

Årsredovisning 2007

Sotenäsbostäder AB



Innehållsförteckning

Året i sammandrag	1
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning koncernen	8
Balansräkning koncernen	9-10
Resultaträkning moderbolaget	11
Balansräkning moderbolaget	12-13
Kassaflödesanalys koncernen	14
Kassaflödesanalys moderbolaget	15
Tilläggsupplysningar och noter	16-27
Revisionsberättelse	28
Lekmannarevisionens granskningsrapport	29
Fastighetsbestånd	30-31
Femårsöversikt	32

Året i sammandrag, moderbolaget

Allmänt	2007	2006
Antal bostadslägenheter	1 085	1 079
Antal lokaler	62	55
Total uthyrningsbar yta	94 713	98 989
Medeltalet anställda	12	12
Ekonomi		
Omsättning	77,8 mkr	72,2 mkr
Årets resultat	6,4 mkr	3,8 mkr
Balansomslutning	540,9 mkr	613,6 mkr
Soliditet	11,1 %	8,8 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,5 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	16,0 %	18,0 %

VD har ordet

En ny mandatperiod, ny politisk majoritet och många nya styrelseledamöter att lära känna, ett spännande år har gått till ända.

Köp och försäljning av fastigheter

Bolaget förvärvade i början av 1990-talet Hotell Smögens Havsbad på Smögen. Från början var det ett litet hotellpensionat, som under årens lopp har utvecklats till det fina konferens- och SPA-hotell som finns idag. Driften av hotellet såldes 2003. Under 2006 upptogs diskussion om försäljning av de fastigheter på Smögen där verksamheten bedrivs. Försäljningen slutfördes under första halvan av 2007 och det blev Aspelin-Ramm Fastigheter AB i Göteborg, som köpte anläggningen för 74,9 mkr. Genom denna försäljning har bolagets riskexponering minskat, soliditeten ökat och vi kan ägna oss åt vår kärnverksamhet dvs. att bygga och förvalta bostäder. I enlighet med Sotenäs kommuns strategi att inte äga bostadsfastigheter såldes det Gamla kommunhuset i Hunnebostrand med 6 lägenheter och några lokaler och garage till oss vid årsskiftet.

En effektiv organisation

Fastighetsskötarorganisationen har fått förstärkning under året. Tillsammans med den Nöjd Kund Index enkät som hyresgästerna besvarat under hösten kommer ytterligare genomlysning att göras för att skapa en effektiv och serviceinriktad organisation som kan möta kundernas krav och önskemål på hur en bra hyresvärd skall vara. Ett intensivt förändringsarbete har under året pågått inom administrationen. Detta har resulterat i personalminskning fr.o.m. början av 2008.

Beslut och planer för nya energieffektiva bostäder

I takt med att energipriserna går upp och stundande hot om klimatförändringar har beslut tagits att den kommande nybyggnationen på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn skall byggas enligt passivhustekniken. Projekteringen har pågått under hösten, byggstart beräknas till mars 2008. Det blir 16 lägenheter fördelade i 4 huskroppar med fantastisk utsikt utöver havet och Hållö fyr i väster. På Smögen och i Kungshamn pågår detaljplanearbete för att skapa ca 50 centrala lägenheter. I Hunnebostrand pågår projektering för byggnation av både hyres- och bostadsrätter. Förutsättningen för att kunna bygga lägenheter är att bolaget har en stabil ekonomi och att efterfrågan är fortsatt hög.

Ekonomi och ränteutveckling

Resultatet har påverkats positivt av hotellfastighetsförsäljningen, totalt med nästan 6 mkr. Detta har medfört att soliditeten ökat med drygt 2 %, till 11,1 % Kommunen har arbetat fram ägardirektiv under 2007 som innebär ett soliditetskrav på 15 % på sikt, ett mål som vi arbetar mot redan idag, men genom ett ägardirektiv blir kravet på konsolidering ännu tydligare. Ränteutvecklingen har varit negativ för bolaget under år 2007, reporäntan har höjts från 3 % till 4 %.

*Kungshamn i april 2008
Helene Stranne*

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sotenäsbostäder AB ägs till 100 % av Sotenäs kommun. Verksamheten består till största delen av uthyrning av bostäder och lokaler i Sotenäs kommun. Förvaltningen sker till största delen i egen regi. Bolaget har under året sålt de fastigheter på Smögen, där Hotell Smögens Havsbad bedriver sin verksamhet. Bolaget förvaltar även en fastighet för Systembolaget i Kungshamn.

Affärsidé

Sotenäsbostäder AB finns till för dig som vill bo i vår vackra kommun. Här skall du kunna hyra en lägenhet som ger möjlighet till hög livskvalitet i en miljö utöver det vanliga. Här skall företag, organisationer och myndigheter få möjlighet att driva sin verksamhet i bra och ändamålsenliga lokaler, alla med tillgång till god fastighetservice.

Hos oss bor du alltid nära naturen. Det är ett fritt kustboende som är mycket speciellt, havet finns alltid nära och påverkar det dagliga livet, var du än bor. Vi har lägenheter på alla större platser på Sotenäset, dvs. Kungshamn, Smögen, Väjern, Hunnebostrand, Bovallstrand, Hovenäset samt Bohus-Malmön.

Vi arbetar aktivt för vår kommun och vår unika miljö. Genom att erbjuda attraktiva lägenheter ger vi vårt bidrag till att göra bygden intressant, framför allt att bo kvar i, men också att etablera sig i för såväl företag som familjer. Allt eftersom tiden går och förutsättningarna ändras för våra hyresgäster, kan vi erbjuda nya boendialternativ inom vårt befintliga fastighetsbestånd.

Styrelse VD och revisorer

Kommunfullmäktige utsåg 14 december, 2006 följande ledamöter för 2007-2010:

Ledamöter

Jimmy Ahl (m)
Anders Melander (m)
Kjell Sjödelius (kd)
Håkan Hansson (fp)
Mikael Sternemar (fp)
Bengt Carlsson (s)
Camilla Kristiansson (s)

Personliga suppleanter

Eva Abrahamsson (m)
Roy Larsson (m)
Rune Johansson (c)
Stig Lorentzon (fp)
Inger Eckert (kd)
Filip Nordqvist (s)
Stellan Gedell (s)

Ordförande är Håkan Hansson (fp).

Vice ordförande är Bengt Carlsson (s).

Verkställande direktör är Heléne Stranne.

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

Ordinarie

Anders Sandgren (m)
Arne Kjellberg (s)

Suppleant

Kenny Thörnström (fp)
Rune Rohdin (s)

Ordinarie bolagsstämman den 25 april 2007 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Stefan Frifelt

Suppleant

Kjetil Gardshol

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

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

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2007 ingick i bolagets fastighetsförvaltning 1085 (1079) bostadslägenheter, 62 (55) lokaler, 405 (402) garage/carportar samt 4 (4) parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Lokalernas andel av den totala ytan uppgår till 11 % (16 %).



Investeringar och bygnadsverksamhet

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 13,2 mkr (26,5 mkr). Ombyggnation av värme- och ventilation på Violstigen i Kungshamn har färdigställts under året. Vi har konverterat från direktverkande el till vattenburen värme med bergvärme som värmekälla. I samband med ombyggnaden har även ventilation och badrum byggts om och vi har målat och tapetserat i lägenheterna och allmänna utrymmen.

Bland övriga ombyggnadsprojekt kan nämnas fortsatt ombyggnad av entréer på Hedalen i Hunnebostrand, tilläggsisolering av vindar på Skyttevägen på Smögen och Lyckogatan och Eklidsgatan i Bovallstrand. På grund av ändrade avfallshanteringsregler för några år sedan används inte de inbyggda sopskåpen bredvid entréerna i våra radhus längre. Vi har nu tagit bort sopskåpen och skapat större förrådsutrymmen och byggt om fasaderna i radhusen på Hedalen i Hunnebostrand och Fyrbåkgatan i Kungshamn. På Rockeskärsgatan i Väjern pågår arbetet.

I december förvärvade vi fastigheten Ellene 1:281, Köpmansgatan 32 i Hunnebostrand. Fastigheten inrymmer 6 lägenheter, 7 lokaler samt 3 garage.

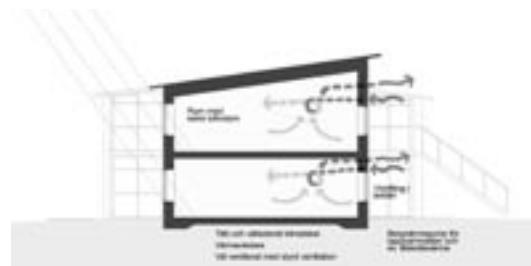
I fastighetsinvesteringarna ovan ingår också under året nedlagda kostnader för framtagande av detaljplan för Ringen i Kungshamn och Tennisplanstomten på Smögen, samt projektering av nybyggnation på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn.

Planerade och framtida projekt

Styrelsen har tagit ett principbeslut när det gäller projektering och byggnation. Sotenäsbostäders målsättning skall vara att bygga små enheter i centrala lägen i de olika orterna i takt med efterfrågan och med god framförhållning och planering.

Vi har under året projekterat för byggnation av 16 hyresrätter med passivhusteknik på Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn med beräknad byggstart mars 2008 och inflyttning januari 2009. Passivhustekniken innebär att de är så välisolerade att de inte behöver något traditionellt uppvärmningssystem. Istället används ett mekaniskt ventilationssystem där den inkommande luften värms av den utgående i en värmeväxlare. Resten av värmebehovet täcks av värmen från människor, apparater och belysning. Även solinstrålning, varmvattenanvändning och golvvärmen i badrummet bidrar till värmeförseln. För extra värmeförseln och för varmvattenproduktion installeras bergvärme. Tack vare passivhustekniken får lägenheterna ett gott inomhusklimat med minimal energianvändning.

Detaljplanarbetet på Ringen i Kungshamn fortskrider. Vi beräknar att planen kan antas innan sommaren 2008. Planen tillåter en byggnation av ca 27 marknära lägenheter, alla med närhet till centrum och fantastisk utsikt mot havet, Smögen och Hällö fyr. Området kommer att anslutas till en promenadbrygga med sjöbodar, småbåtshamn, butiker och restaurang. När det gäller Tennisplanstomten på Smögen så är även den detaljplanen på väg mot antagande. Vi räknar med att det kan ske direkt efter sommaren 2008.



Här beräknar vi bygga 19 lägenheter, alla med god tillgänglighet i ett lugnt men ändå centralt läge på Smögen, med endast några minuters promenad ned till Smögenbryggan. Vi hoppas på byggstart för dessa två projekt under 2008/2009.

Västra Hasselösund på Smögen är ytterligare ett område där kommunen antagit en detaljplan som möjliggör byggnation av både villor och lägenheter. Planen är överklagad och det är ovisst när byggnation kan starta. Kommunen har tecknat avtal med PEAB som möjliggör byggnation av ca 25 hyresrätter på Udden i Hunnebostrand, vilket också kan komma igång under 2008/2009. Kan alla byggprojekt som beskrivits förverkligas så har vi tillskapat ca 100 nya bostäder fram till 2010/2011.

Marknad och kund

Sotenäsbostäder AB är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter. Den dominerande boendeformen är av tradition eget hus. De flesta av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter. Detta medför att vi har hög tillgänglighet, vilket skapar bra förutsättningar för äldre att kunna bo kvar i sitt hem så länge som möjligt. Vi har dessutom 112 särskilt anpassade lägenheter för äldre. Dessa finns i Kungshamn, Smögen, Hunnebostrand, Bovallstrand och på Bohus-Malmön. Bolaget äger och förvaltar ett särskilt boende med 85 smålägenheter i Kungshamn, som blockhyrs av Sotenäs kommun.

De flesta av våra kunder kommer från kommunen. Andelen uppgick 2007 till 77 % (72 %) av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 21 % (23 %). Vi har i genomsnitt endast haft en lägenhet som stått tom under året. Hyresbortfallet uppgår till 87 tkr, vilket är drygt 200 tkr lägre än föregående år.

Nya köregler har utarbetats för att få större genomströmning av de sökande och för att minska administrationen. En köfornyelse gjordes under sommaren 2007 och resultatet visar på ca 800 bostadssökande. Åldersfördelningen är densamma som tidigare det vill säga drygt hälften är 55 år eller äldre. Många (32 %) bor inte i Sotenäs men vill flytta hit. Efterfrågan varierar mellan orterna och mellan olika lägenhetsstorlekar.

Kvarboendebonus

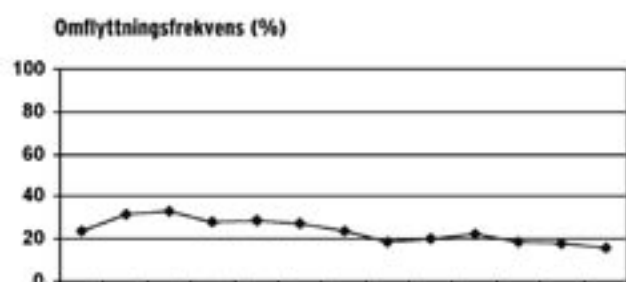
1998 införde vi en kvarboendebonus som innebär att de som bott hos oss i minst 7 år får en bonus i december varje år. Detta infördes i tider av många tomma lägenheter. En översyn av reglerna har gjorts under 2007, som innebär att vi "fryser" bonusen på 2006 års nivå och ingen ytterligare kvarboendebonus kan intjänas. Upplupen bonus per 31 december 2007 uppgår till 383 tkr. Bonusen utbetalas under 2008 med 1/12 varje månad som avdrag på hyresavin.

Omflyttningsfrekvens

Omflyttningsfrekvensen 2007 uppgår till 16 % (18 %). Totalt har 177 (209) lägenhetsomflyttningar skett under året.

Hyresförhandlingarna

2007 års hyror höjdes med 1,96 % från och med 1 februari 2007. Bolagets snittkallhyra för bostäder uppgår till 763 kr/m²



Personal

Under 2007 var medelantalet fast anställda 12 (12) årsarbetskrafter fördelade på 8 (8) män och 4 (4) kvinnor. Räknat i antal personer så är vi 9 fastighetsskötare och 6 tjänstemän. Fyra är områdesansvariga fastighetsskötare och de ansvarar för skötseln i sina områden inklusive avflyttningsbesiktningar. De har även budgetansvar för vissa kostnader. Förutom de områdesansvariga arbetar ett team med underhåll, reparationer och målningsarbeten. Fastighetsskötarorganisationen i norra kommundelen förstärktes i början av året med en ny områdesansvarig fastighetsskötare.

En översyn av kontorsorganisationen har gjorts under året, som resulterat i uppsägning på grund av arbetsbrist av en person. Vi arbetar med individuella och gemensamma utbildningsplaner för att stärka kompetensen, vi har även årliga utvecklingssamtal. Företaget erbjuder förebyggande friskvård bland annat genom

att bidra med motionskort, arrangera gemensamma aktiviteter m.m. Allmänna hälsoundersökningar görs vartannat år. Vår sjukfrånvaro uppgick 2007 till 5,3 % (7,8 %) och andelen långtidssjukfrånvaro uppgick till 67 % (83 %).

Förvaltning

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

Energi

Cirka 40 % av vårt fastighetsbestånd har idag ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vår ambition är att minska vårt elberoende och ersätta den med andra mer miljövänliga alternativ i både de befintliga fastigheterna och i dem som kommer att byggas nya eller byggas om i framtiden.

All ny- och ombyggnation som skett från 1994 och framåt har bergvärme som primär uppvärmningsskälla. Under 2000/2001 bytte vi uppvärmningssystem från olja till bergvärme i 170 lägenheter byggda under 1960- och början av 1970-talet i Kungshamn, Smögen, Hunnebostrand och Bovallstrand.

I följande områden har vi konverterat från direktverkande el till vattenburen värme med bergvärmde som värmekälla:

2003/2004	Väggabacken, Kungshamn	71 lgh
2004/2005	Längelidsvägen, Hunnebostrand	28 lgh
2006/2007	Violstigen, Kungshamn	44 lgh

Underhåll

I samband med ombyggnaden av värme- och ventilationssystemet på Violstigen i Kungshamn, har vi också renoverat lägenheterna. Vi har under året startat med utbyte av balkong- och yttertrappskärmar på Rockeskärgatan i Väjern. Under sommaren fick våra radhuslägenheter på Båtsmansgatan på Smögen ny färgsättning. Fasaderna målades i milda pastellfärger. Resultatet blev lyckat och uppskattat. 2004 upprättades en handlingsplan för våra lekplatser tillsammans med Hyresgästföreningen, vilket innebar en inventering och bedömning av vilka som skall finnas kvar och hur stora de skulle vara. Vissa mindre lekplatser har tagits bort och de befintliga byggs om enligt nya EU-normer, med cirka 1-2 om året. Under 2007 byggde vi en ny lekplats på Östra Skalberget i Hunnebostrand.

Vi arbetar med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, vilket uppgick 2007 till 7,2 mkr (5,6 mkr). Kostnaderna för utbyte av värmepannor i lägenheterna har ökat kraftigt under året, medan målning, tapetsering och utbyte av vitvaror har legat på ungefär samma nivå som 2006.

Miljö

Att byta ut uppvärmningssystem från el till bergvärme är en målmedveten strävan mot mindre miljöpåverkan och lägre boendekostnader. Våra övriga miljömål är att energideklarera våra fastigheter under 2008 och att köpa produkter och tjänster från företag som är kvalitets- och miljöcertifierade. Vi har även sponsorerat sedan ett antal år i ett flerbostadshusområde i Kungshamn.

Ekonomi

Fastighetslån och räntor

Låneskulden per 071231 uppgår till 453,0 mkr (532,8 mkr).

Rörliga lån uppgår till 60 % (55 %) av den totala lånestocken.

Genomsnittsräntan har under de fem senaste åren utvecklats enligt följande:

2003	4,7 %
2004	4,1 %
2005	3,3 %
2006	3,2 %
2007	4,1 %

Räntebidrag

Räntebidragen per 071231 uppgår till 115 tkr (155 tkr).

Dessa kommer att trappas ner fram till 2011, då de upphör helt.

Känslighetsanalys

Analys av nyckelfaktorer som visar följande påverkan på resultatet

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

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 8 891 tkr., vilket är en ökning med 3,8 mkr jämfört med föregående år. Vi har sålt hotellfastigheterna på Smögen och det har påverkat resultatet positivt med totalt 5,8 mkr. I övrigt så har våra underhålls- och räntekostnader ökat jämfört med 2006.

Förslag och motivering till vinstdisposition för moderbolaget

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkning till 34 288 tkr, varav årets vinst är 7 206 tkr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel för moderbolaget (kronor):

balanserad vinst	27 051 885
erhållet koncernbidrag	53 858
årets vinst	6 380 513
	33 486 256

disponeras så att

till aktieägaren utdelas (50,94 kronor per aktie)	330 000
i ny räkning överföres	33 156 256
	33 486 256

Utdelningen skall betalas till aktieägaren senast 2008-05-31.

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

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,1 % till 11,0 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. Utdelningen ryms inom det utdelningstak som föreskrivs i lagen för allmännyttiga bostadsföretag.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

Framtida utveckling

Bolagets resultat kommer under 2008 att påverkas negativt av en ökade räntekostnader. Reporäntan höjdes med 0,25 % i februari 2008, trots att marknaden inte hade förväntat sig det. Vissa finansanalytiker tycker att det finns tydliga globala varningssignaler som pekar på risk för djup lågkonjunktur. USA:s ekonomi bromsas upp, huspriserna faller, arbetslösheten ökar, stora skulder och hårdare kreditvillkor präglar den amerikanska marknaden Detta påverkar oss i Sverige, även om vi knappt känner av det ännu. Vi får hoppas att inflationen håller sig på en "normal" nivå och att Riksbanken inte höjer reporäntan mer under 2008. En räntehöjning på 0,25 % ökar våra räntekostnader med 750 tkr per år.

Hyresmarknaden ser fortsatt ljus ut och vi räknar med att alla våra lägenheter skall vara uthyrda även under 2008. Vi har startat byggnation av 16 lägenheter på Östra Tjuvsundsberget och räknar med att kunna tillskapa ca 100 nya lägenheter under de närmaste åren under förutsättning att efterfrågan är fortsatt stabil och att kostnadsläget är gynnsamt, så att hyrorna blir rimliga.

Resultaträkning koncernen

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Tkr			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1,3	71 699	71 798
Övriga förvaltningsintäkter	2,3	6 883	449
Summa nettoomsättning		78 582	72 247
Fastighetskostnader	3		
Driftskostnader	4,5	-21 065	-20 118
Underhållskostnader		-8 989	-7 954
Fastighetsskatt		-1 917	-2 197
Avskrivningar enligt plan	13	-14 487	-16 494
Summa fastighetskostnader		-46 458	-46 763
Bruttoresultat		32 134	25 484
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	13	-158	-140
Administrations- och försäljningskostnader		-4 205	-2 948
Jämförelsestörande poster	10	0	-707
Övriga rörelseintäkter		2	2
Rörelseresultat	5,6,7,8,9	27 763	21 691
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	460	551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 506	-17 156
Rörelseresultat efter finansiella poster		9 717	5 086
Skatt på årets resultat		-1 531	0
Uppskjuten skatt	27	-980	-1 354
Årets resultat		7 206	3 732

Balansräkning koncernen

Tkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	13		
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	14	41	73
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	15,16,17	533 107	595 967
Inventarier, maskiner, fordon och konst	18,19	955	1 667
Pågående ny- och ombyggnader		2 675	10 192
		536 737	607 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	23	40	40
Andra långfristiga fordringar		0	3 082
		40	3 122
Summa anläggningstillgångar		536 818	611 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		112	904
Fordringar hos intresseföretag		88	58
Övriga fordringar		153	736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	985	721
		1 338	2 419
Likvida medel	32	2 560	186
Summa omsättningstillgångar		3 898	2 605
Summa tillgångar		540 716	613 626

Balansräkning koncernen

Eget kapital och skulder	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 478	6 478
Bundna reserver		20 085	20 085
		26 563	26 563
Fritt eget kapital			
Fria reserver		27 083	23 642
Årets resultat		7 206	3 732
		34 289	27 374
Summa eget kapital		60 852	53 937
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	12 039	11 060
Långfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut		453 014	530 200
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	29	0	4 555
Skulder till kreditinstitut		0	2 550
Leverantörsskulder		3 858	3 509
Aktuella skatteskulder		1 107	71
Övriga skulder		252	323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	9 594	7 421
		14 811	18 429
Summa eget kapital och skulder		540 716	613 626
Ställda säkerheter	31		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		0	35 000
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		81	75
SEB Finans inträdesavtal leasingkontrakt		0	2 800
		81	2 875

Resultaträkning moderbolaget

		2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Tkr	Not		
Hysesintäkter	1,3	71 699	71 798
Övriga förvaltningsintäkter	2,3	6 083	449
Summa nettoomsättning		77 782	72 247
Fastighetskostnader	3		
Driftskostnader	4,5	-21 065	-20 118
Underhållskostnader		-8 989	-7 954
Fastighetsskatt		-1 917	-2 197
Avskrivningar enligt plan	13	-14 487	-16 494
Summa fastighetskostnader		-46 458	-46 763
Bruttoresultat		31 324	25 484
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	13	-158	-140
Administrations- och försäljningskostnader		-4 195	-2 942
Jämförelsestörande poster	10	0	-707
Övriga rörelseintäkter		2	2
Rörelseresultat	5,6,7,8,9	26 973	21 697
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	424	528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 506	-17 156
Rörelseresultat efter finansiella poster		8 891	5 069
Bokslutsdispositioner	12	0	65
Skatt på årets resultat		-1 531	0
Uppskjuten skattekostnad	27	-980	-1 374
Årets resultat		6 380	3 760

Balansräkning moderbolaget

Tkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	14	41	73
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	15,16,17	533 107	595 967
Inventarier, maskiner, fordon & konst	18,19	955	1 667
Pågående ny- och ombyggnader		2 675	10 192
		536 737	607 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20,21	165	165
Andelar i intresseföretag	23	40	40
Fordringar hos koncernföretag	22	0	2 917
		205	3 122
Summa anläggningstillgångar		536 983	611 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		112	904
Fordringar hos koncernföretag	22	0	463
Fordringar hos intresseföretag		88	58
Övriga fordringar		153	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	985	721
		1 338	2 377
Likvida medel	32	2 560	186
Summa omsättningstillgångar		3 898	2 563
Summa tillgångar		540 881	613 584

Balansräkning moderbolaget

Eget kapital och skulder	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital	25,26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 478	6 478
Reservfond		20 085	20 085
		26 563	26 563
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		27 106	23 582
Årets resultat		6 380	3 760
		33 486	27 342
Summa eget kapital		60 049	53 905
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	12 039	11 060
Långfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut		453 014	530 200
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	29	0	4 555
Skulder till kreditinstitut		0	2 550
Leverantörsskulder		3 858	3 509
Skulder till koncernföretag		978	0
Aktuella skatteskulder		1 107	71
Övriga skulder		251	323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	9 585	7 411
		15 779	18 419
Summa eget kapital och skulder		540 881	613 584
Ställda säkerheter	31		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		0	35 000
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		81	75
SEB Finans inträdesavtal leasingkontrakt		0	2 800
		81	2 875

Kassaflödesanalys koncernen

		2007-01-01	2006-01-01
	Not	-2007-12-31	-2006-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		27 763	21 691
Avskrivningar		14 645	16 634
Betald skatt		-1 531	0
Summa		40 877	38 325
Erhållen ränta		460	551
Betald ränta		-18 506	-17 156
Summa		22 831	21 720
Ökning (-)/Minskning (+) varulager		0	0
Ökning (+)/Minskning (-) kundfordringar		792	326
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		288	1 267
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		349	-2 827
Ökning (+)/Minskning (-) övr kortfr rörelseskulder		-1 417	1 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 843	21 705
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Sålda immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 980	-25 261
Sålda materiella anläggningstillgångar		67 455	340
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 082	504
Kassaflöde från investeringsverksamheten		59 557	-24 417
Finansieringsverksamheten			
Upptagning nya lån		0	8 307
Amortering av skuld		-77 186	-3 739
Lämnat/Erhållet koncernbidrag		0	0
Utdelning		-290	-270
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder		-2 550	-1 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 026	2 803
Årets kassaflöde		2 374	91
Likvida medel vid årets början	32		
Likvida medel vid årets början		186	95
Likvida medel vid årets slut	32	2 560	186

Kassaflödesanalys moderbolaget

		2007-01-01	2006-01-01
	Not	-2007-12-31	-2006-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		26 973	21 697
Avskrivningar		14 645	16 634
Betald skatt		-1 531	0
Summa		40 087	38 331
Erhållen ränta		424	528
Betald ränta		-18 506	-17 156
Summa		22 005	21 703
Ökning (-)/Minskning (+) varulager		0	0
Ökning (+)/Minskning (-) kundfordringar		792	326
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		247	1 323
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		349	-2 827
Ökning (+)/Minskning (-) övr kortfr rörelseskulder		-439	1 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 954	21 744
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Sålda immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 980	-25 261
Sålda materiella anläggningstillgångar		67 455	136
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		2 917	669
Kassaflöde från investeringsverksamheten		59 392	-24 456
Finansieringsverksamheten			
Upptagning nya lån		0	8 307
Amortering av skuld		-77 186	-3 739
Lämnat/Erhållet koncernbidrag		54	0
Utdelning		-290	-270
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder		-2 550	-1 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-79 972	2 803
Årets kassaflöde		2 374	91
Likvida medel vid årets början	32		
Likvida medel vid årets början		186	95
Likvida medel vid årets slut	32	2 560	186

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Alla belopp redovisas i tkr.

Sotenäsbostäder och koncernen använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisning och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år med undantag av att tidigare års särredovisade överavskrivningar på fastigheter som redovisats som obeskattade reserver ingår från och med detta års årsredovisning netto i balansposten fastigheter.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

De planenliga avskrivningarna på byggnader uppgår till 2 % - 4 % på anskaffningsvärdet efter avdrag för direktavskrivningar tidigare år. Markanläggningar anskaffade 1994 eller senare har avskrivits med 5 % på anskaffningsvärdet.

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader.

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

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

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

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter

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

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

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidraget redovisas som en kapitalöverföring, dvs. som en ökning av fritt eget kapital.

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skattekuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skuld regleras.

Administrationskostnaderna har uppdelats enligt följande: Bland lokala administrationskostnader har upptagits kostnader för uthyrning, hyresdebitering och krav, allmän hyresgästservice och avflyttningsbesiktningar. Övriga kostnader har belastat central administration, såsom styrelsearvoden, VD och central ekonomifunktion.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre år från anskaffningstidpunkten.

Noter

1 Hyresintäkter koncernen och moderbolaget

Uthyrningsenheter	Totalhyra		Hyresbortfall	
	2007	2006	2007	2006
Bostäder	57 325	55 479	-78	-319
Lokaler	13 094	15 372	-2	-2
Garage/Carport/P-plats med el	1 773	1 744	-7	-13
Summa	72 192	72 595	-87	-334

Uthyrningsenheter	Hyresbortfall i %Nettohyra			
	2007	2006	2007	2006
Bostäder	0,10	0,60	57 247	55 160
Lokaler	0,02	0,02	13 092	15 370
Garage/Carport/P-plats med el	0,40	0,70	1 766	1 731
	0,10	0,50	72 105	72 261

Därutöver avseende bostäder				
Kvarboendebonus			- 383	- 414
Komposteringsrabatter			- 16	- 16
Övriga hyresrabatter			- 7	-33
Summa nettohyror totalt			71 699	71 798

2 Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2007	2006
Fakturerade kundkostnader (inkasso)	0	20
Ersättning från hyresgäster	189	176
Förvaltningsuppdrag	45	53
Vinst vid avyttring av byggnad och mark	5 849	51
Vinst/förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	149
Vinst vid avyttring av immateriell anläggningstillgång	800	0
	6 883	449

Moderbolaget	2007	2006
Fakturerade kundkostnader (inkasso)	0	20
Ersättning från hyresgäster	189	176
Förvaltningsuppdrag	45	53
Vinst vid avyttring av byggnad och mark	5 849	51
Vinst/förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	149
	6 083	449

3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

4 Driftskostnader koncernen och moderbolaget

	2007	2006
Fastighetsskötsel och städ	5 279	4 986
Reparationer	1 946	1 727
Taxebundna kostnader	8 972	8 733
Uppvärmning	137	312
Lokaladministration	2 488	2 407
Övriga driftskostnader	2 243	1 953
	21 065	20 118

5 Arvode och kostnadsersättning

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

Koncernen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (A2 revision)	2007	2006
Revisionsuppdrag	97	27

Moderbolaget

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (A2 revision)	2007	2006
Revisionsuppdrag	89	23

6 Leasingavtal koncernen och moderbolaget

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

	2007	2006
Årets leasingkostnader uppgår till	76	32
	76	32

7 Anställda och personalkostnader koncernen och moderbolaget

	2007	2006
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	8	8
	12	12

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2007	2006
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	588	555
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	3 527	3 399
Pensionskostnader till styrelse och VD	147	129
Pensionskostnader till övriga anställda	223	165
Övriga sociala kostnader	1 556	1 364
Avgår lönebidrag	-512	-624
	5 529	4 988

Inga tantiem eller liknande kostnader har utgått under året.

Principer: Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. För verkställande direktören gäller följande villkor. Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.

Vid uppsägning av anställningen gäller minst 6 månaders uppsägningstid med ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

8 Sjukfrånvaro koncernen och moderbolaget

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

	2007	2006
Samtliga anställda	5,30 %	7,14 %
Andel långtidssjukfrånvaro	66,64 %	83,20 %
Kvinnor	4,95 %	5,58 %
Män	5,44 %	7,75 %
Anställda i åldrarna 29 år eller yngre	0,00 %	0,00 %
Anställda i åldrarna mellan 30-49 år	7,41 %	6,75 %
Anställda i åldrarna 50 år eller äldre	2,12 %	8,71 %

9 Könsfördelning i företagsledningen koncernen och moderbolaget

	2007	2006
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	0
Män	6	7
	7	7
Verkställande direktör och övriga befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	3

10 Jämförelsestörande poster koncernen och moderbolaget

	2007	2006
Tidigare aktiverade projektkostnader	0	629
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	79
	0	707

11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2007	2006
Räntebidrag	115	155
Övriga ränteintäkter och återbärningar	345	396
Summa	460	551
Moderbolaget	2007	2006
Räntebidrag	115	155
Ränteintäkter från dotterbolag	114	200
Övriga ränteintäkter och återbärningar	195	173
Summa	424	528

12 Bokslutsdispositioner moderbolaget

	2007	2006
Förändring avskrivning utöver plan	0	65

13 Planenliga avskrivningar per funktion koncernen och moderbolaget

Funktioner/tillgångslag 2007	Fastighets- kostnader	Centrala adm/fsg k.	Tot. moder- bolaget	Tot. koncernen
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för dataprogram	16	16	32	32
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	13 865	45	13 910	13 910
Markanläggningar	185		185	185
Inventarier, maskiner & fordon	420	96	516	516
Installationer	1	1	2	2
	14 487	158	14 645	14 645

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

14 Balanserade utgifter för datorprogram koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	176	759
Försäljningar/utrangeringar	-15	-583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161	176
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103	-654
Försäljningar/utrangeringar	15	583
Årets avskrivningar	-32	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120	-103
Utgående balans	41	73

15 Byggnader, mark och markanläggning koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	759 929	739 042
Inköp	18 393	20 894
Försäljningar	-72 930	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 392	759 929
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-163 962	-144 058
Försäljningar	5 771	0
Omklassificeringar	0	-4 050
Årets avskrivningar	-14 094	-15 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 285	-163 962
Utgående balans	533 107	595 967

16 Markinventarier koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11	11
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11	-11
Utgående balans	0	0

17 Taxeringsvärden koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	311 555	275 392
Mark	99 464	90 286
	411 019	365 678

18 Maskiner koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	306	370
Försäljningar/utrangeringar	0	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306	306
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-249	-285
Försäljningar/utrangeringar	0	64
Årets avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277	-249
Utgående balans	29	57

19 Inventarier, fordon och konst

Koncernen

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 061	7 160
Inköp	103	547
Försäljningar/utrangeringar	-1 144	-1 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 020	6 061
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 451	-5 249
Försäljningar/utrangeringar	846	1 518
Årets avskrivningar	-489	-720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 093	-4 451
Utgående balans	926	1 610

Moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 061	6 957
Inköp	103	751
Försäljningar/utrangeringar	-1 144	-1 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 020	6 061

Akkumulerade avskrivningar	2007-12-31	2006-12-31
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 451	-5 249
Försäljningar/utrangeringar	846	1 518
Årets avskrivningar	-489	-720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 094	-4 451

Utgående balans **926** **1 610**

20 Andelar i koncernföretag

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	165	165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165	165

Utgående balans **165** **165**

21 Specifikation andelar i koncernföretag moderbolaget

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Marknads- värde
Hotellgatan 26 i Smögen AB (fd Hotell Smögens Havsbad AB)	100	100	165	165 165	165 165

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hotellgatan 26 i Smögen AB (fd Hotell Smögens Havsbad AB)	556562-9101	Kungshamn	969	826

22 Fordringar hos koncernföretag moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade värden		
Ingående värde	3 380	4 080
Amorteringar	-3 380	-700
Utgående ackumulerade värden	0	3 380

varav kortfristig del **0** **463**

23 Andelar i intresseföretag koncernen och moderbolaget

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

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40

Utgående balans **40** **40**

24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	706	560
Övriga upplupna intäkter	266	129
Upplupna räntebidrag	13	32
	985	721

25 Förändring av eget kapital moderbolaget

Antal A-aktier: 6 478 st	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478	20 085	23 582	3 760
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 760	-3 760
Utdelning			-290	
Koncernbidrag			54	
Årets resultat				6 380
Belopp vid årets utgång	6 478	20 085	27 106	6 380

26 Eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478	20 085	23 641	3 732
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 732	-3 732
Utdelning			-290	
Årets resultat				7 206
Belopp vid årets utgång	6 478	20 085	27 083	7 206

På årsstämman 2008-05-07 kommer en utdelning avseende år 2007 på 50,94 (f.å. 44,77 per aktie, totalt 330 000 kr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2008. Utdelningarna avseende 2006, 2005 och 2004 uppgick till 290 000, 270 000 respektive 320 000 kronor.

27 Uppskjuten skatt moderbolaget

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	2007	2006	2005	2004
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	12 039	11 913	11 912	11 839
Skattemässigt underskottsavdrag (28 %)	0	-853	-2 226	-3 873
Netto uppskjuten skatteskuld	12 039	11 060	9 686	7 966
Uppskjuten skattekostnad	980	1 374	2 686	900
Summa	980	1 374	2 686	900

28 Långfristiga skulder koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	156 000	71 114
Förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	297 014	459 086
	453 014	530 200

29 Checkräkningskredit koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Beviljad kredit	11 800	11 800
Utnyttjad kredit	0	4 555

30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna semesterlöner	430	361
Upplupna Fora-avgifter	16	1
Upplupna räntekostnader	1 740	1 927
Övriga upplupna kostnader	1 325	698
Övriga förutbetalda intäkter	6 083	4 434
	9 594	7 421

Moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna semesterlöner	430	361
Upplupna Fora-avgifter	16	1
Upplupna räntekostnader	1 741	1 927
Övriga upplupna kostnader	1 318	688
Övriga förutbetalda intäkter	6 080	4 434
	9 585	7 411

31 Ställda säkerheter koncernen och moderbolaget

	2007-12-31	2006-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
SEB bolån	0	35 000
Kommunal borgen uppgår till 464 814 tkr (f.å. 507 000 tkr) per 2007-12-31		
För övriga långfristiga skulder:		
Garantiförbindelse FASTIGO	81	75
SEB Finans inträdesavtal leasingkontrakt	0	2 800
	81	2 875

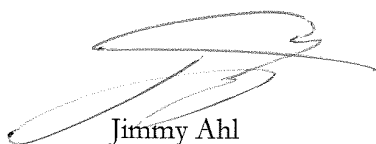
32 Likvida medel koncernen och moderbolaget

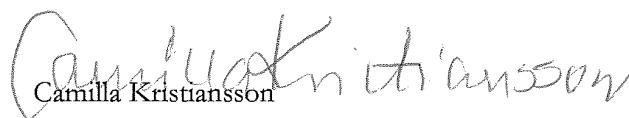
	2007	2006
Likvida medel		
Kassa	4	8
Plusgiro	126	175
Bank	2 430	3
	2 560	186

Kungshamn den 9 april 2008


Håkan Hansson
Ordförande

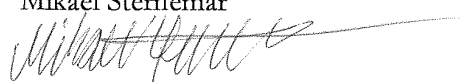

Bengt Carlsson



Jimmy Ahl


Camilla Kristiansson



Anders Melander


Kjell Sjödelius

Mikael Sternemar



Heléne Stranne
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2008.


Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Sotenäsbostäder AB

Org nr 556431-6775

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sotenäsbostäder AB för år 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 3-27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Trollhättan den 14 april 2008



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB

Granskningsrapport för år 2007

Vi har granskat Sotenäsbostäder AB:s (org.nr 556431-6775) verksamhet för år 2007.

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

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Sotenäs den 9 april 2008



Anders Sandgren



Arne Kjellberg

Av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun utsedda lekmannarevisorer

Fastighetsbestånd

Fastighetsområdenas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskning och bokförda restvärden på byggnader, mark och markanläggningar samt taxeringsvärde per 071231 (tkr)

Fastighetsområde	Färdig ställn. år	Anskaffn.- värde	Värde- minskning	Bokfört Restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan 2-4	1993-1996	9 927	2 296	7 631	7 342	6 200
Kvarnberget	1993-2002	70 097	16 959	53 138	0	0
Mejselgatan	1968-2003	7 979	2 689	5 290	26 523	21 202
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 198	5 854		
Väggbacken	1978-2005	30 374	5 184	25 189	24 272	19 564
Violstigen	1980-2007	28 245	5 064	23 181	18 968	15 600
Fyrbåkgatan et 1-3	1984-2005	47 787	15 771	32 016	37 154	23 564
Havsnära	2002-2006	9 358	920	8 438	1 968	1 766
Torggatan	2002-2004	14 670	1 353	13 317	6 136	5 801
Stenhuggaregatan	1992	4 094	916	3 178		
Tullstigen/Sandbogengatan	2005	2 573	80	2 493	1 432	663
Köpmansgatan 32	2007	3 900	1	3 899	3 400	2 814
Varvsgatan	1988-1997	17 602	5 068	12 535	12 345	11 000
Tångenvägen 2A	1986-1997	4 789	1 268	3 521	1 572	1 289
Krongatan	1991	7 371	1 837	5 534	3 490	2 961
Skyttevägen 1	1969-1997	817	281	536	2 921	2 305
Skyttevägen 2	1971-1997	789	271	518	3 098	2 458
Skyttevägen 3	1982	4 510	1 614	2 896	4 808	3 936
Skyttevägen 1-3	2000-2002	745	95	650		
Båtsmansgatan	1986-2003	11 760	3 597	8 164	10 506	6 414
Björkemyrsgatan	1988-1997	16 392	4 441	11 951	12 540	7 725
Templargatan	1991	11 263	2 863	8 400	4 826	3 996
Sätthagen 8	1985	1 798	720	1 078	1 334	1 126
Rockeskärsg et 1-4	1988	74 440	20 610	53 831	44 283	31 492
Husholmsgatan	1991	47 893	11 081	36 812	21 999	18 378
Tryggögatan	1991-2003	12 475	2 982	9 493	7 532	6 784
Köpmansgatan 16 A-D	1966-2005	3 911	1 343	2 567	7 793	6 153
Långelidsvägen	1979-2006	14 293	2 243	12 050	9 783	7 821
Kantarellvägen	1982-2006	22 846	8 846	14 000	12 957	9 505
Smörsoppsstigen	1986-2003	10 804	3 221	7 584	4 178	2 813
Champinjonstigen	1987-2005	10 757	3 130	7 627	9 627	6 645
Torsgatan	1990-1997	10 736	2 686	8 050	6 046	5 000
Skolgatan	1990-2003	22 230	5 850	16 380	11 184	9 651
Köpmansgatan 39	1990-2001	1 141	264	876	742	351
Ö Skalberget et 1-3	1990-1997	42 637	10 994	31 642	19 483	13 687
Bävergatan	1994	1 932	392	1 540	2 536	2 088
Hunnebovägen	1986-2003	7 499	1 496	6 003	9 611	7 809
Banjovägen 2	1984	3 716	1 556	2 160	2 571	2 123
Köpmansgatan 4	1987-2001	3 002	873	2 129	1 931	1 579
Köpmansgatan 26	1985-2006	9 965	2 013	7 952	Ingår i Köpmansg 16	
Lyckogatan 7	1964-2006	929	295	634	2 947	2 328
Lyckogatan 9	1971-2001	806	373	433	3 239	2 579
Lyckogatan 7-9	2000-2002	666	74	592		
Eklidsgatan 1	1977-2002	2 252	687	1 566	3 677	2 929
Munkebergsgatan	1992	17 721	4 309	13 412	9 320	7 800
Dinglevägen	2004-2006	17 204	1 011	16 193	5 531	4 851
Strandvägen	1987-2006	22 897	3 759	19 138	8 457	7 200
Klockaregatan	1988-2006	7 940	2 168	5 771	7 532	4 162
Klockaregatan/Herdegatan	1991-2006	14 679	3 581	11 097	11 644	6 182
Björnbärsvägen	1993-2006	1 289	286	1 003	1 050	707
Skolgatan 14	2006	1 500	8	1 492	731	554

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2007

Fastighetsområde	Samtliga bostäder					Antal	Medel Yta	Yta	Årshyra Per kvm
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok				
Kungshamn	118	163	106	42	3	432	64,1	27 709	760
Smögen	9	38	31	13	0	91	73,6	6 696	771
Väjern	1	62	63	36	1	163	81,3	13 255	763
Hunnebostrand	27	127	88	37	3	282	72,8	20 533	773
Bovallstrand	16	27	18	5	0	66	63,9	4 216	806
Bohus-Malmön	0	18	3	0	0	21	59,9	1 258	842
Hovenäset	0	13	6	11	0	30	82,2	2 466	770
Summa	171	448	315	144	7	1085	70,2	76133	770

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

Fastighetsområde	Lokaler		Garage/carport		Bilplats Antal
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Kungshamn	12	7 614	129	2 511	0
Smögen	7	90	41	861	0
Väjern	6	920	96	1 920	0
Hunnebostrand	18	1 746	113	2 001	0
Bovallstrand	19	395	7	120	0
Bohus-Malmön	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	0	19	402	4
Summa	62	10765	405	7815	4

Femårsöversikt

Förvaltad bestånd	2007	2006	2005	2004	2003
Antal bostäder	1 085	1 079	1 068	1 064	1 051
Antal lokaler	62	55	54	52	50
Antal garage	405	402	402	402	402
Bostadsyta m ²	76 133	75 710	75 090	74 931	73 963
Lokalyta m ²	10 765	15 518	14 749	16 198	13 813
Garageyta m ²	7 815	7 761	7 761	7 748	7 748

Genomsnittshyra för bostäder

Kallhyra per m ²	763	746	746	732	715
Bränsle per m ²	105	105	92	92	92
Summa kr/ m²	868	851	838	824	807

Ekonomi (tkr)

Rörelsens intäkter	71 699	71 798	69 984	68 017	64 442
Underhållskostnader	8 989	7 954	6 553	5 650	5 001
Driftskostnader	21 065	20 118	19 066	18 103	16 956
Räntekostnader	18 506	17 156	17 500	21 255	23 312
Räntebidrag	115	155	110	57	68
Avskrivningar	14 645	16 634	15 868	14 266	10 495
Fastighetsskatt	1 917	2 197	2 185	1 866	1 880
Långfristiga låneskulder	453 014	530 200	525 977	522 830	497 324
Eget kapital	60 049	53 905	50 416	47 280	44 064
Obeskattade reserver	0	0	4 115	4 150	4 150
Balansomslutning	540 881	613 584	611 371	603 029	574 715
Hysesbortfall/Outhyrt	87	334	350	383	769
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	330	290	270	320	320
Likviditet % 1*	25 %	14 %	19 %	13 %	54 %
Soliditet % 2*	11,1 %	8,8 %	9,0 %	8,5 %	8,2 %
Direktavkastning på totalt kapital 3*	6,7 %	6,3 %	6,8 %	6,6 %	6,8 %
Direktavkastning på eget kapital 4*	14,8 %	9,4 %	12,8 %	16,6 %	11,2 %

Övrigt

Antal anställda	15	15	15	15	15
Nyproduktionsvolym mkr	13	27	24	52	18

1* Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

2* Eget kapital inkl reserver / totalt kapital

3* Driftnetto/ totalt kapital

4* Resultat efter finansnetto/ eget kapital





Sotenäsbostäder AB

~~~~~ fritt boende vid kusten ~~~~~

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