavgift till Sotenäs kommun	2 214 640	1 806 600
	19 385 254	18 024 770

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	653 689	174 222
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 325 384	3 165 317
Totalt redovisad skatt	1 979 073	3 339 539

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 164 482		3 514 668
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	445 883	20,60	724 022
Ej avdragsgilla kostnader	-2,33	50 428	-1,13	39 728
Ej skattepliktiga intäkter	0,62	-13 436	0,03	-13 539
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad	65,15	-1 410 186	44,78	-1 573 873
Utrangering komponent	-1,18	25 532	0,00	0
Återläggning av gjorda vm i deklaration			-0,34	12 036
Justering tax-23/-22	0,00	0	0,40	-13 943
Negativt räntenetto ej avdragsgillt	-67,92	1 470 042	-43,10	1 514 791
Återföring tidigare nedskrivning fastighet	0,00	0	14,65	-515 000
Skattemässig korrigering reavinst byggnad	-3,95	85 426		
Redovisad effektiv skatt	-30,20	653 689	-4,96	174 222

Not 14 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 081 390 855	944 071 064
Inköp	16 844 460	139 189 826
Försäljningar/utrangeringar	-5 230 617	-1 870 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 093 004 698	1 081 390 855
Ingående avskrivningar	-364 683 541	-353 023 670
Försäljningar/utrangeringar	3 846 899	2 250 651
Årets avskrivningar	-16 582 956	-13 910 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 419 598	-364 683 541
Ingående nedskrivningar	0	-2 500 000
Återförda nedskrivningar	0	2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	715 585 100	716 707 314
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	715 585 100	716 707 314
Verkligt värde	1 914 700 000	1 916 900 000

Handwritten signature/initials in blue ink.

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 459 291	1 001 622
Inköp	449 131	472 567
Försäljningar/utrangeringar		-14 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 908 422	1 459 291
Ingående avskrivningar	-416 232	-295 850
Försäljningar/utrangeringar		14 898
Årets avskrivningar	-180 193	-135 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-596 425	-416 232
Utgående redovisat värde	1 311 997	1 043 059

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 644 224	11 178 153
Inköp	448 760	4 680 440
Försäljningar/utrangeringar	-635 301	-1 214 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 457 683	14 644 224
Ingående avskrivningar	-8 121 041	-8 246 816
Försäljningar/utrangeringar	127 060	1 029 395
Årets avskrivningar	-819 445	-903 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 813 426	-8 121 041
Utgående redovisat värde	5 644 257	6 523 183

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 761 489	113 775 418
Under året nedlagda kostnader	1 920 521	7 248 489
Under året genomförda omklassificeringar	-7 347 797	-108 262 418
	7 334 213	12 761 489

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror ek förening	0,3%	0,3%	4	40 000
				40 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Husbyggnadsvaror ek förening	702000-9226	Stockholm	82 847 000	3 061 000

Handwritten signature

Not 19 Varulager

2024-12-31 2023-12-31

Vitvaror och värmepumpar 0 335 703

Not 20 Övriga fordringar

2024-12-31 2023-12-31

Skattekonto 2 391 903 2 146 743

Övriga kortfristiga fordringar 0 10 000

2 391 903 2 156 743

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31 2023-12-31

Upplupna lönebidrag 0 13 807

Förutbetalda kostnader 3 696 440 3 243 666

3 696 440 3 257 473

Not 22 Checkräkningskredit

2024-12-31 2023-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 11 800 000 11 800 000

Utnyttjad kredit uppgår till 0 0

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst 105 175 835

årets vinst 185 409

105 361 244

disponeras så att

i ny räkning överföres 105 361 244

105 361 244

Not 25 Obeskattade reserver

2024-12-31 2023-12-31

Ackumulerade överavskrivningar 597 175 597 175

Handwritten signature/initials

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	20 075 853	16 910 536
Årets avsättningar	1 325 384	3 165 317
Belopp vid årets utgång	21 401 237	20 075 853

Not 27 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	571 000 000	531 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	40 000 000
	571 000 000	571 000 000

Not 28 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2024-12-31	2023-12-31
Tecknade swappar	374 430 615	312 924 458
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	571 000 000	531 000 000
1-2 år	0	40 000 000
2-3 år	0	0
3-4 år	0	0
4-5 år	0	0
Summa lån hos Kommuninvest	571 000 000	571 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2024-12-31	Över-/undervärde
SEB	2026-07-06	2,090	135 000 000	835 357
SEB	2027-09-13	2,380	80 000 000	9 442
SEB	2029-02-13	1,400	105 000 000	3 433 387
SEB	2030-12-27	2,475	50 000 000	152 430
			370 000 000	4 430 616

