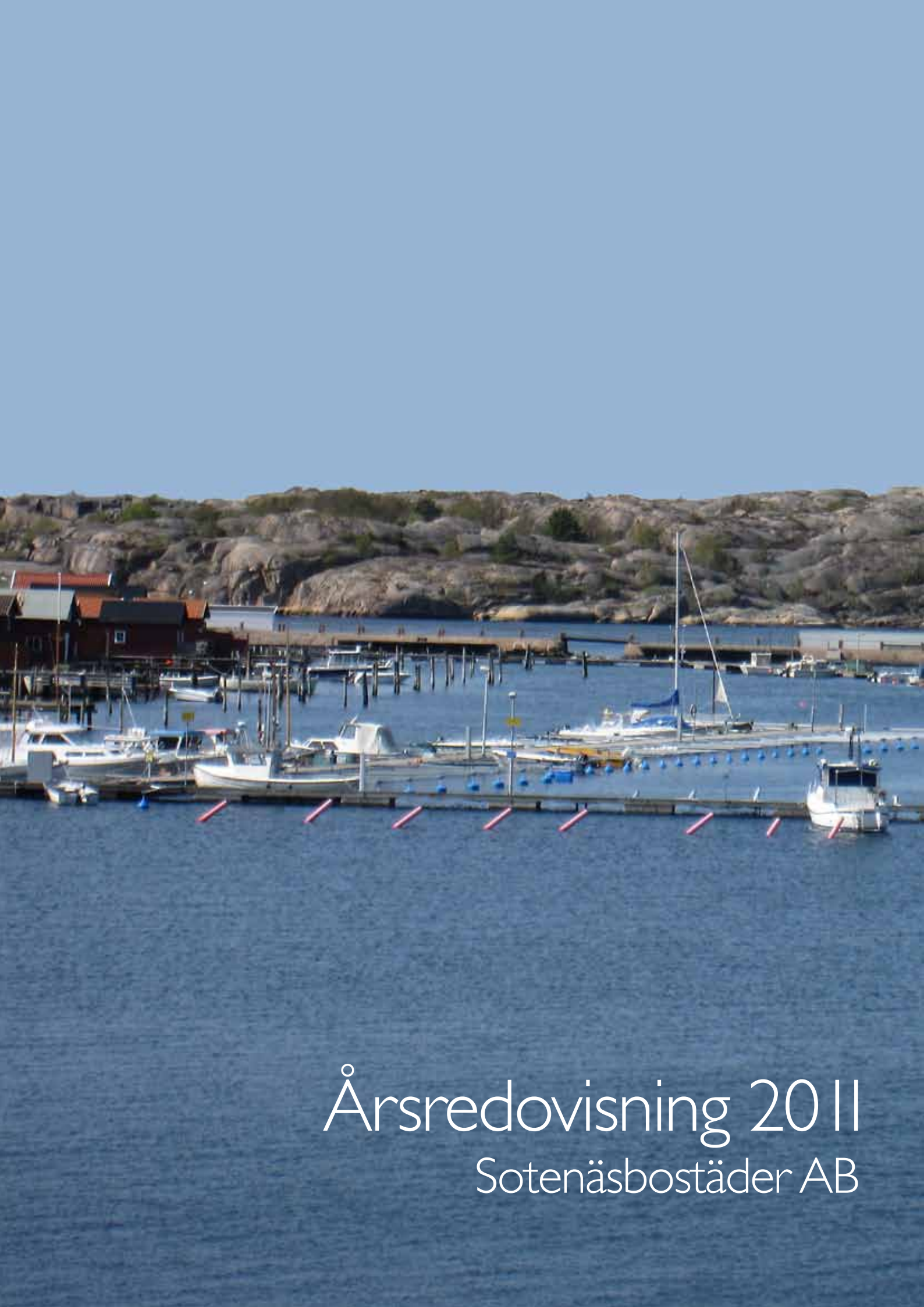




Årsredovisning 2011

Sotenäsbostäder AB

Innehållsförteckning

Året i sammandrag	1
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar och noter	13-16
Revisionsberättelse	18
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	19
Fastighetsbestånd	20
Femårsöversikt	21
Lägenheter, lokaler m.m.	21



Året i sammandrag

Allmänt	2011	2010
Antal bostadslägenheter	1 115	1 099
Antal lokaler	65	63
Total uthyrningsbar yta	96 912	95 695
Medeltalet anställda	13	12
Ekonomi		
Omsättning	76,1 mkr	74,6 mkr
Årets resultat	0,9 mkr	1,4 mkr
Balansomslutning	558,4 mkr	547,2 mkr
Soliditet	11,8 %	11,9 %
Hysesbortfall	0,3 %	0,2 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	18,0 %	13,0 %

VD har ordet

När jag summerar 2011 kan jag konstatera att det återigen varit ett händelserikt år. Spelplanen har delvis gjorts om för vid årsskiftet trädde en ny lag om allmännyttan i kraft. Den handlar om att de allmännyttiga bolagen skall driva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer och vi skall verka som normala, långsiktiga aktörer på bostadsmarknaden. Kommunen skall ställa marknadsmässiga avkastningskrav och ta ut marknadsmässig avgift för kommunal borgen. Ägar-direktiv skall ses över för att få överensstämmelse med den nya lagen. För vår del innebär det en omedelbar kostnadsökning för kommunal borgen på 0,7 mkr eller 0,15 % av låneskulden.

I samband med årsstämman i april började en ny styrelse sitt arbete. I oktober samlades hela styrelsen på en utvecklingsdag där man med hjälp av swotanalys belyste företagets styrkor och svagheter, möjligheter och hinder. Våra styrkor och möjligheter är bra standard i lägenheterna, relativt ungt bostadsbestånd, attraktivt geografiskt läge, stabil ekonomi och engagerade medarbetare. Våra svagheter och hinder är att vi har en lång kö och svårt att tillgodose efterfrågan, produktionskostnaderna är höga och vi har en svag kapitalbas och det är svårare att låna pengar i dag än det varit historiskt. Förslag till ny affärsplan har arbetats fram som skall beslutas av styrelsen på marsmötet 2012. Den fokuserar på att öka antalet lägenheter till 1 200 under en femårsperiod i takt med efterfrågan. Särskild hänsyn skall tas till ungdomar och äldres behov med inriktning mot mindre och billigare boende.

Vi har byggt fyra lågenergihus med totalt 16 lägenheter på Smögen, ett projekt som startade i december 2010 och blev klart i december 2011. Hyresnivån ligger på drygt 1500 kr/kvm inklusive uppvärmning. Det har varit lite trögt att få de sista lägenheterna uthyrda, men idag är alla uthyrda. Vi har även startat en ombyggnad av fasader och byte av fönster på Vaggabacken i Kungshamn, ett 70-talsområde med 71 lägenheter. Det beräknas bli klart under våren 2012. Energideklarering av samtliga fastigheter blev klar under året och den visar på "bra" värden på köpt energi jämfört med andra SABO företag, men vi nöjer oss inte med det utan kommer att satsa extra resurser under 2012 på energibesparande åtgärder.

Första halvåret präglades av allt praktiskt runt igångkörningen av det digitala fibernätet. Telia färdigställde och driftsatte i början av 2011. Alla våra hyresgäster fick digital TV, möjlighet till bredband och IP telefoni. Vi har jobbat mycket med den praktiska hanteringen av den nya tekniken, men nu rullar det på och går nästan friktionsfritt och vi kan konstatera att vi med denna investering står väl rustade för framtiden och det är ett stort lyft för hela vårt bostadsbestånd.

Kallhyrorna höjdes per 2011-01-01 med 1,85 %. Då vi har drygt 50 % av våra lägenheter som betalar sin uppvärmning och sitt varmvatten själva till sin elleverantör, så förhandlar vi kallhyra och sedan varmetillägg för de som betalar sin värme till oss. Värmetillägget uppgår till 123 kr/kvm för 2011. Arbetet med systematisk hyressättning, som görs i samarbete med Hyresgästför- eningen, startade under våren med informationsmöten och enkäter till alla hyresgäster. Under 2012 fortsätter vi med besiktningar av ett antal lägenheter och projektet beräknas bli klart under 2012. Det känns angeläget att få göra en översyn av våra hyror på områdesnivå för att få så rättvisa och aktuella hyresnivåer som möjligt.

Vi har under en längre tid levt med en för hög arbetsbelastning på kontoret, främst på förvalt- ningssidan och i juni tog styrelsen beslut om utökning av organisationen. I december anställdes vår nya biträdande fastighetsförvaltare vilket gör att vi ser fram emot en lugnare och stabilare arbetssituation på kontoret.

Kungshamn i mars 2012
Heléne Stranne



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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-Malmö.

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 boendalternativ inom vårt befintliga fastighetsbestånd.

Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer som utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun, har sedan årsstämman den 28 april 2011 haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (m), ordförande
Peter Hemlin (m)
Eia Stenman Carpenter (fp)
Marcus Wallin (kd)
João Escudeiro (s), vice ordförande
Elving Claesson (s)
Cristian Mattsson (s)

Personliga suppleanter

Eva Abrahamsson (m)
Ingemar Månson (c)
Sven-Olof Oresten (fp)
Gunnar Larsson (nsp)
Petra Sundblad (s)
Kenth Östergren (s)
Eli Niklaus (mp)



Stående från vänster till höger; Cristian Mattsson (s), Elving Claesson (s), Ronald Hagbert (m), ordförande, Gunnar Larsson (nsp). Sittande från vänster; Eli Niklaus (mp), Eia Stenman Carpenter (fp), Petra Sundblad (s), Eva Abrahamsson (m) och Ingemar Månson (c)

På bilden saknas;
Peter Hemlin (m), Marcus Wallin (kd),
João Escudeiro (s), vice ordförande,
Sven-Olof Oresten (fp) och Kenth Östergren (s)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (m)

Arne Kjellberg (s)

Suppleant

Veikko Larsson (c)

Rune Rohdin (s)

Verkställande direktör

Heléne Stranne.

Revisor

Ordinarie bolagsstämman den 28 april 2011 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Stefan Frifelt

Suppleant

Kjetil Gardshol

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 8 sammanträden.

Organisationsanslutningar

Sotenäsbostäder är medlem i;

SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Fastigo - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

HBV - Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.

Förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 115 bostadslägenheter; 65 lokaler; 421 garage/carportar samt 6 parkeringsplatser med motorvärmarruttag fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 78 186 kvm. Lokaler yta uppgår till 10 734 kvm.

Fastighetsskötsel

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

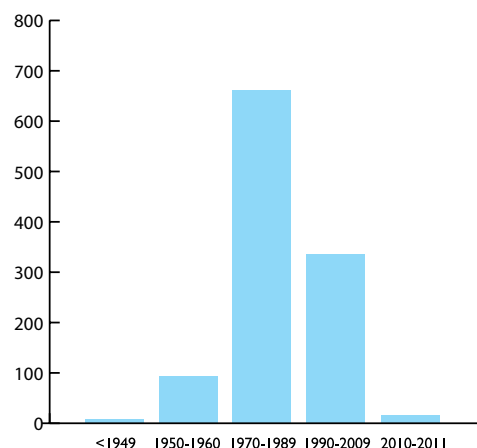
Energi och miljö

Vi har arbetat med utbyte av uppvärmningssystem från el till bergvärme sedan början 2000-talet. 45 % av antalet bostäder har idag ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla.

I februari 2009 färdigställdes det första passivhuset och i slutet av 2011 färdigställde vi vårt första lågenergihus. Bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid framtida nybyggnation. Vi har under året energideklarerat alla våra fastigheter. Vår genomsnittliga energiförbrukning ligger på 98 kwh/m² Atemp, vilket kan jämföras med genomsnittet för de SABO företag som är med i SABO:s energitümaning som 2010 låg på 146 kwh/m² Atemp. Vi har tre olika typer av uppvärmningssystem i våra



Lägenhetsbeståndets åldersstruktur



fastigheter och det är direktverkande el, vattenburen elvärme och bergvärme. En åtgärdsplan har utarbetats för de närmaste åren för att minska energianvändningen som innebär systematisk genomgång och utbyte av gamla tätningslister i fönster och ytterdörrar; byte av elradiatorer och termostater; kontroll och injustering av elpannor; installation av luftvärmepumpar i ett försöksområde samt utreda möjligheten att fortsätta ombyggnationen av uppvärmningssystem från el till bergvärme och även utreda möjligheten att ta tillvara solenergi. Att i möjligaste mån köpa produkter och tjänster från företag som är kvalitets- och miljöcertifierade ingår också i vår strategi.

Underhåll

Årets underhåll ligger på fortsatt hög nivå. Bland de större åtgärderna som fortfarande pågår kan nämnas byte av fönster och fasader på Vaggabacken i Kungshamn, 71 lägenheter som byggdes i slutet av 1970-talet. När det gäller det inre underhållet arbetar vi normalt med behovsanpassat lägenhetsunderhåll, med undantag för utbyte av vitvaror; där vi sedan 2008 arbetar med periodiskt underhåll. Under året har vi bytt vitvaror för 3,3 mkr.

TV, data och telefoni

Sotenäsbostäder har tillsammans med Telia byggt ett fibernät med hastighet upp till 100 Mbit till samtliga fastigheter inom bolagets fastighetsbestånd. I hyran ingår kollektivt digital TV utbud, kanalpaket Lagom, från Telia. Möjlighet finns till bredbandsuppkoppling och IP telefoni. I vårt nyinflyttade område på Smögen ingår även bredbandsuppkoppling i hyran.

Nyproduktion och ombyggnation

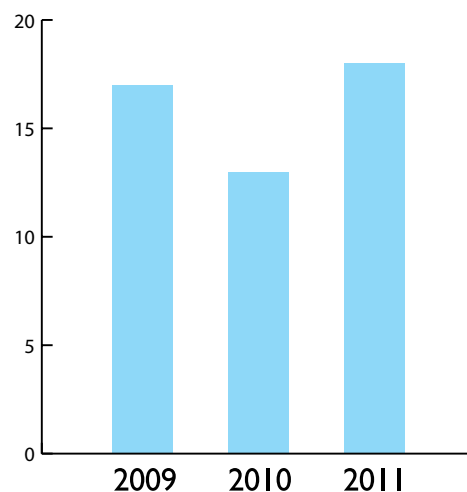
16 hyresrätter med adress Skolgatan 14 på Smögen blev inflyttningsklara i december. Området ligger på centrala Smögen inte långt från Smögenbryggan. Som ett steg i vår strävan att minska vår miljöpåverkan har vi valt att uppföra husen som lågenergihus vilket innebär att något konventionellt uppvärmningssystem inte behövs. Istället används ett fläktstyrt ventilationssystem med värmeväxlare som tar tillvara värme som alstras av personer, apparater, belysning och återför den till bostaden. Vid extra värmebehov finns det ett elbatteri i värmeväxlaren. Uppvärmning av varmvatten sker delvis med hjälp av solfångare. Vi har byggt en ny bergvärmearläggning till vårt särskilda boende på Kvarnberget och till våra pensionärlägenheter på Smedsgatan i Kungshamn. Vi har startat ombyggnationen av Vaggabacken i Kungshamn där vi valt att plåtbekläda de gamla träfasaderna och byta fönster; se även under avsnittet underhåll. På Ringberget i Kungshamn planeras för byggnation av hyresrätter och villor. Förfrågningsunderlag har tagits fram under hösten och anbudsfrågan skickades ut i januari 2012. Beslut har tagits att upphandling skall ske med samverkansformen partnering. Byggstart är planerad till hösten 2012 med inflyttning 2013/2014.

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 2011 till 78 % av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 42 %.



Omflyttningsfrekvens, %



Totalt antal inflyttningar var 203 st. varav 16 st. till vårt nyproducerade område på Smögen och omflyttningsfrekvensen blev 18 % och är något högre än föregående år men lägre än övriga SABO företag, vilket speglar en fortsatt stark hyresmarknad. Vi har endast haft några enstaka lägenheter lediga under 2011. Det totala hyresbortfallet uppgår till 255 tkr, vilket är marginellt högre än föregående år. Bostadskön är webbaserad. Det innebär att våra bostadssökande anmäler sig på vår hemsida och får genom email eller telefonsvarare information om lediga lägenheter. Vi har på detta sätt ökat vår tillgänglighet och kan erbjuda bättre service till våra kunder.

Hyresförhandlingen med hyresgästföreningen för 2011 resulterade i en höjning med 1,85 % för samtliga objekt exklusive kommersiella lokaler. Under våren 2011 startade vi upp projektet "Översyn av hyrorna i Sotenäs" tillsammans med hyresgästföreningen. Målet är rättvisa och aktuella hyror på områdesnivå och syftet är att summan av höjningar och sänkningar skall bli +/- 0. Arbetet startade med informationsmöten för alla hyresgäster; därefter skickades det ut enkäter för att undersöka vad hyresgästerna själva värderade i sitt boende. Under vintern/våren 2012 år kommer ett antal lägenheter att besiktigas tillsammans med Hyresgästföreningen för att kartlägga standard och underhåll. Alla data kommer sedan att sammanställas och värderas i samverkan med Hyresgästföreningen och projektet beräknas vara klart under 2012.

Medarbetare

Antalet fast anställda medarbetare uppgår per 2011-12-31 till 14 personer. Av dessa är 8 män och 6 kvinnor. Bolagets hyresgäster ställer höga krav på service. Personalens attityder, kunskaper och agerande är därför en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer. Vi arbetar aktivt med kompetensutveckling, hälsokontroller, friskvård, utvecklingssamtal och gemensamma personalaktiviteter för att stärka våra medarbetare i sitt arbete. En översyn av kontorsorganisationen har gjorts under året, vilket resulterade i beslut om personalförstärkning inom fastighetsförvaltningen. Den 1 december anställdes en biträdande fastighetsförvaltare.

Finansiering

2011 har präglats av den ekonomiska krisen i Europa. EU:s räddningsplan för euron har alltmer ifrågasatts, vilket bland annat inneburit att vi fått rekordlåga långräntor. Vi har på inrådan av vår finanskonsult Entropi förlängt vår räntebindning med drygt 2 år. Under första delen av året fortsatte Riksbanken att höja reporäntan för att sedan ligga kvar på 2 % till i december; då den sänktes med 0,25 % till 1,75 %. Turbulensen på marknaderna har gjort att det blivit dyrare för affärsbankerna att finansiera sig. Marginalerna har stigit under hösten i ökad takt. Samtidigt har Kommuninvest haft nytta av sitt höga kreditbetyg och istället kunnat sänka sina marginaler. Det har inneburit att vår låneandel i Kommuninvest ytterligare har ökat och uppgår till 94 % per 2011-12-31. Övrig del av skuldportföljen finns hos SEB.

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 likviditetshandling. I riskinstruktionen styrs kapitalanskaffning, ränte- och likviditetsrisk i förfallostrukturen, ränterisk i skuldportföljen och placering av överskotts kapital.



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 (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 265 mkr (135 mkr). Under 2011 har ränteswapar på sammanlagt 50 mkr avslutats i förtid. Avsluten medförde att ett överskott på 4,6 mkr realiserades. Överskottet har huvudsakligen periodiserats över verksamhetsåren 2011-2013 innebärande lägre räntekostnader med 1,4 - 1,5 mkr för per år.

Ränteförfallstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 5,31 år (3,01 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,12 % (2,92 %).

Lån med räntebindning upp till 12 månader uppgår till 35 % (55 %).

Fastigheternas värde

Vi gör årligen värdering av vårt fastighetsbestånd, som jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningslagens krav och skapa beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall och fastighetsskatt. Driftkostnaderna har fastställts utifrån underlag från Datscha, Forum Fastighetsekonomi och våra egna driftkostnader för 2011. Det periodiska underhållet har beräknats utifrån respektive fastighets underhållsbehov. För beräkning av driftnettot under resten av kalkylperioden har antaganden gjorts om inflation, kostnadsutveckling, hyresutveckling och hyresbortfall. Marknadsläget avspeglas i det direktavkastningskrav som uppställts. Vår interna värderingsmodell kvalitetssäkras genom att den interna värderingen granskats samt fyra utvalda fastigheter värderats årligen av utomstående värderingsinstitut (Forum Fastighetsekonomi). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2011 överstiger det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.

Resultat och ställning

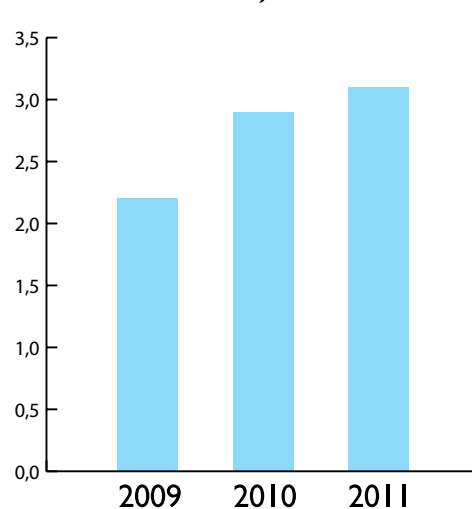
Sotenäsbostäder visar ett positivt rörelseresultat på 1,5 mkr (2,0 mkr), ett resultat strax under årets budget på 1,7 mkr.

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning och hyresintäkter från nyproducerade lägenheter. Den totala kostnaden för underhåll för 2011 uppgår till 12,7 mkr; vilket är 1,5 mkr lägre än föregående år. Driftkostnaderna uppgår till 26,1 mkr; vilket är i nivå med föregående år.

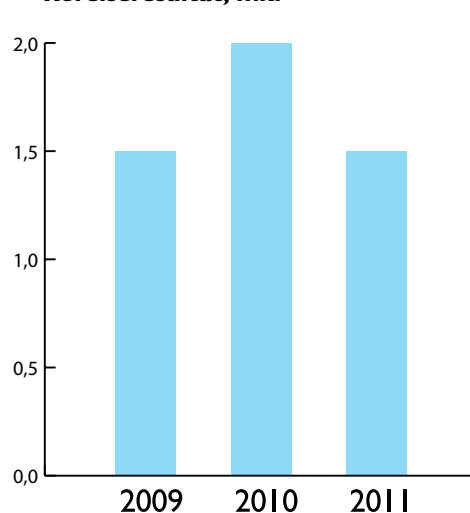
Räntekostnaderna har ökat på grund av höjda räntenivåer och borgensavgift till kommunen. Räntebidragen uppgår endast till 14 tkr och kommer att upphöra under 2012.

Vi har gjort överavskrivningar på 0,3 mkr; vilket avser skillnaden mellan beräknad ekonomisk livslängd på Digital TV installationen och den skattemässiga möjligheten till avskrivning. Årets skattekostnad uppgår till 0,3 mkr och nettoresultatet till 0,9 mkr.

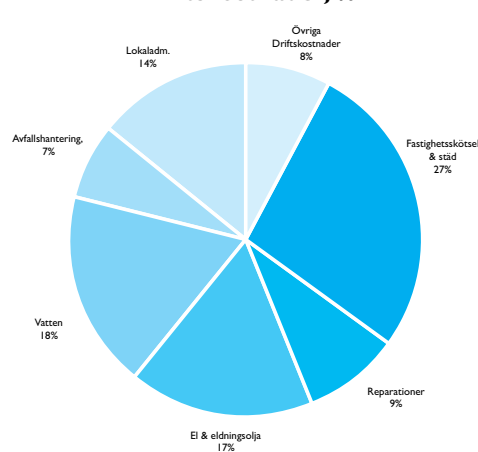
Genomsnittsränta, %



Rörelseresultat, mkr



Driftkostnader, %



Årets investeringar i fastigheter uppgår till 33,1 mkr (6,9 mkr). Fastighetslånen uppgår till 453 mkr (453 mkr). Av totalt beviljat byggnadskreditiv på 18 mkr har endast 65 tkr utnyttjats. Checkräkningskrediten har utnyttjats med 5,6 mkr. Eget kapital uppgick vid årets slut till 65,5 mkr (64,9 mkr), vilket ger en soliditet på 11,8 %. Soliditeten har minskat marginellt på grund av nyproduktion. Enligt bolagets ägardirektiv är målsättningen att soliditeten skall på sikt uppgå till minst 15 %. Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftnettot i procent av bokfört värde uppgår till 5,7 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 27,5 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	38 100 473
årets vinst	867 185
	38 967 658
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	230 000
i ny räkning överföres	38 737 658
	38 967 658

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast 2012-05-31. Styrelsen och verkställande direktören anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

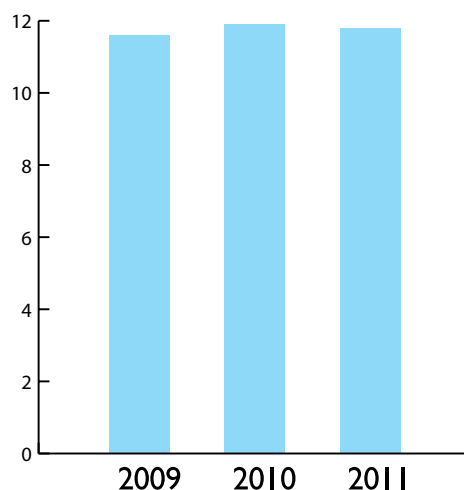
Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,05 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning 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 balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Utsikter för 2012

Vi räknar med att efterfrågan kommer att vara stabil. Hyrorna höjdes den 1 januari 2012 med 2 %. Företagets drift- och underhållskostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade rörelseresultatet kommer att ligga på oförändrad nivå 2012 jämfört med 2011. När det gäller nyproduktion av bostäder så beräknar vi att starta byggnationen av 20-25 hyresrätter och ca 6 villor på Ringberget i Kungshamn under hösten. Ombyggnationen av Vägga-backen i Kungshamn kommer att bli klar under våren. Arbetet med att utveckla och planlägga nya attraktiva områden kommer att ha hög prioritet under 2012. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre och billigare boende.

Soliditet, %



Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Hysesintäkter	1	75 624 933	74 310 038
Övriga rörelseintäkter	2	443 465	297 279
Summa nettoomsättning		76 068 398	74 607 317
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3-6	-26 085 995	-26 304 912
Underhållskostnader		-12 696 628	-14 273 401
Fastighetsskatt		-2 611 609	-2 428 930
Avskrivningar enligt plan	7	-15 949 251	-15 561 097
Summa fastighetskostnader		-57 343 483	-58 568 340
Bruttoresultat		18 724 915	16 038 977
Centrala försäljnings- och administrationskostnader			
Avskrivningar enligt plan	7	-183 939	-186 035
Administrations- och försäljningskostnader		-3 515 383	-3 370 428
Övriga rörelseintäkter	8	2 000	2 000
Rörelseresultat		15 027 593	12 484 514
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	113 756	153 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 614 714	-10 671 697
Rörelseresultat efter finansiella poster		1 526 635	1 966 634
Bokslutsdispositioner	10	-348 456	0
Resultat före skatt		1 178 179	1 966 634
Skatt på årets resultat		-291 188	-415 424
Uppskjuten skattekostnad		-19 806	-118 252
Årets resultat		867 185	1 432 958

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	11	48 615	97 229
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	12	549 569 446	530 252 159
Inventarier, verktyg, maskiner, fordon,	13	2 639 532	988 150
kommunikationsutrustning och konst		4 628 784	6 260 527
Pågående ny- till- och ombyggnader		556 837 762	537 500 836
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		556 926 377	537 638 065
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Vitvaror		138 088	0
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		386 641	134 370
Fordringar hos intresseföretag		175 677	240 948
Övriga fordringar		224	235 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	770 999	703 186
		1 333 541	1 314 211
Likvida medel		2 364	8 201 460
Summa omsättningstillgångar		1 473 993	9 515 671
SUMMA TILLGÅNGAR		558 400 370	547 153 736

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 478 000	6 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		26 562 662	26 562 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 100 473	36 907 514
Årets resultat		867 185	1 432 958
		38 967 658	38 340 472
Summa eget kapital		65 530 320	64 903 134
Obeskattade reserver	17	348 456	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	11 404 046	11 384 240
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		453 013 626	453 013 626
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	5 663 011	0
Leverantörsskulder		5 604 973	6 059 631
Aktuella skatteskulder		53 274	178 669
Övriga skulder		470 022	456 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	16 312 642	11 157 645
Summa kortfristiga skulder		28 103 922	17 852 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		558 400 370	547 153 736
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		96 048	85 378

Kassaflödesanalys

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	15 027 594	12 484 514
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	18 913	329 775
Avskrivningar	16 133 190	15 747 132
Betald skatt	-291 188	-415 424
Summa	30 888 509	28 145 997
Erhållen ränta	113 756	153 817
Betald ränta	-13 614 714	-10 671 697
Summa	17 387 551	17 628 117
Ökning (-)/Minskning (+) varulager	-138 088	607 000
Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar	-252 271	-2 752
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar	232 941	560 906
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder	-454 658	1 489 889
Ökning (+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	10 705 844	-4 944 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 481 319	15 338 795
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Sålda immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-35 445 105	-6 925 742
Sålda materiella anläggningstillgångar	4 690	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 440 415	-6 925 742
Finansieringsverksamheten		
Upptagning nya lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Lämnat/Erhållet koncernbidrag	0	0
Utdelning	-240 000	-265 000
Ökning/Minskning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-265 000
Årets kassaflöde	-8 199 096	8 148 053
Likvida medel vid årets början	8 201 460	53 407
Likvida medel vid årets slut	2 364	8 201 460

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Sotenäsbostäder använder den funktionsindelade resultaträkningen. Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

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

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	
Balanserade utgifter för hemsida	20 %
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier och verktyg	20 %
Kommunikationsutrustning	10-20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %
Maskiner	20 %

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras 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. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. En intern avkastningsanalys av bolagets fastigheter har gjorts per 2011-12-31.

Ingen upp- eller nedskrivning har genomförts under året.

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 ak-

tuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skuld regleras.

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader.

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 265 mkr (135 mkr).

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

Not 1 Hyresintäkter	2011	2010
Uthyrningsenheter		
Bostäder	64 248 634	63 045 118
Lokaler	9 673 753	9 563 317
Garage/Carport/P-plats med el	1 957 705	1 877 955
	75 880 092	74 486 390
Hyresbortfall		
Bostäder	-184 608	-127 701
Lokaler	-35 528	-35 812
Garage/Carport/P-plats med el	-35 023	-12 839
	-255 159	-176 352
Nettohyra		
Bostäder	64 064 026	62 917 417
Lokaler	9 638 225	9 527 505
Garage/Carport/P-plats med el	1 922 682	1 865 116
Summa	75 624 933	74 310 038

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2011	2010
Ersättning från hyresgäster	361 873	243 511
Förvaltningsuppdrag	66 520	53 768
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	15 072	0
Summa	443 465	297 279

Not 3 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel och städ	7 402 794	7 961 317
Reparationer	2 393 889	1 911 124
El och eldningsolja	4 299 762	4 862 436
Vatten	4 769 199	4 375 071
Avfallshantering	1 743 374	1 720 499
Lokaladministration	3 508 181	3 314 712
Övriga driftskostnader	1 949 883	1 829 977
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	18 913	329 776
Summa	26 085 995	26 304 912

Not 4 Leasingavtal	2011	2010
Årets leasingkostnader uppgår till kronor	431 106	390 202

Not 5 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2011	2010
PWC		
Revisionsuppdrag	99 304	109 992

Not 6 Anställda och personalkostnader	2011	2010
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	3
Män	9	9
	13	12
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	680 576	643 007
Övriga anställda	4 256 212	4 086 783
Avgår lönebidrag	-673 836	-718 555
	4 262 952	4 011 235
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	202 026	168 955
Pensionskostnader för övriga anställda	438 774	539 050
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 514 250	1 477 565
	2 155 050	2 185 570
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 418 002	6 196 805

Upplysning om sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	2,66 %	2,64 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid > 60 dagar	0 %	0 %

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	1	1
Andel män i styrelsen	6	6
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	2	2

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

- Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.
- Vid uppsägning av anställningen gäller minst 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner.

Not 7 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktion/Tillgångsslag 2011	Fastighetskostnader	Centrala adm. & fsg kostnader	Totala kostnader
Balanserade utgifter för datorprogram	24 307	24 307	48 614
Byggnader	15 067 350	79 872	15 147 222
Markanläggningar	212 976	0	212 976
Inventarier; maskiner; fordon	329 978	70 279	400 257
Kommunikationsutrustning	314 640	9 481	324 121
Summa	15 949 251	183 939	16 133 190

Funktion/Tillgångsslag 2010	Fastighetskostnader	Centrala adm. & fsg kostnader	Totala kostnader
Balanserade utgifter för datorprogram	24 307	24 307	48 614
Byggnader	14 953 297	79 773	15 033 070
Markanläggningar	206 187	0	206 187
Inventarier; maskiner; fordon	367 825	72 474	440 299
Kommunikationsutrustning	9 481	9 481	18 962
Summa	15 561 097	186 035	15 747 132

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag	2011	2010	Not 12 Byggnader; mark och markanläggningar	2011-12-31	2010-12-31
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000	Ingående anskaffningsvärden	745 828 369	743 031 775
			Inköp	34 701 088	3 146 594
Not 9 Räntebidrag och liknande resultatposter	2011	2010	Försäljningar/utrangeringar	-909 258	-350 000
			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779 620 199	745 828 369
Räntebidrag	14 209	34 625	Ingående avskrivningar	-215 576 210	-200 358 536
Övriga räntebidrag	58 053	87 018	Försäljningar/utrangeringar	885 655	21 583
Övriga finansiella intäkter	41 494	32 174	Årets avskrivningar	-15 360 198	-15 239 257
Summa	113 756	153 817	Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 050 753	-215 576 210
			Utgående redovisat värde	549 569 446	530 252 159
Not 10 Bokslutsdispositioner	2011	2010	Taxeringsvärden byggnader	372 694 000	373 397 000
Förändring av överavskrivningar	-348 456	0	Taxeringsvärden mark	163 828 000	174 349 000
			Summa	536 522 000	547 746 000
Not 11 Balanserade utgifter för dataprogram	2011-12-31	2010-12-31	Not 13 Inventarier; verktyg, maskiner; fordon, kommunikationsutrustning och konst	2011-12-31	2010-12-31
			Ingående anskaffningsvärden	5 486 071	5 636 081
Ingående anskaffningsvärden	255 719	255 719	Inköp	2 375 760	101 926
Försäljningar/utrangeringar	-12 648	0	Försäljningar/utrangeringar	-245 349	-251 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 071	255 719	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 616 482	5 486 072
			Ingående avskrivningar	-4 497 922	-4 289 237
Ingående avskrivningar	-158 490	-109 876	Försäljningar/utrangeringar	245 350	250 576
Försäljningar/utrangeringar	12 648	0	Årets avskrivningar	-724 378	-459 261
Årets avskrivningar	-48 614	-48 614	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 976 950	-4 497 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 456	-158 490	Utgående redovisat värde	2 639 532	988 150
Utgående redovisat värde	48 615	97 229	Not 14 Andelar i intresseföretag		
			Andelar i Husbyggnadsvaror, HBV, ekonomisk förening	2011-12-31	2010-12-31
			Utgående redovisat värde	40 000	40 000
			Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
			Övriga förutbetalda kostnader	716 304	644 651
			Övriga upplupna intäkter	54 695	58 535
			Summa	770 999	703 186

Not 16 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 6 478

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 478 000	20 084 662	36 907 515	1 432 958
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 432 958	-1 432 958
Utdelning			-240 000	
Årets resultat				867 185
Belopp vid årets utgång	6 478 000	20 084 662	38 100 473	867 185

Not 17 Obeskattade reserver	2011-12-31	2010-12-31	Not 20 Checkräkningskredit	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	348 456	0	Beviljad checkräknings- & byggnadskredit uppgår till	29 800 000	11 800 000
			Utnyttjad kredit uppgår till	5 663 011	0
Not 18 Uppskjuten skatt	2011-12-31	2010-12-31	Kommunal borgen uppgår till	458 676 637	453 013 626
Skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden byggnader	11 404 046	11 384 240			
Not 19 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31	Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotid			Upplupna löner	392 029	371 975
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	127 000 000	127 000 000	Upplupna semesterlöner	674 081	646 021
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	156 000 000	197 113 626	Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	348 133	334 872
Förfaller inom 1 år efter balansdagen	170 013 626	128 900 000	Upplupna utgiftsräntor	7 604 249	2 002 697
Summa	453 013 626	453 013 626	Förutbetalda hyror och avgifter	6 086 534	6 113 121
			Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 207 616	1 688 959
			Summa	16 312 642	11 157 645

Sotenäsbostäder AB
556431-6775

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 20 mars 2012



Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Peter Hemlin



Eia Stenman Carpenter



Cristian Mattson



Marcus Wallin



Elving Claesson



Helene Stranne
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2012



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Kungshamn den 20 mars 2012



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till styrelsen och årsstämman i Sotenäs bostäder AB, org nr: 556431-6775.

Granskningsrapport för år 2011 enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2011.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god sed. Det innebär att vi planerat granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

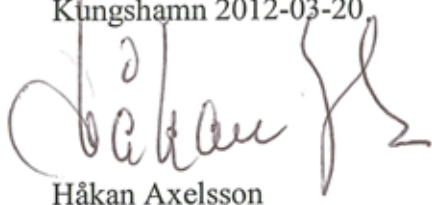
För uppdraget har vi tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, arbetsordning för styrelsen/VD, styrelseprotokoll och policydokument. Samtal med VD om bolagets verksamhet, organisation och interna kontroll har genomförts.

Bedömning

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalandet enligt nedan:

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

Kungshamn 2012-03-20



Håkan Axelsson



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 111231 (tkr)

Fastighetsområde	Byggnadsår	Anskaffn.- värde	Värde minskning	Bokfört Restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan	1993	10 854	3 087	7 766	8 028	6 600
Kvarnberget	1993	73 432	25 349	48 083	0	0
Mejselgatan	1968	8 373	2 834	5 539	31 861	25 208
Nya Mejselgatan	1989	8 052	2 829	5 222		
Väggabacken	1978	30 576	7 406	23 169	28 712	22 827
Violstigen	1980	30 853	7 238	23 615	21 010	16 800
Fyrbåkgatan/Signalgatan	1984	47 989	19 258	28 731	56 276	30 479
Torggatan	2002	14 670	2 436	12 234	5 559	5 123
Stenhuggaregatan	1992	4 094	1 225	2 869		
Långemajas Gata	2009	27 897	1 557	26 340	12 967	11 600
Havsnära	2002	9 485	1 863	7 622	2 197	1 927
Tullstigen/Sandbogengatan	1939/1945	2 640	191	2 449	2 412	1 013
Tångenvägen	1986	8 328	1 794	6 534	1 969	1 472
Varvsgatan	1988	17 602	6 469	11 133	9 169	7 470
Krongatan	1991	7 371	2 409	4 962	3 602	2 940
Skolgatan 14	2006	30 141	49	30 092	1 310	0
Skyttvägen	1969	6 904	2 694	4 210	12 891	10 231
Båtsmansgatan	1986	11 760	4 516	7 244	14 498	7 328
Björkemyrsgatan	1988	16 392	5 712	10 680	17 810	8 630
Templargatan	1991	11 263	3 756	7 507	5 817	4 779
Sätthagen	1930	1 798	839	959	1 347	1 087
Rockeskärsgatan	1988	75 211	26 534	48 677	63 199	39 816
Husholmsgatan m.fl.	1991	47 893	14 889	33 004	26 093	21 280
Tryggögatan	1991	12 541	3 946	8 595	5 218	4 248
Köpmansgatan 16 A-D	1966	5 543	1 578	3 965	9 122	7 072
Längelidsvägen	1979	15 856	3 380	12 476	11 635	9 182
Kantarellvägen	1982	23 805	10 359	13 447	19 264	13 572
Smörsoppsstigen	1986	10 804	4 072	6 732	6 535	3 877
Championjonstigen	1987	10 757	3 970	6 787	14 592	8 742
Banjovägen	1984	3 716	1 773	1 943	2 835	2 275
Torsgatan	1990	10 736	3 512	7 223	7 108	5 800
Skolgatan 1	1990	22 330	7 610	14 720	12 160	10 200
Köpmansgatan 39	1909	1 063	381	682	1 463	655
Skalbergsgatan m.fl.	1990	42 984	14 412	28 572	29 195	17 645
Björnbärsvägen	1993	1 377	477	900	833	553
Hunnebovägen	1986	7 700	2 068	5 632	11 432	9 168
Köpmansgatan 26	1985	9 965	2 804	7 162	Ingår i Köpmansg 16	
Bävergatan	1994	1 932	541	1 392	2 894	2 334
Köpmansgatan 4	1987	3 002	1 106	1 896	2 280	1 840
Lyckogatan	1964	3 740	765	2 975	7 481	5 882
Eklidsgatan	1977	2 252	844	1 408	4 483	3 548
Munkebergsgatan	1992	17 721	5 722	11 999	10 300	8 400
Dinglevägen	2004	17 204	2 344	14 859	5 851	5 000
Strandvägen	1987	22 917	5 585	17 332	11 372	9 800
Klockaregatan	1988	7 872	2 763	5 109	11 839	5 615
Klockaregatan/Herdegatan	1991	14 875	4 770	10 105	18 254	7 828
Köpmansgatan 32	1955	5 350	334	5 015	3 649	2 848
Summa		779 620	230 051	549 569	536 522	372 694

Femårsöversikt

Förvaltad bestånd	2011	2010	2009	2008	2007
Antal bostäder	1 115	1 099	1 101	1 085	1 085
Antal lokaler	65	63	64	61	62
Antal garage/carportar	421	405	405	405	405
Parkeringsplatser med motorvärmare	6	4	4	4	4
Bostadsyta m2	78 186	77 138	77 256	76 162	76 133
Lokalyta m2	10 734	10 757	10 792	10 736	10 765
Garageyta m2	7 992	7 800	7 815	7 815	7 815
Hyra för bostäder					
Kallhyra per m2	837	813	813	797	763
Värmetillägg (avser 380 stycken) per m2	123	123	105	105	105
Varmhyra (passivhus) per m2	1 520	1 520	1 520		
Ekonomi (kkkr)					
Rörelsens intäkter	76 068	74 607	74 067	70 625	71 699
Underhållskostnader	12 697	14 273	15 633	7 826	8 989
Driftskostnader	26 086	26 305	23 275	21 982	21 453
Räntekostnader	13 615	10 672	12 180	18 920	18 506
Räntebidrag	14	35	54	77	115
Avskrivningar	16 133	15 747	15 544	15 155	14 645
Fastighetsskatt	2 612	2 429	2 586	1 992	1 917
Långfristiga låneskulder	453 014	453 014	453 014	453 014	453 014
Eget kapital	65 530	64 903	63 735	62 933	60 049
Obeskattade reserver	348	0	0	0	0
Balansomslutning	558 400	547 154	549 322	553 583	540 881
Hyresbortfall/Outthyr	255	176	131	28	87
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	230	240	265	315	330
Likviditet % 1)	5 %	53 %	12 %	10 %	25 %
Soliditet % 2)	11,8%	11,9%	11,6%	11,3%	11,1%
Direktavkastning på tot. kapital 3)	5,6 %	5,2 %	5,3 %	6,5 %	6,7 %
Direktavkastning på eget kapital 4)	2,3 %	3,0 %	2,4 %	5,0 %	14,8 %
Övrigt					
Antal anställda	14	14	13	13	15
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	33	7	11	28	13

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder 2) Eget kapital inkl reserver/totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital 4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser 2011

Fastighetsområde	Samtliga bostäder								Lokaler		Garage/carport		Bilplats Antal
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok>	Antal	Medel Yta	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	
Kungshamn	118	171	112	44	3	448	64,3	28 803	14	7 662	129	2 511	
Smögen	9	44	37	14		104	72,8	7 574	6	75	57	1 053	2
Väjern	1	61	63	36	1	162	81,4	13 184	6	920	96	1 920	
Hunnebostrand	27	128	88	38	3	284	72,8	20 685	18	1 705	113	1 986	
Bovallstrand	16	27	18	5		66	63,9	4 216	21	372	7	120	
Bohus-Malmö		18	3			21	59,9	1 258					
Hovenäset		13	6	11		30	82,2	2 466			19	402	4
Summa	171	462	327	148	7	1 115	70,1	78 186	65	10 734	421	7 992	6

Värmetillägg i fastigheter med uppvärmning uppgår till 123 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



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)