

A photograph of a rocky coastline with a small boat in the water, serving as a background for the title. The image shows a rugged, grey rock face with some snow patches. In the foreground, a small boat with a dark hull and a white cabin is on the water. The water is calm, reflecting the sky and the boat. The overall scene is a coastal landscape.

Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2015

Året i sammandrag

	2015	2014
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 124	1 136
Antal lokaler	59	66
Total uthyrningsbar yta m ²	95 965	98 122
Medeltalet anställda	14	14
Ekonomi		
Omsättning	87,8 mkr	86,0 mkr
Årets resultat	9,9 mkr	3,7 mkr
Balansomslutning	601,1 mkr	591,1 mkr
Soliditet	14,6 %	14,9 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	15,8 %	14,0 %

Vd har ordet

Som Vd för Sotenäsbostäder är det glädjande att kunna summera det gångna året med konstaterandet att resultatet före skatt är 11,5 miljoner sek. I jämförelse med föregående år är resultatet före skatt 6,7 miljoner sek högre 2015 än 2014. Delvis beror resultatuppgången på ändrade redovisningsprinciper från K2 till K3.

Riksbankens mål om en inflation om 2 % har medfört att reporäntan under året sänkts till -0,35 %. En sänkt reporänta innebär allt som oftast en nedgång även på STIBOR-räntorna och då främst för räntor med korta löptider, något som vi fått gott av under 2015 och kommer fortsätta få gott av under 2016.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter under det närmaste året. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2015-01-01 kallhyrorna med 0,71 %. Sotenäsbostäders hyreshöjning är bland de lägsta i regionen. Att vi klarar en så pass låg hyreshöjning finner sin förklaring i bolagets goda och välskötta ekonomi. För att skydda det operativa kassaflödet har Sotenäsbostäder sedan några år tillbaka valt att räntesäkra en stor del av bolagets krediter på långa löptider genom ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,3 år tack vare dessa derivat.

Vi har under året fortsatt med våra omfattande insatser på underhållssidan. Vi planerar att fortsätta utnyttja den låga räntan till utökad avsättning av medel för underhåll även under 2016. Under året har vi också påbörjat byggnationen av vårt trygghetsboende i Hunnebostrand. Totalt byggs 16 st. lägenheter fördelad på 8 st. 1:or och 8 st. 2:or. Hyrorna blir jämfört med många andra nyproduktioner moderata och planerad inflyttning är hösten 2016. Arbetet med att fortsatt minska vår verksamhets avtryck i naturen fortsätter i oförminskad takt. Under 2015 har vi byggt om hela värmeanläggningen på Köpmansgatan 16 i Hunnebostrand och därigenom ta det första steget mot att helt bli oberoende av fossila bränslen för uppvärmning.

Kundnöjdheten är avgörande för vår utveckling och framtid. Nöjda kunder bor kvar i sina lägenheter längre och minskar därmed omflyttningen vilket mycket tydligt påverkar våra framtida kostnader. För att ytterligare stärka vår fokus på nöjda kunder har vi under 2015 gått med i det landsomfattande "Branschindex". Indexet fås via en enkätundersökning som skickas ut till slumpvalt urval av våra hyresgäster. För Sotenäsbostäders del landade resultat på 81 % vilket placerat Sotenäsbostäder bland de 25 % bästa kommunala bostadsbolagen i Sverige. Vi tackar våra kunder för de goda vitsorden Ni gett oss.

Bolagets kanske viktigast produktionstillgång är dess personal. Min övertygelse är att nöjda anställda arbetar bättre och dessutom stannar i bolaget längre vilket i sin tur resulterar i lägre kostnader och nöjdare kunder. Under året har en enkät som mäter NMI (Nöjd Medarbetar Index) genomförts på Sotenäsbostäder och resultatet blev 4,3 poäng av 5 möjliga. Det goda resultatet är mycket glädjande och ger oss ett utmärkt utgångsläge vid vårt fortsatta arbete att förbättra nöjdheten bland våra medarbetare.

Jag vill avsluta med att framföra ett stort tack till personalen på Sotenäsbostäder för ett mycket gott utfört arbete under de gångna åren. Tillsammans bygger vi ett framgångsrikt och ekonomiskt stabilt bolag, som vår ägare Sotenäs kommun kan vara mycket stolt över, både nu och i framtiden.

Mattias Jakobsson
VD Sotenäsbostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB, med säte i KUNGSHAMN, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2016-2020. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. Särskild hänsyn skall tas till ungdomar och äldres behov samtidigt som det är viktigt att hitta billigare sätt att producera bostäder. Vår vision är "Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs" som anknyter till kommunens Vision 2020 "Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro". Enligt vår affärsidé så ska vi finnas till för dig som vill bo i Sotenäs med hög livskvalité, nära havet, kusten och naturen. Att bo i Sotenäsbostäders bostäder skall också upplevas som boende med god kvalité och service. Lägenhetsbeståndet skall spegla olika hyresgästers behov och genom en balanserad utbyggnadsstrategi ska vi skapa förutsättningar för kommunen att växa.

Styrelse och lekmannarevisorer

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

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 5 sammanträden.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

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

Personliga suppleanter

Susanne Bergholtz (M)
Kenneth Pehrson (KD)
Sven-Olof Oresten (L)
Rune Johansson (C)
Jan-Olof Larsson (S)
Elving Claesson (S)
Thomas Jakobsson (S)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Reine Karlsson (S)

Suppleant

Veikko Larsson (C)
Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Mattias Jakobsson

Revisor

Årsstämman den 4 maj 2015 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Stefan Frifelt

Suppleant

Kjetil Gardshol

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 124 bostadslägenheter, 426 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 78 520 m². Lokalernas yta uppgår till 9 323 m².

Fastighetsskötsel

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

Energi och miljö

Vi har sedan början av 2000-talet arbetat med konvertering av våra uppvärmningssystem från olja och el till bergvärme och idag har ca 50 % av bostäderna ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vi har byggt passivhus och lågenergihus och bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid framtida nybyggnation samt minska energianvändningen i det befintliga bostads- beståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer, installation av snålspolande kranar m.m.

Sotenäsbostäder har under 2015 startat ett projekt vars mål är att Sotenäsbostäder inom en 10 års period helt skall vara oberoende av fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna. Under 2015 konverterades Köpmansgatan 16 i Hunnebostrand och under 2016 sker detta på Mejselgatan i Kungshamn.

Sotenäsbostäder är fr.o.m. november 2014 miljödiplomerade vilket ytterligare stärker vårt fokus på minskad miljöpåverkan från verksamhetens sida.

TV, data och telefoni

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

Ny- och ombyggnation

Under 2015 påbörjades byggnationen av 16 st. lägenheter på Skolgatan 7 i Hunnebostrand. Lägenheterna blir ett så kallat trygghetsboende med en minimiålder om 70 år. Inflyttning är beräknad till oktober 2016.

Under 2015 påbörjade ombyggnation av en lokal på Skolgatan 1 i Hunnebostrand till 5 st. lägenheter. Inflyttning är beräknad till slutet på 2016.

Marknad & kund

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

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

Resultatet av 2015 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev enligt följande: Kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokaler höjdes med 0,71 %.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2015-12-31 till 14 personer. Av dessa är 10 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna har varit låga under 2015 och vi har på inrådan av vår finanskonsult Nordea inte valt att förlänga räntebindningen i vår skuldportfölj. Reporäntan har under året sjunkit från 0 % till -0,35 %. Det har under året varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest då affärsbankerna till skillnad från Kommuninvest inte betalar ut negativa räntor.

Andelen lån från Kommuninvest har under året ökat något och ligger 2015-12-31 på 88 %. SEB ligger kvar på samma nivåer som 2014, d.v.s. på 12 %.

Finanspolicy

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

Ränteriskhantering

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

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 4,3 år (5,3 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,5 % (2,7 %).

Fastigheternas värde

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

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2015.

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

Marknadsläget avspeglas i det direktavkastningskrav som uppställts. Vår interna värderingsmodell kvalitetssäkras genom fyra utvalda fastigheter värderats av det utomstående värderingsinstitutet, Forum Fastighetsekonomi - specialkompetens inom fastighetsvärdering, marknadsanalyser och fastighetsutveckling.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till ca 913 miljoner kr. Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2015 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår till 11,5 mkr för 2015.

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har minskat från 16,3 mkr 2014 till 14,6 mkr 2015.

Borgensavgiften för 2015 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 1,5 mkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 9,9 mkr. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 9,9 mkr (28,5 mkr). Fastighetslånen uppgår till 481 mkr (481 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 87,8 mkr (87,7 mkr), vilket ger en soliditet på 14,6 % (14,9 %).

Den uppskjutna skatteskulden i 2012-års bokslut om 9 536 tkr övergick i samband med implementeringen av K2-reglementet under 2013 till en uppskrivningsfond vilket då ökade storleken på det egna kapitalet och därigenom även ökade soliditeten. En återföring av beloppet, och därmed en sänkt soliditet, har skett vid övergång till K3 reglementet vilket skedde 2015-01-01.

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

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

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

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

Utsikter för 2016

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter kommer att vara stabil. Bolagets hyror samt driftkostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade resultatet före skatt beräknas för helåret 2016 uppgå till 4 250 tkr.

Arbetet med att planera nya attraktiva områden har fortsatt prioritet. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre och billigare boende. Bolaget kommer under 2016 färdigställa sitt första trygghetsboende om 16 st. lägenheter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 343 210
årets vinst	9 939 759
	56 282 969

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (15,68 kronor per aktie)	180 000
i ny räkning överförs	56 102 969
	56 282 969

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 31 maj 2016.

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

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	2	83 160 350	82 079 109
Övriga rörelseintäkter	3	4 603 942	3 899 006
		87 764 292	85 978 115
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-30 602 741	-35 616 764
Övriga externa kostnader	5, 6	-4 011 507	-4 494 288
Personalkostnader	7	-8 212 420	-7 580 033
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-14 845 484	-17 379 401
Övriga rörelsekostnader	8	-4 077 731	0
		-61 749 883	-65 070 486
Rörelseresultat		26 014 409	20 907 629
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	158 337	121 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 616 245	-16 275 181
		-14 455 908	-16 152 140
Resultat efter finansiella poster		11 558 501	4 755 489
Bokslutsdispositioner	11	-68 815	84 907
Resultat före skatt		11 489 686	4 840 396
Skatt på årets resultat	12	-1 549 927	-1 090 947
Årets resultat		9 939 759	3 749 449

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	557 376 649	584 410 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	10 282	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 956 232	2 252 370
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	2 779 011	1 049 352
		562 122 174	587 711 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		562 162 174	587 751 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 113	193 320
Fordringar hos intresseföretag	18	154 381	227 844
Övriga fordringar	18	28 435 515	1 972 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	883 067	921 008
		29 585 076	3 314 311
<i>Kassa och bank</i>	24	9 410 490	296
Summa omsättningstillgångar		38 995 566	3 314 607
SUMMA TILLGÅNGAR		601 157 740	591 066 486

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (11 478 aktier)		11 478 000	11 478 000
Uppskrivningsfond		0	9 536 603
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		31 562 662	41 099 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		46 343 210	42 893 762
Årets resultat		9 939 759	3 749 449
		56 282 969	46 643 211
Summa eget kapital		87 845 631	87 742 476
Obeskattade reserver	21	555 735	486 920
Avsättningar	12, 22		
Avsättningar för skatter		9 937 387	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 25	481 000 000	481 000 000
Checkräkningskredit	24	0	2 403 767
Summa långfristiga skulder		481 000 000	483 403 767
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 308 223	5 883 169
Aktuella skatteskulder		892 263	931 577
Övriga skulder		434 161	481 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	13 184 340	12 136 722
Summa kortfristiga skulder		21 818 987	19 433 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		601 157 740	591 066 486
Ställda säkerheter	27	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	28		
Garantiförbindelse FASTIGO		104 666	104 213
Summa ansvarsförbindelser		104 666	104 213

Kassaflödesanalys

Not

2015-01-01
-2015-12-31

2014-01-01
-2014-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	11 558 501	4 755 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 685 984	17 379 401
Betald skatt	-1 149 143	-1 090 947

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

25 095 342 21 043 943

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	81 207	298 572
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 351 972	-2 296 533
Förändring av leverantörsskulder	1 425 054	-3 459 731
Förändring av kortfristiga skulder	-1 443 159	-3 315 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 193 528	12 270 405

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 889 210	-29 953 104
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	22 792 932	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 903 722	-29 953 104

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	5 000 000
Upptagna lån	0	12 832 313
Utbetald utdelning	-300 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	17 682 313

Årets kassaflöde

9 410 194 -386

Likvida medel vid årets början

296 682

Likvida medel vid årets slut

9 410 490 296

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Jämförelsetalen har inte räknats om avseende föregående års siffror. I något fall saknas jämförelsetal i noten.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kundfordringar bedöms individuellt och redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Fastighetsvärdering

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

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2015.

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

Komponentindelning

Byggnader

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

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

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

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

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.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Rörelsens intäkter

	2015	2014
Hysesintäkter		
Hyor bostäder	72 485 685	70 342 019
Hyor lokaler	8 784 953	10 008 073
Hyor garage/carport/p-plats	2 072 577	1 945 146
	83 343 215	82 295 238
Hysesbortfall		
Hysesbortfall bostäder	-76 923	-183 821
Hysesbortfall lokaler	-51 395	-10 355
Hysesbortfall garage/carport/p-plats	-54 547	-21 953
	-182 865	-216 129
Summa	83 160 350	82 079 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övriga rörelseintäkter		
Ersättning från hyresgäster	366 711	0
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	4 237 231	3 899 006
	4 603 942	3 899 006

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	3 052 117	3 212 422
Reparationer	12 682 597	2 596 486
Taxebundna kostnader	10 535 280	9 942 891
Underhåll	0	15 538 455
Risikkostnader och övrigt	1 570 925	1 495 968
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	2 761 822	2 830 542
	30 602 741	35 616 764

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 363 401 (340 626) kronor.

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

	2015	2014
Inom ett år	194 434	194 434
Senare än ett år men inom fem år	6 367	31 835
	200 801	226 269

Not 6 Arvode till revisorer

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

	2015	2014
PWC		
Revisionsuppdrag	110 610	110 858
	110 610	110 858

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	773 332	729 047
Övriga anställda	5 054 489	4 545 312
Avgår lönebidrag	-557 636	-561 593
	5 270 185	4 712 766
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	83 546	81 689
Pensionskostnader för övriga anställda	317 421	367 569
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 541 268	1 663 437
	2 942 235	2 112 695
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 212 420	6 825 461

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 3 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 9 månadslöner.

Uppllysning om sjukfrånvaro	2015	2014
Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	0,80 %	2,11 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid över 60 dagar	0 %	41,45 %
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	0,99 %	1,35 %
Andel sjukfrånvaro för män	0,71 %	2,44 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 29 år eller yngre	0,84 %	0,84 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	0,93 %	1,23 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	0,68 %	3,26 %

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14,3 %	14,3 %
Andel män i styrelsen	85,7 %	85,7 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Förlust vid avyttring av byggnad, mark och markanläggning	1 715 251	0
Förlust vid utrangering av komponenter	2 362 480	0
	4 077 731	0

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2015	2014
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	39 534	42 284
Skattefria ränteintäkter	88 097	1 522
Ränteintäkter från bank	1 602	3 391
Övriga finansiella intäkter	29 104	73 844
	158 337	121 041

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Förändring av överavskrivningar	-68 815	84 907
	-68 815	84 907

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2015	2014
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 149 143	1 090 947
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	400 784	0
Totalt redovisad skatt	1 549 927	1 090 947

Avstämning av effektiv skatt

	2015	
	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 489 686
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-2 527 731
Ej avdragsgilla kostnader		-15 569
Ej skattepliktiga intäkter		19 821
Övrigt, skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning		397 930
Utrangering komponent		-519 739
Direktavdrag ersättningskomponent		1 496 143
Redovisad effektiv skatt	10,00	-1 149 145

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2015

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld
Komponenter byggnader och markanläggning	9 937 387
	9 937 387

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej.

Aktuell skattesats är 22 %. Aktuell skatt i % av resultat före skatt uppgår till 10 %. Anledningen är att K3 regelverket och skattereglerna skiljer sig åt vid komponentbyten vilka investeringsförs i bokföringen. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen.

Not 13 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	862 449 299	790 510 128
Inköp	9 541 302	74 998 035
Försäljningar/utrangeringar	-33 531 513	-3 058 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	838 459 088	862 449 299
Ingående avskrivningar	-278 039 142	-262 612 477
Försäljningar/utrangeringar	10 898 083	1 151 897
Årets avskrivningar	-13 941 380	-16 578 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 082 439	-278 039 142
Utgående redovisat värde	557 376 649	584 410 157
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	557 376 649	584 410 157
Verkligt värde	913 601 000	815 800 000

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 013	0
Ingående avskrivningar	-240 449	0
Årets avskrivningar	-10 282	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 731	0
Utgående redovisat värde	10 282	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 320 401	8 311 636
Inköp	618 247	332 520
Försäljningar/utrangeringar	-422 068	-62 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 516 580	8 581 413
Ingående avskrivningar	-6 088 594	-5 590 947
Försäljningar/utrangeringar	422 068	62 743
Årets avskrivningar	-893 822	-800 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 560 348	-6 329 043
Utgående redovisat värde	1 956 232	2 252 370

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga projekt	523 832	1 049 352
Skolgatan 7, trygghetsboende Hunnebostrand	2 255 179	0
	2 779 011	1 049 352

Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror ek förening	0,3 %	0,3 %	4	40 000
				40 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Husbyggnadsvaror ek förening	702000-9226	Stockholm	70 202 000	3 420 000

Not 18 Kortfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	28 435 515	268 339
Fordran HBV	154 381	227 844
Övriga fordringar	0	1 703 800
	28 589 896	2 199 983

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna lönebidrag	45 277	46 277
Förutbetalda kostnader	836 446	836 543
Upplupen intäkt	1 344	38 188
	883 067	921 008

Not 20 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 478 000	9 536 603	20 084 662	42 893 762	3 749 449
Effekt av byte av redovisningsprincip		-9 536 603			
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				3 749 449	-3 749 449
Utdelning				-300 000	
Årets resultat					9 939 759
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	46 343 211	9 939 759

Not 21 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	555 735	486 920
	555 735	486 920

Not 22 Avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt 22 % på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på fastigheter	9 937 387	0
	9 937 387	0

Not 23 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	234 000 000	251 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	247 000 000	230 000 000
Summa	481 000 000	481 000 000

Not 24 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	2 403 767



Not 25 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

					2015-12-31
Swappar					427 480 173
Kapitalbindningens löptid					
<1 år					254 000 000
1-2 år					30 000 000
2-3 år					197 000 000
					481 000 000
Fördelning på kreditgivare					
Kommuninvest					427 000 000
SEB					54 000 000
					481 000 000
Räntesäkring genom ingångna ränteswappar					
Slutdag	Kreditgivare	Fast ränta i %	2015-12-31		0
2018-10-09	SEB	4,305	15 000 000		-1 919 827
2018-11-29	SEB	3,570	40 000 000		-4 188 420
2018-12-10	SEB	3,305	30 000 000		-2 888 430
2021-05-12	SEB	3,650	20 000 000		-3 489 896
2021-05-24	SEB	3,660	30 000 000		-5 226 091
2021-08-10	SEB	3,110	30 000 000		-4 102 380
2021-08-16	SEB	2,7575	50 000 000		-5 767 901
2021-09-23	SEB	2,515	25 000 000		-2 462 482
2021-12-20	SEB	2,225	25 000 000		-1 890 173
2022-05-16	SEB	2,300	30 000 000		-2 804 538
2022-06-07	SEB	2,050	40 000 000		-2 998 663
2023-01-10	SEB	2,230	50 000 000		-4 741 372
			385 000 000		-42 480 173

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen. Uppkomna undervärden på swapparna har ej bokförts i resultatet. Resultateffekt bokförs endast om swappen realiseras före slutdag.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	358 259	287 516
Upplupna semesterlöner	633 098	610 608
Beräknade upplupna sociala avgifter	311 483	282 190
Upplupna räntekostnader	4 656 747	6 549 299
Upplupna FORA-avgifter	19 144	20 384
Övriga upplupna kostnader	609 557	861 443
Förutbetalda intäkter	6 596 052	3 525 282
	13 184 340	12 136 722

Not 27 Ställda säkerheter

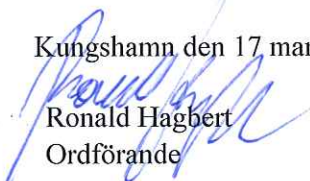
	2015-12-31	2014-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0
Kommunal borgen uppgår till Borgensavgift betalas med 0,4 %.	492 800 000	492 800 000

Not 28 Ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	104 666	104 213
	104 666	104 213

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 17 mars 2016


Ronald Hagbert
Ordförande


João Escudeiro


Lennart Johansson


Thomas Malm


Cristian Mattson


Therese Mancini


Daniel Nordström


Mattias Jakobsson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2016


Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Kungshamn den 17 mars 2016



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB
organisationsnummer 556431-6775

Granskningsrapport för år 2015

Vi, av fullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Sotenäsbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

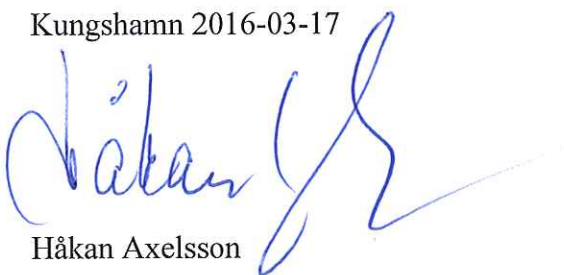
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Bedömning

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

Kungshamn 2016-03-17



Håkan Axelsson



Rune Rohdin

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2015

Fastighetsområde	Samtliga bostäder						Antal	Medelyta	Lokaler		Garage/carport			Bilplats	
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>			Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	
Kungshamn	115	181	124	42		3	465	64,2	29 848	14	7 053	142	2 801		19
Smögen	11	44	37	14		0	106	72,1	7 646	7	84	57	1 053		2
Väjern	0	57	63	36		1	157	81,7	12 833	1	99	96	1 920		
Hunnebostrand	27	128	88	38		3	284	72,8	20 685	18	1 714	113	1 986		
Bovallstrand	16	27	18	5		0	66	63,9	4 216	21	372	7	120		
Bohus-Malmön	0	18	3	0		0	21	59,9	1 258						
Hovenäset	0	12	4	9		0	25	81,4	2 034			11	242		4
Summa	169	467	337	144		7	1 124	69,9	78 520	61	9 323	426	8 122		25

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

Av 8122 kvadratmeter garage/carport är 408 varmgarage och övrigt 7714.

Total yta 95 965

Varav lokaler 9 323

Andel i % 10

Femårsöversikt

Förvaltad bestånd	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Antal bostäder	1 124	1 136	1 117	1 115	1 115	1 099
Antal lokaler	61	66	65	65	65	63
Antal garage/carportar	426	426	421	421	421	405
Parkeringsplatser med motorvärmare	25	25	8	8	6	4
Bostadsyta m ²	78 520	79 500	78 209	78 186	78 186	77 138
Lokalyta m ²	9 323	10 500	10 500	10 743	10 734	10 757
Garageyta m ²	8 122	8 122	7 992	7 992	7 992	7 800

Hyra för bostäder

Kallhyra per m ²	883	874	869	852	837	813
Värmetillägg (avser 382 st. lgh) per m ²	128	128	128	128	123	123
Varmhyra (16 st. lgh i passivhus) per m ²	1 538	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520

Ekonomi (lkr.)

Rörelsens intäkter	87 764	85 978	79 983	79 196	76 068	74 607
Räntekostnader	14 616	16 275	15 435	14 967	13 615	10 672
Avskrivningar	14 845	17 379	17 164	17 143	16 133	15 747
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 762	2 831	2 884	2 843	2 612	2 429
Långfristiga låneskulder	481 000	483 404	470 571	461 000	453 014	453 014
Eget kapital	87 846	87 742	79 143	67 627	65 530	64 903
Obeskattade reserver	556	487	572	440	348	0
Balansomslutning	601 158	591 066	576 491	563 671	558 400	547 154
Hysesbortfall/Outhyrt	183	216	85	326	255	176
Aktiekapital	11 478	11 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	300	150	150	150	230	240
Likviditet % ¹⁾	179 %	17 %	5 %	52 %	5 %	53 %
Soliditet % ²⁾	14,6%	14,9%	13,8%	12,1%	11,8%	11,9%
Direktavkastning på totalt kapital ³⁾	7,5 %	6,5 %	6,1 %	5,8 %	5,6 %	5,2 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	13,2 %	5,5 %	3,7 %	1,1 %	2,3 %	3,0 %

Övrigt

Antal anställda	14	14	13	13	13	12
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	28	28	41	11	35	7

1) Omsättningsstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl. reserver/totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital