



Sotenäsbostäder AB  
Årsredovisning 2019



## Året i sammandrag

|                                        | 2019      | 2018      |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Allmänt</b>                         |           |           |
| Antal bostadslägenheter                | 1 170     | 1 170     |
| Antal lokaler                          | 62        | 60        |
| Total uthyrningsbar yta m <sup>2</sup> | 97 673    | 97 710    |
| Medeltalet anställda                   | 15        | 15        |
| <b>Ekonomi</b>                         |           |           |
| Omsättning                             | 88,9 mkr  | 92,7 mkr  |
| Årets resultat                         | 4,6 mkr   | 6,2 mkr   |
| Balansomslutning                       | 644,6 mkr | 634,4 mkr |
| Soliditet                              | 17,2 %    | 16,8 %    |
| Hyresbortfall                          | 0,1 %     | 0,1 %     |
| Omflyttningsfrekvens för bostäder      | 11 %      | 15 %      |

DR  
A

## Styrelsens ordförande har ordet

2019 har liksom de senaste åren varit ett för Sotenäsbostäder framgångsrikt år med fortsatt god utveckling både verksamhetsmässigt och resultatmässigt. Resultatet för 2019 blev 4,6 mkr. Ett bra resultat är en förutsättning för att vi fortsatt skall kunna underhålla de befintliga bostäderna samt fortsatt kunna satsa på nybyggnation och därigenom också vara en samhällsbyggare och samhällsutvecklare. Sotenäsbostäder har sedan 2013 ökat den synliga soliditeten från 13,8 % till 17,2 %. I en bransch som fastighetsbranschen där balansomslutningarna är stora får denna ökning anses som snabb, särskilt om vi har i åtanke att vi under samma tidsperiod färdigställt över 60 nya hyresbostäder. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i kommunen och vi har under det senaste året dessutom sett en ökad efterfrågan. Att det i kommunen finns tillgängliga bostäder är för kommunen av absolut vikt, inte minst som ett led i att tillgodose den kommunala servicen och det privata näringslivet med attraktiva boenden för deras medarbetare.

För att möjliggöra nybyggnation av prisvärda bostäder som marknaden efterfrågar har vi under de tre senaste åren arbetat hårt med att förvärva mark och ta fram nya detaljplaner. Som exempel på ett under året avslutat detaljplaneprojekt kan nämnas Förålarne på Väjern där vi under ett par år arbetat med en detaljplaneändring för att möjliggöra nybyggnation av upp mot 85 nya bostäder. Ett annat spännande projekt där vi under året ändrat detaljplanen är före detta ålderdomshemmet Bankeberg i Hunnebostrand. Här planerar vi att omvandla befintlig byggnad till 25-30 moderna hyreslägenheter. Faktum är att det inte sedan början på 90-talet har funnits lika mycket nybyggnationsplaner hos Sotenäsbostäder som nu. Om stjärnorna står rätt på himlen kommer vi inom en 5-10 årsperiod ha förutsättningar att tillskapa närmare 200 bostäder fördelat på främst hyresrätter men även till viss del småhustomter för försäljning via den kommunala tomtkön.

Vi kan inte bara koncentrera oss på att bygga nya bostäder, vi behöver även underhålla de befintliga så att dessa motsvarar våra hyresgästers förväntningar och marknadens efterfrågan. För att upprätthålla och även förbättra skick och standard i vårt fastighetsbestånd har vi under 2019 genomfört de mest omfattande insatserna på underhållssidan under bolagets historia. Under 2020 är planen fortsatt att utnyttja det mycket goda budgeterade resultatet och de låga räntorna till utökade avsättningar av medel för underhåll av vårt befintliga fastighetsbestånd. I miljöarbetet fortsätter vår strävan att minska vårt klimatmässiga avtryck. Under 2018 nådde vi en milstolpe i vårt miljöarbete då vi inte längre använder fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i våra fastigheter. Under 2020 går vi vidare i vårt miljöarbete med installation av laddstolpar för elbilar i flera av våra bostadsområden. Installationen kommer först att ske i mindre skala men planer för vidare utbyggnad finns. Vår satsning på elbilar fortsätter och målet är att minst hälften av alla transport- och personbilar inom fem år ska vara eldrivna. Om nuvarande utbytestakt fortsätter kommer vi att nå målet redan om 2-3 år.

Trots att vi lever i ett land som under stor del av året är relativt mörkt med lite sol, har vår första installation av solceller på Långemajas gata gett mersmak. Vi är dock medvetna om att solceller på fel tak och på för många tak riskerar att ändra karaktären på våra samhällen. Med en noggrann planering och en noggrann placering kommer vi förhoppningsvis i en snar framtid kunna förse fler mindre exponerade tak med solceller. Sist men inte minst vill jag rikta ett stort tack till hela personalen på Sotenäsbostäder. Tillsammans har ni fortsatt att bygga ett mycket välskött och ekonomiskt stabilt företag som både hyresgäster och övriga kommuninnevånare kan vara stolta över. Tack för ännu ett jättebra och spännande år! Jag vill även särskilt tacka vår tidigare VD Mattias Jakobsson, som avslutade sin anställning vid årsskiftet 2019/2020 efter 7 fantastiska och utvecklande år för Sotenäsbostäder med många spännande projekt och fint samarbete mellan styrelse, VD, medarbetare, samarbetspartners, Sotenäs kommun och inte minst våra kunder. Samtidigt önskar jag Tomas Reuterberg varmt välkommen som ny VD i Sotenäsbostäder.

Ronald Hagbert, styrelsens ordförande

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

## 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 2020-2024. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. Vår vision är "Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs" som anknyter till kommunens Vision 2021 "Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro". Enligt vår affärsidé så ska vi finnas till för dig som vill bo i Sotenäs med hög livskvalité, nära havet, kusten och naturen. Att bo i Sotenäsbostäders bostäder skall också upplevas som boende med god kvalitet och service. Lägenhetsbeståndet skall spegla olika hyresgästers behov och genom en balanserad utbyggnadsstrategi ska vi skapa förutsättningar för kommunen att växa.

## Styrelse och lekmannarevisor

Styrelse och lekmannarevisor har den 20 november 2018 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2019-2022. Per 31 december 2019 har styrelsen följande sammansättning:

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (M), ordförande  
Daniel Nordström (M)  
Lennart Johansson (C)  
Leif Eriksson (L)  
João Escudeiro (S), vice ordförande  
Cristian Mattsson (S)  
Pål Ohlzon (SD)

#### Personliga suppleanter

Susanne Bergholtz (M)  
Klaes Mattsson (M)  
Rune Johansson (C)  
Inger Eckert (KD)  
Petra Sundblad (S)  
Anders Henriksson (S)  
Veronica Johansson (SD)

### Lekmannarevisor

#### Ordinarie

Håkan Axelsson (M)  
Elving Claesson (S)

#### Suppleant

Veikko Larsson (C)  
Mats Nilsson (S)

### Verkställande direktör

Mattias Jakobsson



## Revisor

Årsstämman den 23 maj 2019 utsåg följande auktoriserade revisorer:

### Ordinarie

Joachim André

### Suppleant

Kjetil Gardshol

### Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 7 sammanträden inkl. ett strategimöte.

## Organisationsanslutningar

Sotenäsbostäder är medlem i;

Sveriges Allmännyttä – Bransch- och intresseorganisation för bostadsföretag.

Fastigo - Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

HBV - Husbyggnadsvaror Förening u.p.a. är en inköpsfunktion åt allmännyttiga bostadsbolag.

## Fastigheter & förvaltning

### Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 170 bostadslägenheter, 426 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 913 m<sup>2</sup>. Lokalernas yta uppgår till 8 658 m<sup>2</sup>.

### 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

Sedan början av 2000-talet har ett arbete pågått med konvertering av befintliga 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 bostadsbeståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer, installation av snålspolande kranar m.m.

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. Under 2018 installerades och uppgraderades de sista bergvärmepumparna. Sotenäsbostäder har därmed nått en milstolpe i miljöarbetet då bolaget nu inte längre använder fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i fastigheterna.

### 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 2019 påbörjades ombyggnationen av gamla dagiset i Väjern till 2 st. lägenheter. Inflyttning sker i 1: a februari 2020.

## 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](http://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 att för personer som fått ett arbete i kommunen och inte bor på pendlingsavstånd garanterar vi att personen i fråga ska ha erhållit ett lägenhetserbjudande inom 3 månader. Det är viktigt att kommunen kan attrahera arbetskraft utifrån och på så vis öka sin befolkning.

Resultatet av 2018 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev ett tvåårigt avtal där vi 1/1 2019 höjde kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokalerna med 1,50 %. Den 1/1 2020 höjs kallhyrorna med 1,7 %. Utöver höjningen av kallhyran så höjs värmetillägget med 5 kr/m<sup>2</sup> och år den 1/1 2019 och den 1/1 2020.

## Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2019-12-31 till 15 personer varav 14 st. är heltidstjänster. Av dessa är 10 män och 5 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

## Finansiering

De korta räntorna har varit låga under 2019. Reporäntan höjdes i januari till -0,25 % från -0,5 % och har därefter under resterande del av året legat still. 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 ligger 2019-12-31 på 100 %.

## Finanspolicy

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

## Ränteriskhantering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden, det vill säga en långsiktig strategisk ränteriskhantering. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 435 mkr (385 mkr).



## Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 5,0 år (4,7 år).

## Fastigheternas värde

Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor.

Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut.

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från Forum för Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2019.

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

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2019-12-31 uppgår till ca 1 150 mkr (1 066 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2019 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen upp- eller nerskrivning har genomförts under året.

## Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2019 till 6,9 mkr (6,6 mkr).

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har minskat från 11,7 mkr 2018 till 11,6 mkr 2019.

Borgensavgiften för 2019 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 2,5 mkr (0,5 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 4,6 mkr (6,2 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 18 mkr (32 mkr). Fastighetslånen uppgår till 496 mkr (491 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 111,2 mkr (106,8 mkr), vilket ger en soliditet på 17,2% (16,8%).

## 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 liten. Särskilt med tanke på den befolkningsökning som skett till Sverige.

## Utsikter för 2020

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 2020 uppgå till 7 100 tkr. Arbetet med att planera nya attraktiva områden har fortsatt prioritet.

## 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.
- Erbjuder hyresgäster möjlighet till boendeflytt i bolaget.
- Bolaget äger på motsvarande sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.
- Bolaget får ej driva verksamhet eller vidtaga åtgärder som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.

Sotenäsbostäder har under året påbörjat ombyggnation av dagiset på Väjern till 2 lägenheter. Sotenäsbostäder har vidare exploaterat Ekelidberget i Bovallstrand till 4 småhustomter samt 1 tomt för framtida byggnation av ett flerfamiljshus. Sotenäsbostäder har under året arbetat intensivt med att ta fram nya detaljplaner för att möjliggöra framtida byggnation. Under året har Sotenäsbostäder ändrat detaljplaner som nu möjliggör nybyggnation av upp emot 120 bostäder. Genom ny- och ombyggnationen bidrar bolaget till att antalet hyresrätter i kommunen utökats. Sotenäsbostäder har ett avtal med Individ och familjeomsorgen på Sotenäs kommun för att tillse att personer som står långt ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Sotenäsbostäder har en överenskommelse med Integrationssamordningen på Sotenäs kommun vilken innebär att ett antal lägenheter årligen ska erbjudas personer som kommunplaceras i Sotenäs kommun. Sotenäsbostäder har ett boendeflyttavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflytt i bolaget. Sotenäsbostäder har under året fortsatt arbetet med att stärka upp det yttre skalskyddet på flertalet av våra flerbostadshus däribland Smedsgatan 2 - 4 i Kungshamn. Sotenäsbostäder arbetar vidare med att förbättra belysningen i våra allmänna utrymmen såsom källargångar och trapphus. Sotenäsbostäder arbetar vidare mycket med att förbättra utomhusbelysningen dels för att förbättra belysningen och därmed trygghetskänslan samt också för att minska energiförbrukningen. Under 2019 har utbyte av utomhusbelysning skett på Champinjonstigen, Smörsoppstigen och Kantarellvägen, alla belägna i Hunnebostrand samt på Mejselgatan i Kungshamn. Sotenäsbostäder arbetar med årlig besiktning av lekplatser via ett utomstående besiktningsföretag för att försäkra oss om att även de yngsta hyresgästerna har en säker boendemiljö. Med allt ovanstående i åtanke gör vi bedömningen att Sotenäsbostäder gott och väl uppfyller det kommunala ändamålet med verksamheten.



### Ägarförhållanden

| Namn                                            | Antal aktier | Antal röster |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Sotenäs kommun, (Ställföretr. Mats Abrahamsson) | 11 478       | 11 478       |

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 87 641  | 85 888  | 84 905  | 83 247  | 83 160  |
| Resultat efter finansiella poster | 6 910   | 6 586   | 7 252   | 11 139  | 11 559  |
| Balansomslutning                  | 644 633 | 634 433 | 626 203 | 608 248 | 601 158 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

|                                                  | Aktie-<br>kapital | Uppskriv-<br>ningsfond | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt      |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 11 478 000        | 0                      | 20 084 662      | 69 036 202             | 6 168 445         | 106 767 309 |
| Disposition enligt beslut av<br>årets årsstämma: |                   |                        |                 | 6 168 445              | -6 168 445        | 0           |
| Utdelning                                        |                   |                        |                 | -165 000               |                   | -165 000    |
| Årets resultat                                   |                   |                        |                 |                        | 4 562 765         | 4 562 765   |
| Belopp vid årets utgång                          | 11 478 000        | 0                      | 20 084 662      | 75 039 647             | 4 562 765         | 111 165 074 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 75 039 647        |
| årets vinst      | 4 562 765         |
|                  | <b>79 602 412</b> |

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| disponeras så att                             |                   |
| till aktieägare utdelas (10 kronor per aktie) | 114 780           |
| i ny räkning överföres                        | 79 487 632        |
|                                               | <b>79 602 412</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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 noter.

| <b>Resultaträkning</b>                                                  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter                                                           | 2          | 87 640 856                        | 85 888 104                        |
| Övriga rörelseintäkter                                                  | 3          | 1 273 423                         | 6 842 381                         |
|                                                                         |            | <b>88 914 279</b>                 | <b>92 730 485</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                              | 4          |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                                                     |            | -39 373 391                       | -43 231 847                       |
| Övriga externa kostnader                                                | 5, 6       | -3 942 177                        | -2 653 595                        |
| Personalkostnader                                                       | 7          | -11 619 343                       | -10 559 888                       |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 14, 16     | -15 298 376                       | -17 551 896                       |
| Övriga rörelsekostnader                                                 | 8          | -240 633                          | -558 152                          |
|                                                                         |            | <b>-70 473 920</b>                | <b>-74 555 378</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                  |            | <b>18 440 359</b>                 | <b>18 175 107</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                 | 9          | 0                                 | 2 000                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                        | 10         | 78 472                            | 73 416                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                              | 11         | -11 608 849                       | -11 664 591                       |
|                                                                         |            | <b>-11 530 377</b>                | <b>-11 589 175</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |            | <b>6 909 982</b>                  | <b>6 585 932</b>                  |
| Bokslutsdispositioner                                                   | 12         | 154 685                           | 80 182                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                              |            | <b>7 064 667</b>                  | <b>6 666 114</b>                  |
| Skatt på årets resultat                                                 | 13         | -2 501 902                        | -497 669                          |
| <b>Årets resultat</b>                                                   |            | <b>4 562 765</b>                  | <b>6 168 445</b>                  |

R  
A  
Pl



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |    |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                                             | 14 | 614 887 582        | 615 244 548        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 15 | 0                  | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 16 | 981 300            | 1 506 756          |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 17 | 5 288 262          | 5 087 172          |
|                                                                                |    | <b>621 157 144</b> | <b>621 838 476</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                    |    |                    |                    |
|------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Andelar i intresseföretag          | 18 | 40 000             | 40 000             |
| Andra långfristiga fordringar      | 19 | 3 150 000          | 1 150 000          |
|                                    |    | <b>3 190 000</b>   | <b>1 190 000</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |    | <b>624 347 144</b> | <b>623 028 476</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                   |                  |
|----------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 180 046           | 128 658          |
| Fordringar hos intresseföretag               |    | 117 465           | 92 936           |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 0                 | 694 573          |
| Övriga fordringar                            | 20 | 12 587 088        | 4 992 205        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 991 840           | 866 223          |
|                                              |    | <b>13 876 439</b> | <b>6 774 595</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |    |                   |                   |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
|                                    | 22 | 6 409 624         | 4 630 324         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |    | <b>20 286 063</b> | <b>11 404 919</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

644 633 207

634 433 395

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

23, 24

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (11 478 aktier)

11 478 000

11 478 000

Reservfond

20 084 662

20 084 662

**31 562 662**

**31 562 662**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

75 039 647

69 036 202

Årets resultat

4 562 765

6 168 445

**79 602 412**

**75 204 647**

#### Summa eget kapital

**111 165 074**

**106 767 309**

#### Obeskattade reserver

25

148 846

303 531

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter

26

14 436 456

12 989 362

#### Långfristiga skulder

27

Skulder till kreditinstitut

28

496 000 000

491 000 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 835 066

10 776 624

Aktuella skatteskulder

314 968

0

Övriga skulder

3 052 912

679 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

14 679 885

11 917 439

#### Summa kortfristiga skulder

**22 882 831**

**23 373 193**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**644 633 207**

**634 433 395**



## Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

6 909 982

6 585 932

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

15 518 043

18 081 048

Betald skatt

-1 054 808

-210 047

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

**21 373 217**

**24 456 933**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-51 388

316 787

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 745 029

3 861 630

Förändring av leverantörsskulder

-5 941 558

2 579 646

Förändring av kortfristiga skulder

6 145 768

-1 034 173

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**13 781 010**

**30 180 823**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-18 067 628

-33 819 435

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

1 230 918

2 451 500

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-16 836 710**

**-31 367 935**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

5 000 000

0

Utbetald utdelning

-165 000

-170 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**4 835 000**

**-170 000**

**Årets kassaflöde**

**1 779 300**

**-1 357 112**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 630 324

5 987 436

**Likvida medel vid årets slut**

**6 409 624**

**4 630 324**

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

#### Räntekostnader

Borgensavgift ingår i totala räntekostnader med 1 983 996 kr vilket motsvarar 0,4 % av borgensåtagandet.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Förvaltningsfastigheter

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



### Fastighetsvärdering

Vi gör en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall, driftkostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2019.

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

### Komponentindelning

#### Byggnader

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

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

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

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

### Leasingavtal

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

### Inkomstskatter

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

### Aktuell skatt

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

R  
H PL

### **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 netto redovisas 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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

### **Ersättningar till anställda**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### **Uppskattningar och bedömningar**

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

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





## Not 2 Rörelsens intäkter

|                                      | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                 |                   |                   |
| Hyror bostäder                       | 77 951 073        | 76 379 189        |
| Hyror lokaler                        | 7 784 301         | 7 639 104         |
| Hyror garage/carport/p-plats         | 2 098 238         | 2 076 927         |
|                                      | <b>87 833 612</b> | <b>86 095 220</b> |
| <b>Hyresbortfall</b>                 |                   |                   |
| Hyresbortfall bostäder               | -170 065          | -185 325          |
| Hyresbortfall lokaler                | -4 616            | 0                 |
| Hyresbortfall garage/carport/p-plats | -18 075           | -21 791           |
|                                      | <b>-192 756</b>   | <b>-207 116</b>   |
| Summa                                | <b>87 640 856</b> | <b>85 888 104</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2019             | 2018             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Utförda extraarb täppskötsel   | 480 549          | 169 992          |
| Vinst vid försäljning fordon   | 20 966           | 29 000           |
| Lönebidrag                     | 561 758          | 564 789          |
| Övriga fakturerade kostnader   | 79 503           | 0                |
| Ersättning sjuklönekostnader   | 0                | 13 825           |
| Erhållen försäkringsersättning | 0                | 6 064 775        |
| Erhållna statliga bidrag       | 113 400          | 0                |
| Övriga rörelseintäkter         | 17 247           | 0                |
|                                | <b>1 273 423</b> | <b>6 842 381</b> |

## Not 4 Fastighetskostnader

|                                  | 2019              | 2018              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                | 4 291 428         | 3 829 393         |
| Reparationer                     | 18 197 642        | 23 123 815        |
| Taxebundna kostnader             | 11 883 114        | 11 503 596        |
| Riskkostnader och övrigt         | 1 667 487         | 1 576 600         |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | 3 333 720         | 3 198 443         |
|                                  | <b>39 373 391</b> | <b>43 231 847</b> |

## Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 366 849 (366 213) kronor.

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

|                                  | 2019           | 2018           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år                      | 146 301        | 366 520        |
| Senare än ett år men inom fem år | 292 602        | 30 132         |
|                                  | <b>438 903</b> | <b>396 652</b> |



## 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.

|                  | 2019    | 2018    |
|------------------|---------|---------|
| <b>PWC</b>       |         |         |
| Revisionsuppdrag | 128 839 | 100 678 |

## Not 7 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2019       | 2018       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                              |            |            |
| Kvinnor                                                                    | 5          | 5          |
| Män                                                                        | 10         | 10         |
|                                                                            | 15         | 15         |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |            |            |
| Styrelse och verkställande direktör                                        | 1 032 273  | 872 951    |
| Övriga anställda                                                           | 5 999 205  | 5 626 179  |
|                                                                            | 7 031 478  | 6 499 130  |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |            |            |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 143 361    | 111 367    |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 734 345    | 644 729    |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 3 113 019  | 2 966 325  |
|                                                                            | 3 990 725  | 3 722 421  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | 11 022 203 | 10 221 551 |

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

|                                                | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Förlust vid utrangering av komponenter         | 162 115 | 200 652 |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar | 78 518  | 357 500 |
|                                                | 240 633 | 558 152 |

## Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

|                          | 2019 | 2018  |
|--------------------------|------|-------|
| Erhållna utdelningar HBV | 0    | 2 000 |

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Ränteintäkter från kundfordringar | 34 543 | 35 707 |
| Övriga finansiella intäkter       | 43 929 | 37 709 |
|                                   | 78 472 | 73 416 |

R  
AHL



# **Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | 2019              | 2018              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 9 624 853         | 9 740 591         |
| Borgensavgift till Sotenäs kommun  | 1 983 996         | 1 924 000         |
|                                    | <b>11 608 849</b> | <b>11 664 591</b> |

# **Not 12 Bokslutsdispositioner**

|                                 | 2019           | 2018          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förändring av överavskrivningar | <b>154 685</b> | <b>80 182</b> |

# **Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                                                              | 2019             | 2018           |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |                  |                |
| Aktuell skatt                                                | 1 054 808        | 210 047        |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 1 447 094        | 287 622        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>2 501 902</b> | <b>497 669</b> |

# **Avstämning av effektiv skatt**

|                                                                | 2019          |                  | 2018         |                |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------|
|                                                                | Procent       | Belopp           | Procent      | Belopp         |
| Redovisat resultat före skatt                                  |               | 7 064 667        |              | 6 666 114      |
| Skatt enligt gällande skattesats                               | -21,40        | 1 511 839        | -22,00       | 1 466 545      |
| Ej avdragsgilla kostnader                                      |               | 7 957            |              | 7 360          |
| Ej skattepliktiga intäkter                                     |               | -3 405           |              | -440           |
| Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad |               | -779 862         |              | -777 944       |
| Utrangering komponent                                          |               | 34 693           |              | 44 142         |
| Direktavdrag ersättningskomponent                              |               | 0                |              | -1 079 616     |
| Negativt räntenetto ej skattemässigt avdrag                    |               | 283 586          |              | 0              |
| Nedskrivning byggnad                                           |               | 0                |              | 550 000        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                | <b>-14,93</b> | <b>1 054 808</b> | <b>-3,15</b> | <b>210 047</b> |

# **Not 14 Byggnader och mark**

|                                                 | 2019-12-31          | 2018-12-31          |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 933 419 238         | 888 896 863         |
| Inköp                                           | 17 705 220          | 50 291 866          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -4 975 919          | -5 769 491          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>946 148 539</b>  | <b>933 419 238</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -315 674 690        | -303 957 412        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 661 253           | 2 788 839           |
| Årets avskrivningar                             | -14 747 520         | -14 506 117         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-328 760 957</b> | <b>-315 674 690</b> |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående nedskrivningar                     | -2 500 000        | 0                 |
| Årets nedskrivningar                        | 0                 | -2 500 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b> | <b>-2 500 000</b> | <b>-2 500 000</b> |

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>614 887 582</b> | <b>615 244 548</b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

|                 |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| Redovisat värde | 614 887 582   | 615 244 548   |
| Verkligt värde  | 1 150 528 000 | 1 066 461 000 |

**Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 261 013           | 261 013           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -7 811            |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>253 202</b>    | <b>261 013</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -261 013          | -261 013          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 7 811             |                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-253 202</b>   | <b>-261 013</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 122 198         | 8 687 649         |
| Inköp                                           | 25 400            | 726 848           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -237 851          | -292 300          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 909 747</b>  | <b>9 122 197</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -7 615 442        | -7 361 962        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 237 851           | 292 300           |
| Årets avskrivningar                             | -550 856          | -545 779          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 928 447</b> | <b>-7 615 441</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>981 300</b>    | <b>1 506 756</b>  |

**Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|                                          | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 5 087 172         | 23 436 451        |
| Under året nedlagda kostnader            | 22 897 987        | 15 676 623        |
| Under året genomförda omklassificeringar | -22 696 897       | -34 025 902       |
|                                          | <b>5 288 262</b>  | <b>5 087 172</b>  |

R  
H PL

**Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

| <b>Namn</b>                  | <b>Kapital-<br/>andel</b> | <b>Rösträtts-<br/>andel</b> | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Husbyggnadsvaror ek förening | 0,3%                      | 0,3%                        | 4                        | 40 000                   |
|                              | <b>Org.nr</b>             | <b>Säte</b>                 | <b>Eget kapital</b>      | <b>Resultat</b>          |
| Husbyggnadsvaror ek förening | 702000-9226               | Stockholm                   | 74 658 000               | 1 818 000                |

**Not 19 Andra långfristiga fordringar**

|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 150 000         | 0                 |
| Tillkommande fordringar                         | 3 150 000         | 1 150 000         |
| Avgående fordringar                             | -1 150 000        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 150 000</b>  | <b>1 150 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 150 000</b>  | <b>1 150 000</b>  |

**Not 20 Övriga fordringar**

|                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 11 437 088        | 3 592 205         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 150 000         | 1 400 000         |
|                                | <b>12 587 088</b> | <b>4 992 205</b>  |

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna lönebidrag    | 46 475            | 47 117            |
| Förutbetalda kostnader | 945 365           | 819 106           |
|                        | <b>991 840</b>    | <b>866 223</b>    |

**Not 22 Checkräkningskredit**

|                                                    | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 11 800 000        | 11 800 000        |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0                 | 0                 |

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde**

| <b>Namn</b>    | <b>Antal<br/>aktier</b> | <b>Kvot-<br/>värde</b> |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| Antal A-Aktier | 11 478                  | 1 000                  |



## Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2019-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| balanserad vinst                              | 75 039 647        |
| årets vinst                                   | 4 562 765         |
|                                               | <b>79 602 412</b> |
| disponeras så att                             |                   |
| till aktieägare utdelas (10 kronor per aktie) | 114 780           |
| i ny räkning överföres                        | 79 487 632        |
|                                               | <b>79 602 412</b> |

## Not 25 Obeskattade reserver

2019-12-31

2018-12-31

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Ackumulerade överavskrivningar | 148 846 | 303 531 |
|--------------------------------|---------|---------|

## Not 26 Uppskjuten skatteskuld

2019-12-31

2018-12-31

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 12 989 362        | 12 701 740        |
| Årets avsättningar             | 1 447 094         | 287 622           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>14 436 456</b> | <b>12 989 362</b> |

## Not 27 Långfristiga skulder

2019-12-31

2018-12-31

### Förfaller inom ett år efter balansdagen

|                             |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut | 81 100 000 | 120 000 000 |
|-----------------------------|------------|-------------|

### Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 414 900 000        | 371 000 000        |
|                             | <b>496 000 000</b> | <b>491 000 000</b> |

## Not 28 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

2019-12-31

2018-12-31

|                            |                    |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Tecknade swappar           | 476 669 452        | 421 312 327        |
| Kapitalbindningens löptid  |                    |                    |
| <1 år                      | 81 100 000         | 331 000 000        |
| 1-2 år                     | 309 900 000        | 160 000 000        |
| 2-3 år                     | 105 000 000        | 0                  |
|                            | <b>496 000 000</b> | <b>491 000 000</b> |
| Fördelning på kreditgivare |                    |                    |
| Kommuninvest               | <b>496 000 000</b> | <b>491 000 000</b> |

### Swappar

| Kreditgivare | Slutdag    | Fast ränta i % | 2019-12-31         | Över-/undervärde   |
|--------------|------------|----------------|--------------------|--------------------|
| SEB          | 2021-12-28 | 2,225          | 25 000 000         | -1 010 165         |
| SEB          | 2029-02-13 | 1,400          | 105 000 000        | -8 431 172         |
| SEB          | 2022-06-07 | 2,050          | 40 000 000         | -2 229 959         |
| SEB          | 2023-01-10 | 2,230          | 50 000 000         | -4 067 644         |
| SEB          | 2026-07-06 | 2,090          | 135 000 000        | -14 714 574        |
| SEB          | 2027-09-13 | 2,380          | 80 000 000         | -11 215 938        |
|              |            |                | <b>435 000 000</b> | <b>-41 669 452</b> |

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

### Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner                      | 209 983           | 294 596           |
| Upplupna semesterlöner              | 987 702           | 692 813           |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 376 311           | 310 243           |
| Upplupna räntekostnader             | 4 406 382         | 3 160 241         |
| Upplupna FORA-avgifter              | 29 486            | 1 846             |
| Övriga upplupna kostnader           | 1 732 027         | 1 365 259         |
| Förutbetalda intäkter               | 6 937 994         | 6 092 441         |
|                                     | <b>14 679 885</b> | <b>11 917 439</b> |

### Not 30 Eventualförpliktelser

|                            | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Garantiförbindelse FASTIGO | 127 917    | 123 483    |

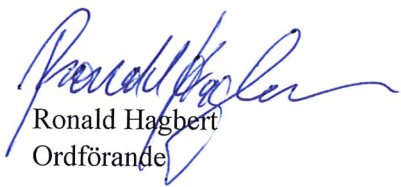
### Not 31 Ställda säkerheter

|                                         | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |            |            |
| Inga ställda säkerheter finns           | 0          | 0          |

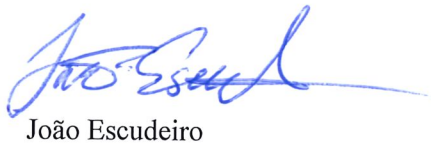
Kommunal borgen uppgår till 507 800 000 (f. år 502 800 000).  
Borgensavgift betalas med 1 983 996 (f.å. 1 924 000).

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 9 mars 2020



Ronald Hagbert  
Ordförande



João Escudeiro



Lennart Johansson



Leif Eriksson



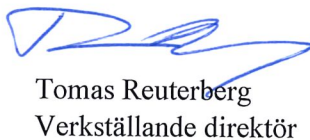
Cristian Mattson



Pål Ohlzon



Daniel Nordström



Tomas Reuterberg  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2020



Joachim André  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2019.

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 2019 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.

#### *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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

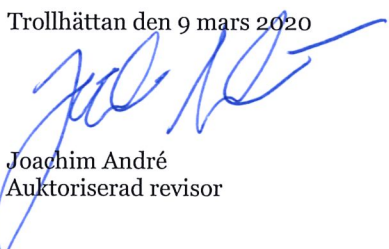
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 9 mars 2020



Joachim André  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB  
org nr 556431-6775

## Granskningsrapport för år 2019

Vi, av fullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer, 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 intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag.

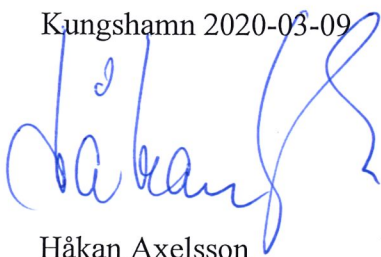
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av års/bolagsstämman fastställt ägardirektiv.

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

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungshamn 2020-03-09



Håkan Axelsson



Elving Claesson