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



Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	815 701	611 638
Upplupna semesterlöner	1 465 966	1 540 824
Beräknade upplupna sociala avgifter	716 899	676 302
Upplupna räntekostnader	1 257 634	2 344 833
Övriga upplupna kostnader	1 194 165	2 362 622
Förutbetalda hyror	8 863 767	8 065 787
Upplupna avtalade försäkrings	10 729	0
Löneskatt	238 569	255 430
	14 563 430	15 857 436

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	17 582 594	14 949 622
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar not 14, 16	1 891 959	-3 806 036
Skillnad mellan betald och bokförd ränta	1 087 200	-
Återföring nedskrivning	0	-2 500 000
	20 561 753	8 643 586

Not 31 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

Kommunal borgen uppgår till 582 800 000 (f. å. 582 800 000).
Borgensavgift betalas med 2 214 640 (f.å. 1 806 600).



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

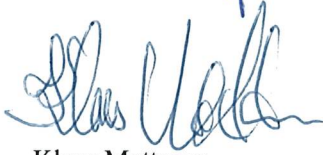
Kungshamn den 6 mars 2025



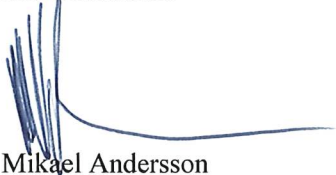
Anders Henriksson
Ordförande



Martin Eklund



Klaes Mattsson



Mikael Andersson



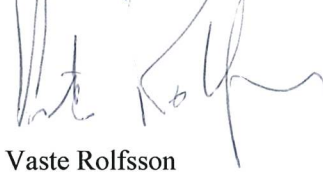
Stig Roos



Sebastian Andersson



Pär Eriksson



Vaste Rolfsson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 juni 2025



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sotenäsbostäder AB, 556431-6775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sotenäsbostäder AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker jag att bolagsstämman beviljar styrelseledamöterna Mikael Andersson, Sebastian Andersson, Martin Eklund, Pär Eriksson och Klaes Mattsson ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar verkställande direktören Tomas Reuterberg (verksam till den 30 april 2024) och verkställande direktören Vaste Rolfsson (verksam från den 1 maj 2024) samt styrelseledamöterna João Escudeiro (verksam till den 27 augusti 2024), Anders Henriksson och Stig Roos ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Allmänt om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör

Av 9 kap. 33 § aktiebolagslagen framgår att revisionsberättelsen ska innehålla ett uttalande om huruvida styrelseledamöterna och den verkställande direktören bör beviljas ansvarsfrihet gentemot bolaget. Revisorns uttalande i fråga om ansvarsfrihet utgör en rekommendation till bolagsstämman om hur den bör rösta. Om revisorn konstaterar att det finns brister i beslutsfattandet som medför en risk för en ekonomisk skada för bolaget ska revisorn som regel avstyrka att ansvarsfrihet beviljas. Om stämman inte beviljar ansvarsfrihet har den ett år på sig att utreda om det finns grund för att väcka en skadeståndstalan.

Vid förvaltningsrevisionen prövar revisorn om styrelsen och den verkställande direktören vid sitt beslutsfattande har agerat med rimlig omsorg. Det brukar sägas att en styrelse och verkställande direktören har ett s.k. metodansvar. I metodansvaret ligger att beslut ska beredas enligt en god metodologisk ordning som säkerställer att ett tillfredsställande beslutsunderlag inhämtas och dokumenteras. Om beslutet innehåller moment som kräver någon form av specialistkompetens som saknas förväntas man anlita en sakkunnig. Om det finns ett väldokumenterat beslutsunderlag och styrelsen och den verkställande direktören vid behov har anlitat sakkunnig kan revisorn normalt sluta sig till att de har agerat aktsamt och kan därför tillstyrka att ansvarsfrihet beviljas.

Omständigheterna i detta fall

Vid förvaltningsrevisionen har det framkommit att bolaget har belastats med betydande merkostnader. Detta har föranlett särskilda överväganden i frågan om huruvida de under året verksamma verkställande direktörerna och styrelseledamöterna bör beviljas ansvarsfrihet gentemot bolaget.

I slutet av 2023 skulle bolaget tillsätta en ny verkställande direktör. Den dåvarande styrelseordföranden, João Escudeiro, och den dåvarande verkställande direktören, Tomas Reuterberg, rekommenderade bolagets dåvarande driftschef, Vaste Rolfsson, till rollen som ny verkställande direktör. Vaste Rolfsson anställdes som verkställande direktör i december 2023 och tillträdde tjänsten den 1 maj 2024.

Under senvintern 2024 gav den dåvarande verkställande direktören, Tomas Reuterberg, i uppdrag åt Vaste

Rolfsson att rekrytera en ersättare till driftschefstjänsten. Under mars 2024 fastställde de en kravprofil för driftschefstjänsten. Vaste Rolfsson kontaktade därefter lämpliga kandidater och inhämtade CV:n varefter han tillsammans med Tomas Reuterberg utvärderade kandidaterna.

I april 2024 ska den dåvarande styrelseordföranden, João Escudeiro, ha kontaktat Vaste Rolfsson och anmält intresse för tjänsten som driftschef. Enligt uppgifter från Vaste Rolfsson kom han i mitten av maj 2024 fram till att João Escudeiro var den bästa kandidaten till driftschefstjänsten. Den 16 maj 2024 informerade Vaste Rolfsson styrelsen om att rekrytering av ny driftschef pågick och att personen beräknades kunna tillträda tjänsten i augusti eller september.

Den 11 juni 2024 ingick Vaste Rolfsson för bolagets räkning ett anställningsavtal med João Escudeiro, där denne anställdes som ny driftschef. Enligt avtalet skulle han tillträda tjänsten den 2 september 2024. Samma dag som anställningsavtalet undertecknades avsåg han sig uppdraget som bolagets ordförande. Det har framkommit att sedvanliga fackliga förhandlingar har ägt rum i samband med rekryteringen och anställningen av João Escudeiro som ny driftschef. Även andra anställda i bolaget ska ha informerats om rekryteringen.

Den 14 juni 2024 informerade Vaste Rolfsson styrelsen om att en ny driftschef hade rekryterats. Vid den tidpunkten nämnde han dock inte för styrelsen att det var João Escudeiro som hade anställts. Först i samband med ett beredningsmöte den 22 augusti 2024, informerade João Escudeiro styrelsen om att han inom kort skulle tillträda tjänsten som ny driftschef.

João Escudeiro kom dock aldrig att tillträda tjänsten som driftschef. Den 12 september 2024 beslutade en majoritet av bolagets styrelse att ogiltigförklara anställningsavtalet på grund av att man ansåg att det förelåg en sannolik jävssituation i samband med avtalsingåendet. Styrelsens uppfattning synes ha varit att tillsättningen gav intryck av att Vaste Rolfsson hade erbjudit João Escudeiro tjänsten som driftschef på grund av att denne i sin tur hade hjälpt Vaste Rolfsson att få rollen som verkställande direktör. Det har framkommit att delar av styrelsen under perioden mellan den 22 augusti och den 12 september ska ha kontaktat flera jurister för att få vägledning i frågan om jäv kunde ha förelegat i samband med rekryteringen och om anställningsavtalet därmed kunde anses vara ogiltigt. Det finns dock inte någon dokumentation som styrker vilken rådgivning som ska ha lämnats eller att några sådana avstämningar över huvud taget gjorts. Det kan konstateras att den 24 september 2024, dvs. i tiden efter att styrelsen hade fattat sitt beslut, uppdrog styrelsen åt en advokatfirma att genomföra en oberoende utredning av omständigheterna vid rekryteringen.

Den tvist som uppkommit mellan bolaget och João Escudeiro kom att bli föremål för förhandlingar. Styrelsen anlade en arbetsrättsjurist från en annan advokatfirma för dessa förhandlingar. Den 14 november 2024 ingick bolaget ett förlikningsavtal med João Escudeiro som innebar att bolaget skulle betala honom ett belopp om 372 000 kronor brutto. Bolaget skulle även erlägga sociala avgifter på beloppet.

Som ett led i min granskning har jag tagit del av dels den ovannämnda utredningen som styrelsen avropade från en advokatbyrå den 24 september, dels en utredning som bolagets lekmannarevisorer uppdragit åt en revisionsbyrå att genomföra. Av advokatfirmans utredning framgår att advokatfirman har fått i uppdrag att som oberoende granskare utreda om någon specifik aktör har handlat i strid med gällande rätt eller kommunens interna policy. Advokatbyrån har även ombetts att utreda vilka konsekvenser som kan vara aktuella och att bedöma vilka åtgärder som bolaget kan eller bör vidta. Den utredning som bolagets lekmannarevisorer uppdragit åt en revisionsbyrå att genomföra omfattar en granskning av rekryteringsprocessen inför att den tidigare styrelseordföranden anställdes som driftschef. Syftet med revisionsbyråns granskning har varit att granska bolagets rutiner för rekrytering samt att kartlägga händelseförloppet för rekryteringen. Som ett ytterligare led i min granskning har jag, bland annat mot bakgrund av vad som framkommer i nämnda utredningar, ställt närmare frågor till samtliga berörda verkställande direktörer och styrelseledamöter i syfte att inhämta deras uppfattning om vad som förevarit.

Bolagets skada

Mot bakgrund av den betydande merkostnad som bolaget belastats med för att skilja João Escudeiro från anställningen har bolaget enligt min mening tillfogats en väsentlig ekonomisk skada. Till detta kommer att bolaget har fått vidkännas merkostnader för både revisionsbyråns och advokatbyråns utredningar samt för det arbetsrättsliga biträde som bolaget måste anlita i samband med förhandlingarna med João Escudeiro. De senare merkostnaderna uppgår sammanlagt till cirka 330 000 kr exklusive mervärdesskatt. Det finns mot den bakgrunden anledning att pröva om de under året verksamma verkställande direktörerna – Tomas Reuterberg och Vaste Rolfsson – och styrelseledamöterna – dels João Escudeiro, dels styrelseledamöterna som medverkade till beslutet att ogiltigförklara det aktuella anställningsavtalet, har fullgjort sina uppdrag med den aktsamhet man kan förvänta sig, dvs. med rimlig omsorg.

Utredning av styrelsens och de verkställande direktörernas ansvar

Det finns två aktiva handlingar som har bidragit till bolagets merkostnader. Det är dels fråga om själva rekryteringen av João Escudeiro, där anställningsavtalet ingicks den 12 juni 2024, dels styrelsens beslut den 12 september 2024 att ogiltigförklara nämnda anställningsavtal. Dessa åtgärder måste följaktligen genomlysas

med hänsyn till att de kan ha lett till de merkostnader som bolaget fått vidkännas. I min uppgift som revisor ligger att övergripande pröva om det finns ett orsakssamband mellan en eventuell oaktsamhet vid fullgörande av uppdraget och den ekonomiska skadan. För att ett orsakssamband ska anses föreligga måste skadan vara en förutsebar följd av oaktsamheten.

Har Tomas Reuterberg varit oaktsam?

Tomas Reuterbergs roll begränsades till att han initierade rekryteringen av en ny driftschef, medverkade till att upprätta en kravspecifikation och på ett tidigt stadium utvärderade vissa kandidater. Han har därmed haft en mycket begränsad roll i rekryteringen av João Escudeiro och han kan därför inte anses ha agerat på ett oaktsamt sätt i sin förvaltning av bolagets angelägenheter.

Har João Escudeiro varit oaktsam?

João Escudeiro agerade inte i sin roll som styrelseordförande när han anmälde intresse för rollen som driftschef. Det som kan läggas honom till last i hans roll som ordförande är att han inte i ett tidigare skede informerade den övriga styrelsen om att han var aktuell för rollen som driftschef. Detta framstår dock inte som en så allvarlig brist i hans förvaltning av bolagets angelägenheter att han därigenom kan anses ha varit oaktsam.

Har Vaste Rolfsson varit oaktsam?

Den advokatbyrå som styrelsen anlät i slutet av september 2024 har prövat om det hade förekommit jäv enligt 8 kap. 34 § aktiebolagslagen såvitt avser Vaste Rolfssons agerande i egenskap av verkställande direktör vid ingående av det aktuella anställningsavtalet. Advokatbyrå har övervägt om Vaste Rolfssons intresse av att göra João Escudeiro en gentjänst kunde strida mot bolagets intressen och därför utgöra jäv. I den delen konstaterar advokatbyrå att i och med att han redan hade fått tjänsten som verkställande direktör finns en tveksamhet om intresset av en gentjänst kvarstod. Vidare hade det framkommit att både anställda och fackliga representanter hade varit delaktiga i rekryteringen av João Escudeiro, vilket enligt advokatbyrå talade för att det inte hade förelegat någon intressekonflikt från Vaste Rolfssons sida. Advokatbyråns slutsats är att det inte har förelegat en jävssituation och att det anställningsavtal som Vaste Rolfsson hade ingått för bolagets räkning med João Escudeiro därför var giltigt. Advokatbyrå har dock gjort bedömningen att Vaste Rolfsson kan ha agerat i strid med kommunens interna riktlinjer. Enligt kommunens policy och riktlinjer mot mutor och jäv framgår det att det är grundläggande för all tjänsteutövning inom kommunen att den ska vara saklig och objektiv samt att det är varje arbetstagares ansvar att reflektera över huruvida en jävssituation kan föreligga. Det anges att det kan uppstå situationer som inte är enkla att bedöma utifrån lagstiftningen och där handläggaren eller den förtroendevalda inte på ett tydligt sätt kan anses vara jävig men där det kan föreligga en gråzon. I dessa situationer bör man enligt policyn tillämpa en försiktighetsprincip och ändå avstå från att handlägga frågan. Enligt advokatbyrå borde Vaste Rolfsson, mot bakgrund av risken för en intressekonflikt vid anställningen av João Escudeiro, ha följt kommunens policy genom att tillämpa försiktighetsprincipen. Detta innebär att han borde ha avstått från att handlägga frågan om anställning av João Escudeiro. Advokatbyråns uppfattning är att tjänsten i stället borde ha annonserats ut och att bolaget borde ha anlät en oberoende rekryterare.

Revisionsbyrå har i sin utredning gjort bedömningen att Vaste Rolfsson har brustit i sin styrning genom att inte informera styrelsen om att dåvarande styrelseordföranden sökt tjänsten.

Vid min granskning har framkommit att João Escudeiro av olika skäl önskade att hans namn skulle vara konfidentiellt till dess att han var i slutet av rekryteringsprocessen. Jag kan oaktat detta konstatera att det har förekommit brister i rekryteringsprocessen och delar advokatbyråns uppfattning att tjänsten borde ha annonserats ut. Detta gör sig enligt min mening särskilt gällande i ett kommunägt bolag. Med hänsyn till risken för intressekonflikter hade det även varit lämpligt att en oberoende rekryterare hade anlåtats. Det kan också ifrågasättas om Vaste Rolfsson borde ha informerat styrelsen om rekryteringen av João Escudeiro i ett tidigare skede. Det har således funnits vissa brister i Vaste Rolfssons agerande, dock är det min uppfattning att det inte är fråga om någon allvarlig oaktsamhet.

Som framhållits ovan åligger det mig även att pröva om det finns ett orsakssamband mellan en eventuell oaktsamhet vid fullgörande av uppdraget och den ekonomiska skadan. Jag beaktar härvid följande. Enligt Vaste Rolfsson var João Escudeiro en kvalificerad och lämplig kandidat för tjänsten som driftschef i bolaget. Det har vid min granskning inte framkommit att João Escudeiro saknade nödvändig kompetens för tjänsten eller av annan anledning skulle ha varit uppenbart olämplig. Jag anser därför inte att bolagets ovan beskrivna merkostnader för att skilja honom från tjänsten kunde utgöra en förutsebar konsekvens av de brister som förekom i samband med rekryteringen. Enligt min mening kan Vaste Rolfsson därför inte hållas ansvarig för bolagets merkostnader.

Har majoriteten i styrelsen varit oaktsam?

Som jag har framhållit ovan måste styrelsen och verkställande direktören inför väsentliga beslut se till att inhämta ett tillfredsställande beslutsunderlag och dokumentera det. Om beslutet innehåller moment som kräver någon form av specialistkompetens som saknas förväntas man anlita en sakkunnig.

Inför styrelsens beslut den 12 september 2024, som måste vara att jämföras med en hävning av anställningsavtalet, ska vissa styrelseledamöter ha haft kontakt med olika jurister i frågan om jäv föreläggat i samband med rekryteringen av driftschefen, men det finns ingen dokumentation som stödjer detta. Styrelsen har enligt min mening inte kunnat visa att den vid dessa kontakter hade erhållit någon faktisk rådgivning som låg till grund för beslutet att ogiltigförklara anställningsavtalet. Det var först ett par veckor efter att beslutet hade fattats som styrelsen uppdrog åt en advokatbyrå att genomföra en utredning av händelseförloppet.

Styrelsens majoritet har framfört att den befann sig i en situation där den var tvungen att avsluta João Escudeiros anställning på grund av den förtroendeskada som rekryteringen av honom hade medfört för bolaget. Beslutet att ogiltigförklara anställningen syftade därför enligt styrelsen till att begränsa en redan skedd skada. Att under dessa omständigheter ställa krav på att det ska finnas ett väldokumenterat underlag är enligt styrelsen inte rimligt.

Vid bedömningen av styrelsemajoritetens beslutsfattande har jag förståelse för man upplevde att det krävdes ett skyndsamt agerande. Inte desto mindre måste styrelsen även under sådana omständigheter kunna visa att dess beslutsfattande är välgrundat och väldokumenterat. Ett beslut att säga upp en arbetstagare måste också vara väl underbyggt eftersom ett felaktigt beslut kan bli kostsamt. Det framgår inte om styrelsen övervägde några alternativ till en ogiltigförklaring av det aktuella anställningsavtalet. Enligt min uppfattning har styrelsens majoritet inte agerat med den aktsamhet och omsorg som man kan förvänta sig inför detta beslut. Den ekonomiska skadan för bolaget framstår enligt min mening som en förutsebar följd av styrelsens beslut att ogiltigförklara anställningen utan att ha ett godtagbart beslutsunderlag.

Sammanfattande bedömning

Som jag har anförut ovan har bolaget enligt min mening tillfogats en ekonomisk skada som inte är ringa på grund av den kompensation som bolaget har måst utge till João Escudeiro för att skilja honom från anställningen som driftschef. Det finns två aktiva handlingar som kan ha lett till de merkostnader som bolaget fått vidkännas på grund av rekryteringen av den tidigare styrelseordföranden som ny driftschef. Det är dels fråga om själva rekryteringen av João Escudeiro, där anställningsavtalet ingicks den 12 juni 2024, dels styrelsens beslut den 12 september 2024 att ogiltigförklara nämnda anställningsavtal.

Som framgått ovan kan det riktas kritik mot såväl den rekryteringsprocess som föregick anställningen av ny driftschef som mot styrelsens bristande beredning av beslutet att ogiltigförklara anställningsavtalet. Den oaktsamhet som förekommit i samband med rekryteringsprocessen får enligt min mening betraktas som mindre allvarlig än den bristande beredningen av beslutet att ogiltigförklara anställningsavtalet.

Att bolaget måste erlagga en betydande förlikningslikvid till João Escudeiro och ådrog sig utredningskostnader måste enligt min mening i första hand tillskrivas styrelsens beslut den 12 september 2024 att ogiltigförklara anställningsavtalet. Jag avstyrker därför att ansvarsfrihet beviljas de styrelseledamöter som medverkade till det beslutet, nämligen Mikael Andersson, Sebastian Andersson, Martin Eklund, Pär Eriksson och Klaes Mattsson. Jag tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas styrelseledamöterna Anders Henriksson och Stig Roos, vilka röstade för att bolaget istället skulle låta en tredje part utreda om det varit en jävssituation.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar Vaste Rolfsson och João Escudeiro ansvarsfrihet. Enligt min mening finns det inte ett sådant orsakssamband mellan bristerna i rekryteringsprocessen och de merkostnader som uppkommit för bolaget att Vaste Rolfsson och João Escudeiro skulle kunna hållas ansvariga för bolagets merkostnader. När det gäller Tomas Reuterberg kan jag inte se att det finns anledning att rikta någon kritik mot hans medverkan i rekryteringsprocessen, varför jag tillstyrker att han beviljas ansvarsfrihet.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 16 juni 2025



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Sotenäsbostäder AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556431-6775

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2024. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Uttalande

Av granskningen av rekryteringsprocessen av driftchef i september 2024 som genomförts av vårt sakkunniga biträde framkommer flera allvarliga brister i styrelse och VD:s hantering av processen för rekrytering av driftchef.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att styrelse och VD inte har säkerställt att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt eller att den interna kontrollen varit tillräcklig. Vi bedömer att styrelse och VD har säkerställt att bolagets verksamhet har skötts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi riktar anmärkning mot styrelsen, ordförande i styrelsen under perioden 2024-01-01 till 2024-08-31 samt ansvarig VD under perioden 2024-05-01 till 2024-12-31 för brister i styrning och intern kontroll av verksamhet.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse avseende dels den fördjupade granskningen av rekryteringsprocessen av driftchef i september 2024, dels i granskningsredogörelsen avseende den grundläggande granskningen 2024 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Kungshamn datum enligt digital signatur

Håkan Axelsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Elving Claesson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Gunilla Ohlin
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisorssuppleant