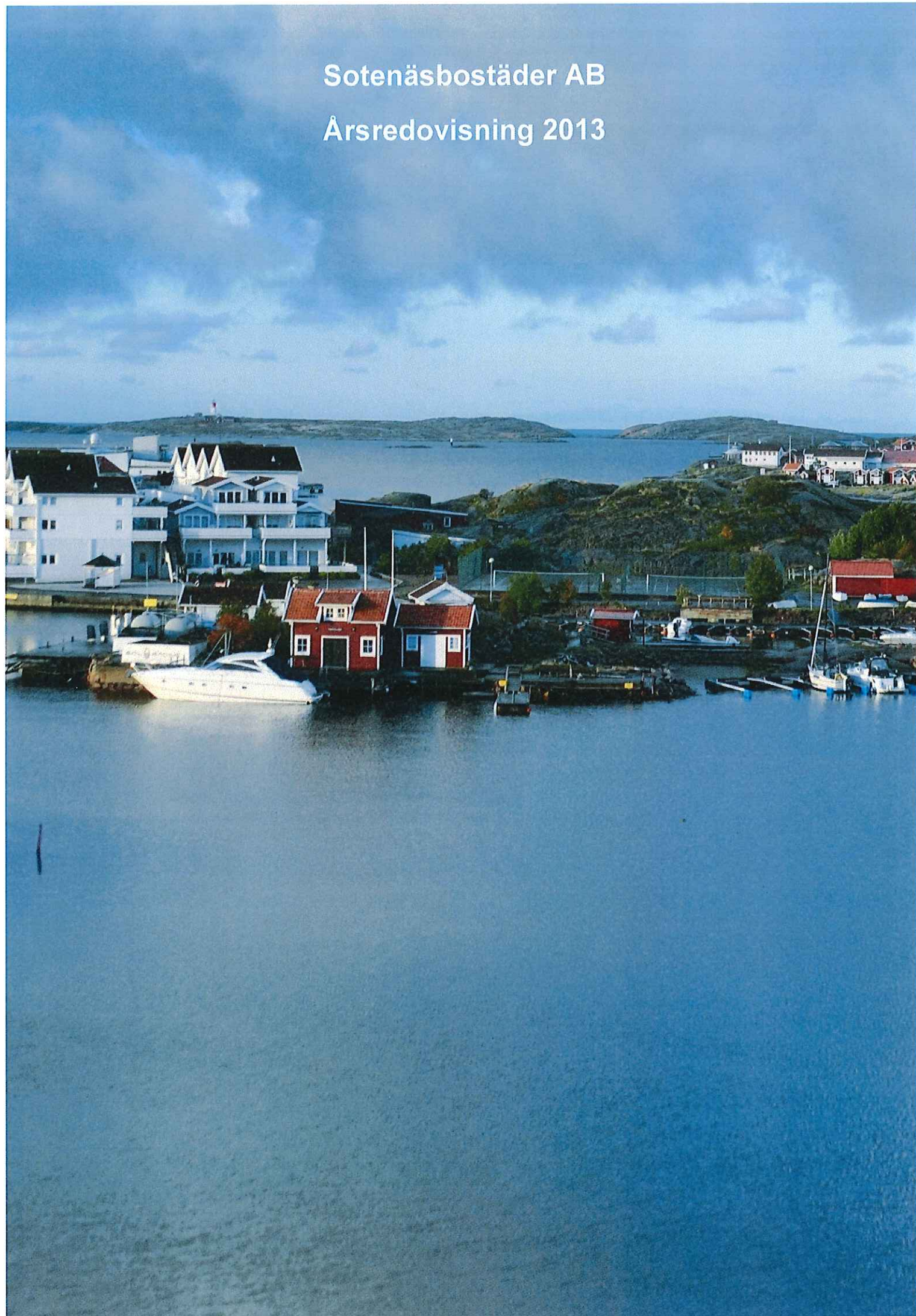
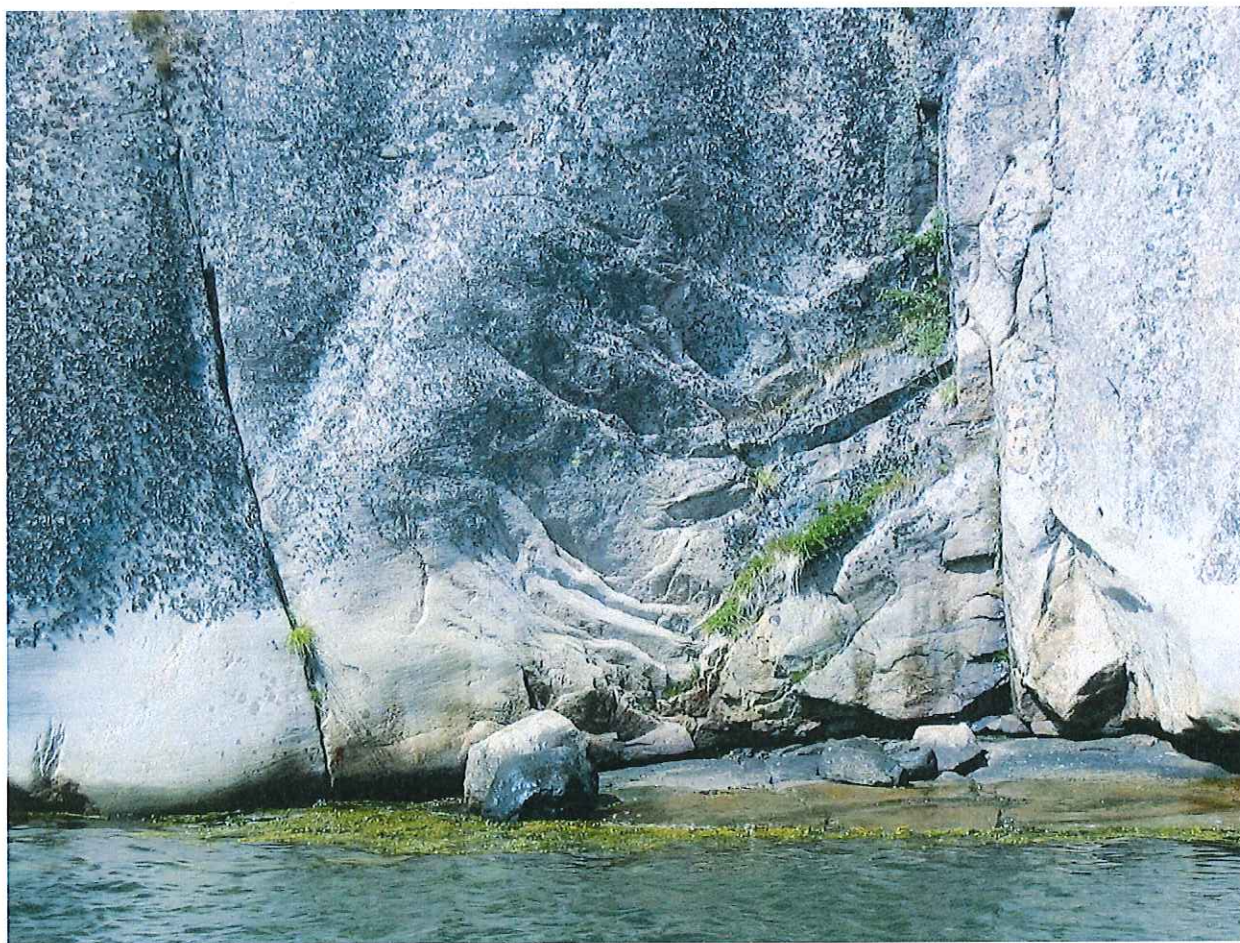


Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2013



Året i sammandrag

	2013	2012
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 117	1 115
Antal lokaler	65	65
Total uthyrningsbar yta m ²	96 701	96 921
Medeltalet anställda	13	13
Ekonomi		
Omsättning	79,9 mkr	79,2 mkr
Årets resultat	2,1 mkr	2,3 mkr
Balansomslutning	576,5 mkr	563,7 mkr
Soliditet	13,8 %	12,1 %
Hyresbortfall	0,1 %	0,4 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	15,0 %	13,0 %



VD har ordet

Som Vd för Sotenäsbostäder är det glädjande att kunna summera det gångna året med konstaterandet att rörelseresultatet innan finansnettot ökat med ca 2,6 miljoner sek eller med 8 % samt att resultatet före skatt förbättrats i jämförelse med föregående år med 2,1 miljoner sek.

Även 2013 kom till viss del att påverkas av efterdyningarna från finanskrisen. Ekonomin har under året förbättrats främst i USA men också i flera av de hårt drabbade länderna i södra Europa. Uppgången är dock till synes bräcklig och i Sverige, som i förhållande till det flesta andra länder klarat sig bra under de skakiga åren, är arbetslösheten fortsatt relativt hög och inflationen historiskt låg. Hotet om deflation ledde till att Riksbanken i slutet av året, tvärtemot sina tidigare prognoser, sänkte reporäntan med 0,25 % till 0,75 %. Sänkt reporänta innebär allt som oftast en nedgång även på STIBOR-räntorna och då främst för räntor med korta löptider, något som vi kommer att få gott av under 2014.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter under det närmaste året. I förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes per 2013-01-01 kallhyrorna med 1,79 %. Under året har vi arbetat hårt med att minska våra centrala administrationskostnader samt kostnaden för inköpta tjänster och varor. Kostnadseffektiviseringsarbetet i kombination med svagt stigande hyror innebär att vi under 2014 räknar med ett ytterligare förbättrat rörelseresultat innan finansnettot för Sotenäsbostäder.

Arbetet med systematisk hyressättning, som görs i samarbete med Hyresgästföreningen, avslutades och effektuerades under året. Projektet har inneburit en översyn av våra hyror på områdesnivå för att på så vis få så rättvisa och aktuella hyresnivåer som möjligt. Första justeringen av hyresnivåerna gjordes 1 juli 2013 och den andra görs 1 juli 2014.

För att skydda det operativa kassaflödet har Sotenäsbostäder sedan några år tillbaka valt att räntesäkra en stor del av bolagets krediter på långa löptider genom ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 6,24 år tack vare dessa derivat. En framtida utmaning för bolaget är att öka dess soliditet som i dagsläget är lägre än hos de flesta andra jämförbara kommunala bostadsbolag.

På nybyggnadsfronten fortsätter arbetet med att bebygga Tullstigen/Ringen i Kungshamn med 23 st. nya lägenheter. Nu när huskropparna till största delen är resta kan vi konstatera att resultatet kommer att bli

minst lika bra som vi innan byggstart räknat med. Vi fortsätter således att stärka vårt fastighetsbestånd inom kommunen.

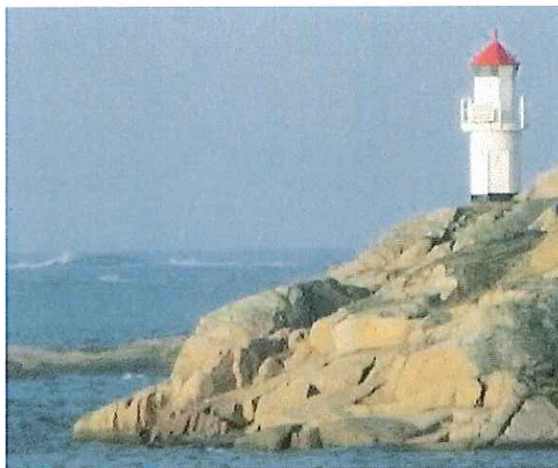
Vi har under året fortsatt våra omfattande insatser på underhållssidan. Vår totala kostnad för yttre och inre underhåll i våra bostäder uppgår nu till över 175 kr/m². Vi planerar att fortsätta utnyttja den låga räntan till utökad avsättning av medel för underhåll även under 2014.

Ambitionen från Sotenäsbostäder AB är att kontinuerligt minska vår verksamhets belastning på miljön. På Båtsmansgatan 1-8 på Smögen har vi under året genomfört ett projekt där vi mot ett hyrestillägg installerat luft-/vattenvärmepumpar. En satsning som i alla fall så här långt visat sig vara positiv och en fortsättning under 2014 planeras för andra områden. Under året inleddes en process för att miljödiplomera bolaget. Processen går enligt plan och vår avsikt är att bolaget innan utgången av 2014 skall vara diplomerat.

Kundnöjdheten är avgörande för i stort sett samtliga företags utveckling och framtid, så även för oss. Nöjda kunder bor kvar i sina lägenheter längre och minskar därmed omflyttningen vilket mycket tydligt påverkar våra framtida kostnader. För att ytterligare stärka vår fokus på nöjda kunder planerar vi att under 2014 stärka upp vår personal på förvaltningssidan med ytterligare en fastighetsskötare.

Jag vill avsluta med att framföra ett stort tack till den övriga personalen på Sotenäsbostäder för ett mycket gott utfört arbete under det gångna året. Ni är alla otroligt duktiga och engagerade och tillsammans har vi gemensamt byggt ett framgångsrikt bolag, så sträck på Er och håll huvudet högt.

Mattias Jakobsson
Vd Sotenäsbostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2014-2018. Den fokuserar främst på utveckling av nya boendeformer. Särskild hänsyn skall tas till ungdomar och äldres behov samtidigt som det är viktigt att hitta

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

Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 25 november 2010 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2011-2014. På grund av avsägelse från Peter Hemlin har kompletteringsval gjorts den 7 oktober 2013. Till ny ledamot har Mikael Gripsvik utsetts. Per 31 december 2013 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (M), ordförande
Mikael Gripsvik (M)
Eia Stenman Carpenter (FP)
Inger Eckert (KD)
João Escudeiro (S), vice ordförande
Elving Claesson (S)
Cristian Mattsson (S)

Personliga suppleanter

Eva Abrahamsson (M)
Lennart Johansson (C)
Sven-Olof Oresten (FP)
Gunnar Larsson (NSP)
Petra Sundbladh (S)
Kenth Östergren (S)
Eli Niklaus (MP)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Arne Kjellberg (S)

Suppleant

Veikko Larsson (C)
Rune Rohdin (S)

Verkställande direktör

Mattias Jakobsson

Revisor

Ordinarie bolagsstämman den 14 maj 2013 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Stefan Frifelt

Suppleant

Kjetil Gardshol



Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 5 sammanträden.

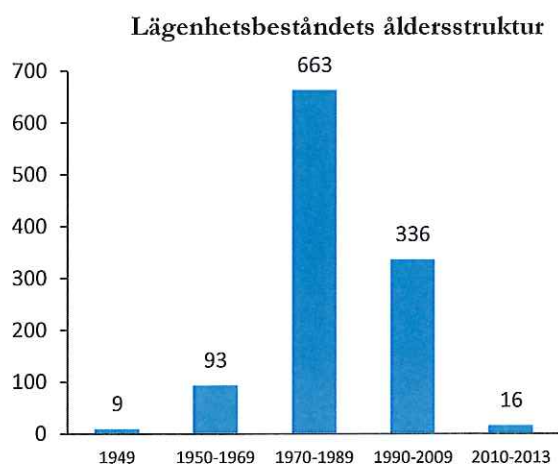
Organisationsanslutningar

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

Förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 117 bostadslägenheter, 65 lokaler, 421 garage/carportar samt 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 78 209 m². Lokalernas yta uppgår till 10 500 m².



Fastighetsskötsel

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

Energi och miljö

Vi har sedan början av 2000-talet arbetat med konvertering av våra uppvärmningssystem från olja och el till bergvärme och idag har 45 % av antalet bostäder ett uppvärmningssystem som inte bygger på olja eller el som primär uppvärmningsskälla. Vi har byggt passivhus och lågenergihus och bolagets strategi är att även fortsättningsvis minimera värmekostnaden vid

framtida nybyggnation samt minska energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet genom bland annat installation av värmepumpar, utbyte av elradiatorer m.m.

Under kvartal 4 inleddes ett arbete för att miljödiplomera Sotenäsbostäder AB. Arbetet kommer att fortgå under året och vi räknar med att diplomering kommer att ske någon gång under helåret 2014.

Underhåll

Årets underhåll uppgår till 13,7 mkr, vilket motsvarar ca 175 kr/m² för bostäder. Bland de större åtgärderna som avslutats under året kan nämnas Vaggabacken i Kungshamn, där vi byggt om uteplatserna. Champinjonstigen, Kantarellvägen och Smörsoppsstigen där fasader renoverats och målats samt att samtliga garageportar på nämnda adresser bytts. 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.

TV, data och telefoni

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



Ny- och ombyggnation

I början av 2012 genomfördes en upphandling avseende byggnation av bostäder på ett område i Kungshamn som kallas Ringen. Detaljplanen fastställdes 2009. Det är en totalentreprenad med partnering som samarbetsform och omfattar 23 lägenheter och 6 villor. Byggnationen av området

startade våren 2013. Området ligger fantastiskt med utsikt över havet, Smögen och Hållö fyr. Det är nära till centrum med all service, affärer och restauranger. I samband med byggnationen kommer också en bryggpromenad och en småbåtshamn att anläggas av Sotenäs kommun.

Lägenheterna kommer att vara energisnåla med en energiförbrukning som understiger dagens norm. Den med Hyresgästföreningen förhandlade varmhyran blev 1800 kr/m² & år, vilket innebär lite drygt 8000 kr per månad för en mindre tvåa. Uthyrningen av lägenheterna startade den 3:e februari 2014. Villatomterna säljs via mäklare, där Sotenäsbostäders kö och kommunens tomtkö haft förtur.

Vi har byggt om den före detta föreningslokalen på Skyttevägen till 2 st. små bostäder. På Tryggögatan har vi byggt om en tidigare kontorslokal till en bostadslägenhet och på Mejsgelgatan har samtliga entréer byggts om.



Marknad och kund

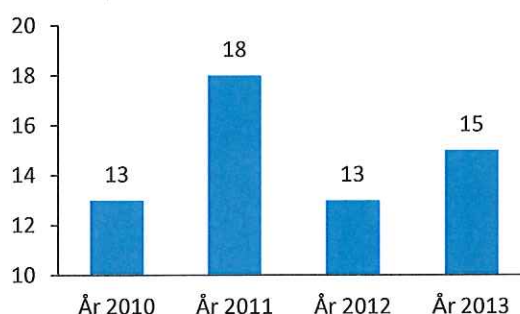
Sotenäsbostäder är marknadsledande inom kommunen när det gäller hyresrätter och genom att många av bolagets lägenheter är byggda som marklägenheter med egen ingång, täppa och tvättmöjligheter så är det populärt att bo i hyresrätt även om man egentligen vill bo i en egen villa. Dessa marklägenheter gör också att vi har bra tillgänglighet, vilket skapar bra förutsättningar för äldre att kunna bo kvar i sitt hem så länge som möjligt.

Bolaget äger och förvaltar ett särskilt boende med 85 smålägenheter i Kungshamn, som blockhyrs av Sotenäs kommun.

K. M. J.
6

De flesta av våra kunder kommer från kommunen. Andelen uppgick 2013 till 75 % av samtliga inflyttningar, inklusive internflyttningar som uppgår till 30 %. Totalt antal inflyttningar var 169 st. och omflyttningsfrekvensen blev 15 %, vilket är något högre än under 2012. Vi har haft stor efterfrågan av lägenheter och det var endast ett fåtal lägenheter som stått tomma enstaka månader under 2013. Det totala hyresbortfallet uppgår till 86 tkr, varav drygt 26 tkr avser lokaler och garage.

Omflyttningsfrekvens i %



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

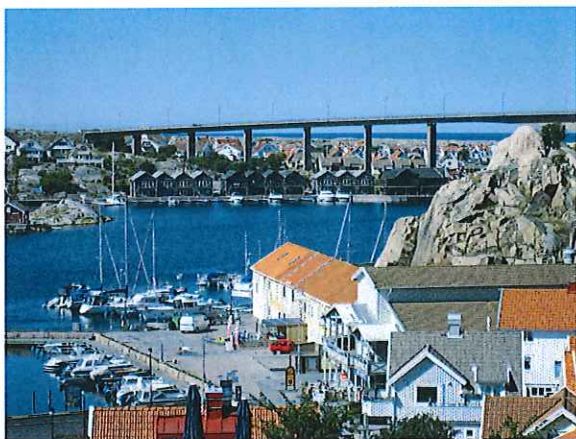
Resultatet av 2013 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev enligt följande: Kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokalerna höjdes med 1,79 %. Höjningen av kallhyran motsvarar ca 100 kr per månad i hyreshöjning för en "normaltrea".

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. Vi har genomfört en enkätundersökning, besiktigat lägenheter och förhandlat omfördelningen av hyror med

Hyresgästföreningen. Våra hyresgäster informerades om resultatet av omfördelningen under våren och första delen av hyresomfördelningen fakturerades i juli. Den andra och sista omfördelningen sker i juli 2014 och därefter är projektet för vår del avslutat.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2013-12-31 till 13 personer. Av dessa är 9 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare och en väl fungerande plan för kompetensutveckling.



Finansiering

De långa räntorna har varit låga och vi har på inrådan av vår finanskonsult Entropi förlängt vår skuldportfölj genom nytecknande av en 10-årig swap om 50 mkr. Reporäntan har under året sjunkit från 1 % till 0,75 %. Det har under senare år varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest när det gäller räntemarginaler, men under hösten 2012 ändrades det då Kommuninvest höjde sina marginaler. Skillnaderna i offerterna mellan affärsbankerna och Kommuninvest är nu mycket mindre än tidigare och fler affärsbanker räknar på våra låneförfrågningar.

Andelen lån från Kommuninvest ligger kvar på samma nivåer som 2012 d.v.s. 81 %. SEB har minskat från 19 % 2012-12-31 till 12 % 2013-12-31. Nordea har ökat från 0 % 2012-12-31 till 7 % 2013-12-31.

[Signature]

Finanspolicy

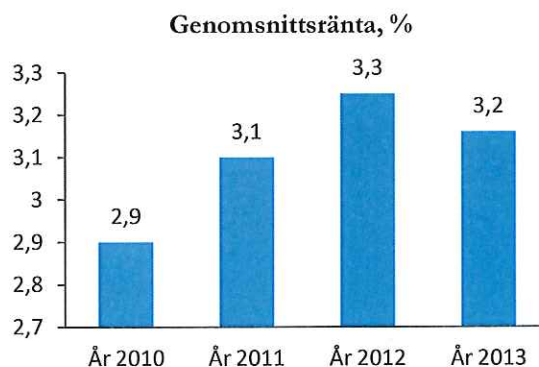
Bolagets finansiering styrs av finanspolicyn. Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter inom företaget som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. I riskinstruktionen styrs kapitalanskaffning, ränte- och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

Ränteriskhantering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden, det vill säga en långsiktig strategisk ränteriskhantering. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 385 mkr (335 mkr). I början av 2011 avslutades i förtid ränteswappar på sammanlagt 50 mkr. 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.

Ränteförfallostruktur

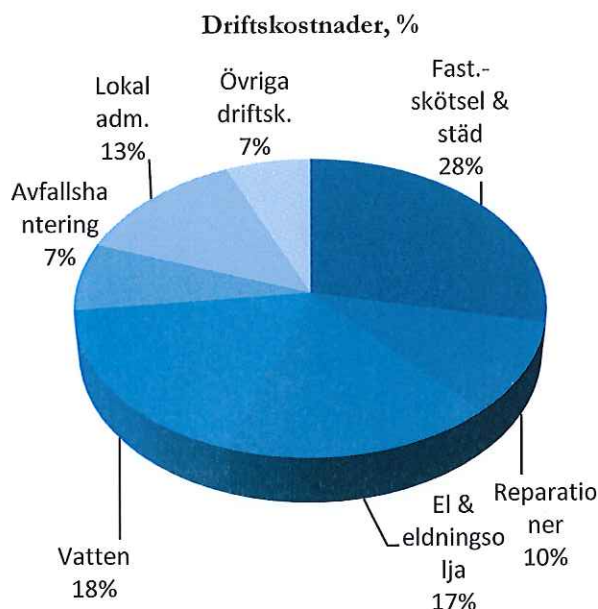
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 6,24 år (5,92 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,16 % (3,25 %). Lån med räntebindning upp till 12 månader uppgår till 16 % (21 %) per 2013-12-31.



Fastigheternas värde

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

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall, driftkostnader samt fastighetsskatt. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftkostnader för 2013.



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

Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav som uppställts. Vår interna värderingsmodell kvalitetssäkras genom att den interna värderingen granskats samt att fyra utvalda fastigheter värderats av ett utomstående värderingsinstitut. Granskning och extern värdering är gjort utav Forum Fastighetsekonomi - specialkompetens inom fastighetsvärdering, marknadsanalyser och fastighetsutveckling. Fastigheternas totala

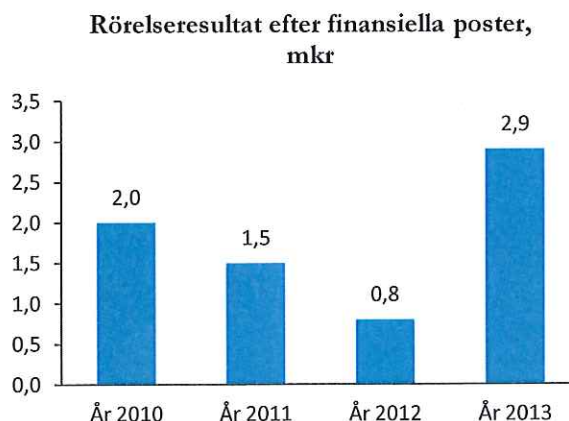
8 *[Signature]*

bedömda marknadsvärde för 2013 överstiger det bokförda värdet. Ingen uppskrivning eller nedskrivning har genomförts under året.



Resultat och ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår till 2,9 mkr för 2013.

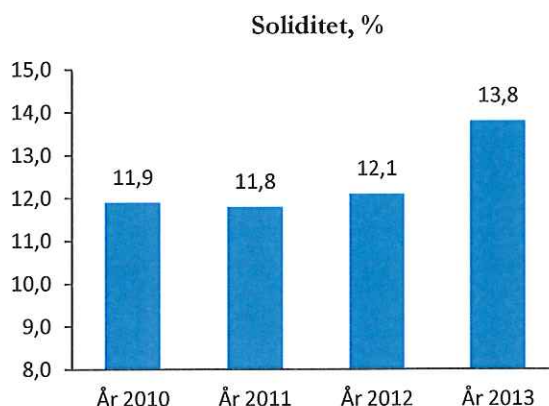


Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning och hyresintäkter från nyproducerade lägenheter. Den totala kostnaden för underhåll för 2013 uppgår till 13,7 mkr, vilket är 0,6 mkr högre än föregående år. Driftkostnaderna uppgår till 24,7 mkr vilket är 1,8 mkr lägre än föregående år. Räntekostnaderna har ökat från 14,9 mkr 2012 till 15,4 mkr 2013. Ökningen beror på att en större del av lånen räntesäkrats via swap i jämförelse med föregående år.

Borgensavgiften för 2013 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 0,6 mkr.

Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 2,1 mkr. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 40,8 mkr (10,8 mkr). Fastighetslånen uppgår till 461 mkr (461 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 79,1 mkr (67,6 mkr), vilket ger en soliditet på 13,8 %. Soliditeten har ökat främst på grund av ändrade redovisningsprinciper.

Den uppskjutna skatteskulden i 2012-års bokslut om 9 536 tkr övergår i samband med implementeringen av K2-reglementet till en uppskrivningsfond vilket då ökar storleken på det egna kapitalet och därigenom även ökar soliditeten.



Resultatdisposition

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

balanserad vinst	40 914 590
årets vinst	2 129 172
	43 043 762

disponeras så att	
till aktieägaren utdelas (23,15 kronor per aktie)	150 000
i ny räkning överförs	42 893 762
	43 043 762

Utdelningen skall betalas till aktieägaren senast 2014-05-31.

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

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. Utdelningen ryms inom det utdelningstak som föreskrivs i lagen för allmännyttiga bostadsföretag.

Utsikter för 2014

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt god och vi ser därför ingen stor risk för minskade hyresintäkter det närmaste året. I förhandlingar

med Hyresgästföreningen höjdes per 2014-01-01 kallhyrorna med 1,45 %. Bolagets drift- och förvaltningskostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade resultatet innan skatt ligger 0,15 msek högre 2014 jämfört med 2013. Fortsatt låga räntor i kombination med en bra avkastning på en inflationssäker tillgång till ett pris under nyproduktionskostnad bör säkra värdeutvecklingen för bostadsfastigheter.

Arbetet med att utveckla och planlägga nya attraktiva områden för eventuell framtida byggnation kommer att ha hög prioritet även under 2014. Vi skall särskilt beakta ungdomars och äldres behov av bostäder och arbeta aktivt för att finna boendekoncept för mindre och billigare boende. När det gäller nyproduktion så projekterar vi byggnation av 15-23 hyresrätter centralt i Hunnebostrand.

K. M.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		79 982 656	78 322 577
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		79 982 656	78 322 577
Rörelsekostnader			
Handelsvaror	16	-34 322 697	-33 724 041
Övriga externa kostnader	2, 3	-3 275 930	-3 492 465
Personalkostnader	4	-7 056 266	-8 360 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 163 738	-17 143 120
Övriga rörelsekostnader		-36 912	-36 812
Summa rörelsekostnader		-61 855 543	-62 756 557
Rörelseresultat		18 127 113	15 566 020
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203 368	170 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 435 362	-14 967 536
Summa finansiella poster		-15 229 994	-14 795 347
Resultat efter finansiella poster		2 897 119	770 673
Bokslutsdispositioner	6		
Förändring av överavskrivningar		-131 773	-91 598
Summa bokslutsdispositioner		-131 773	-91 598
Resultat före skatt		2 765 346	679 075
Skatter			
Skatt på årets resultat		-636 174	-219 586
Övriga skatter		0	1 867 443
Årets resultat		2 129 172	2 326 932

K₆ 

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	527 897 651	541 216 300
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 720 690	2 545 270
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	44 519 835	6 745 072
Summa materiella anläggningstillgångar		575 138 176	550 506 642
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10, 11	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		575 178 176	550 546 642
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		0	84 690
Summa varulager		0	84 690
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		491 892	532 242
Fordringar hos intresseföretag		299 234	224 495
Övriga fordringar		159 755	245 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		365 469	829 815
Summa kortfristiga fordringar		1 316 350	1 832 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		682	11 207 328
Summa kassa och bank		682	11 207 328
Summa omsättningstillgångar		1 317 032	13 124 312
SUMMA TILLGÅNGAR		576 495 208	563 670 954



Balansräkning	Not 1	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (6478 aktier)		6 478 000	6 478 000
Uppskrivningsfond		9 536 603	9 536 603
Reservfond		20 084 662	20 084 662
Summa bundet eget kapital		36 099 265	36 099 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		40 914 590	38 737 658
Årets resultat		2 129 172	2 326 932
Summa fritt eget kapital		43 043 762	41 064 590
Summa eget kapital		79 143 027	77 163 855
Obeskattade reserver	13		
Ackumulerade överavskrivningar		571 827	440 054
Summa obeskattade reserver		571 827	440 054
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	9 571 454	76
Övriga skulder till kreditinstitut	14	461 000 000	461 000 000
Summa långfristiga skulder		470 571 453	461 000 076
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 342 900	6 791 183
Skatteskulder		558 425	292 701
Övriga skulder		409 931	264 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 897 645	17 718 895
Summa kortfristiga skulder		26 208 901	25 066 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 495 208	563 670 954
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse FASTIGO		96 519	94 396
Summa ansvarsförbindelser		96 519	94 396

Ks 

Kassaflödesanalys	Not	2013-01-01	2012-01-01
	1	-2013-12-31	-2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		18 127 113	15 566 020
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar		36 912	36 812
Utdelning HBV		2 000	2 000
Avskrivningar		17 163 738	17 143 120
Betald skatt		-636 174	-219 586
Summa		34 693 589	32 528 366
Erhållen ränta		203 368	170 189
Betald ränta		-15 435 362	-14 967 536
Summa		19 461 595	17 731 019
Ökning (-)/Minskning (+) varulager		39 350	53 398
Ökning (-)/Minskning (+) kundfordringar		40 350	-145 601
Ökning (-)/Minskning (+) kortfristiga fordringar		475 594	-353 152
Ökning (+)/Minskning (-) leverantörsskulder		2 551 717	1 186 210
Ökning (+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 409 785	-4 223 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 158 821	14 248 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 037 844	-10 823 198
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		251 000	23 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 786 844	-10 800 197
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		9 571 377	7 986 374
Utbetald utdelning		-150 000	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 421 377	7 756 374
Årets kassaflöde		-11 206 646	11 204 964
Likvida medel vid årets början		11 207 328	2 364
Likvida medel vid årets slut		682	11 207 328



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Bostäder	50 år
Offentliga byggnader	33 år
Förråd/verksamhetslokaler	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 334.002 (f.å. 427.409) kronor.

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2013	2012
Pwc		
Revisionsuppdrag	105 995	112 487
	105 995	112 487

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	9	9
	13	13
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	5 019 962	4 925 537
Sociala kostnader och pensionskostnader	1 996 967	2 997 424
Avgår statliga lönebidrag	-568 010	-652 165
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 448 919	7 270 796
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		

Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	67 %

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

- Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan.
- Vid uppsägning av anställningen gäller minst 3 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD även rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 9 månadslöner.

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2013	2012
Erhållna utdelningar HBV	-2 000	-2 000

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Förändring av överavskrivningar	-131 773	-91 598

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	787 510 970	779 620 199
Inköp	2 999 158	7 913 771
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 510 128	787 510 970
Ingående avskrivningar	-246 294 670	-230 050 753
Årets avskrivningar	-16 317 807	-16 243 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 612 477	-246 294 670
Utgående redovisat värde	527 897 651	541 216 300
Taxeringsvärden byggnader	486 399 000	400 533 000
Taxeringsvärden mark	231 645 000	172 363 000
	718 044 000	572 896 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 707 885	7 616 482
Inköp	1 021 351	793 138
Försäljningar/utrangeringar	-417 600	-701 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 311 636	7 707 885
Ingående avskrivningar	-5 162 616	-4 976 951



Sotenäsbostäder AB
Org.nr 556431-6775

Försäljningar/utrangeringar	417 600	664 923
Årets avskrivningar	-845 931	-850 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 590 947	-5 162 616
Utgående redovisat värde	2 720 689	2 545 269

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Tullstigen/Ringen nybyggnation	43 290 048	5 761 313
Mejselgatan, ombyggnation entréer	1 037 567	39 844
Övriga pågående projekt	192 220	943 915
	44 519 835	6 745 072

Not 10 Andelar i intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag

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

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Husbyggnadsvaror ek förening	702000-9226	Stockholm	65 616 000	2 289 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	6 478 000		20 084 662	38 737 658	2 326 932
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2008:1					
Uppskjuten skatteskuld		9 536 603			
Korrigerat belopp vid årets ingång	6 478 000	9 536 603	20 084 662	38 737 658	2 326 932
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				2 326 932	-2 326 932
Utdelning				-150 000	
Årets resultat					2 129 172
Belopp vid årets utgång	6 478 000	9 536 603	20 084 662	40 914 590	2 129 172

Not 13 Obeskattade reserver

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	571 827	440 054
	571 827	440 054

Not 14 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen	264 000 000	304 000 000
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	197 000 000	30 000 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	127 000 000
	461 000 000	461 000 000

Not 15 Beviljad kredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	40 000 000	40 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	9 571 454	76
<u>Ställda säkerheter</u>		
Kommunal borgen uppgår till	472 800 466	472 800 076
	472 800 466	472 800 076

Not 16 Handelsvarar, rubrik i enlighet med redovisning enligt regelverk K2

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	3 267 940	2 881 525
Reparationer	2 499 211	2 833 399
Underhåll	13 743 335	13 068 127
Taxebundna kostnader	10 437 377	10 552 639
Riskkostnader och övrigt	1 490 452	1 545 493
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2 884 382	2 842 858
	34 322 697	33 724 041

K. M.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kungshamn den 13 mars 2014



Ronald Hagbert
Ordförande



Mikael Gripsvik



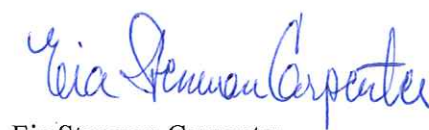
Cristian Mattson



Elving Claesson



João Escudeiro



Eia Stenman Carpenter



Inger Eckert



Mattias Jakobsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2014.



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Trollhättan den 10 april 2014



Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Sotenäsbostäder AB
organisationsnummer 556431-6775

Granskningsrapport för år 2013

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

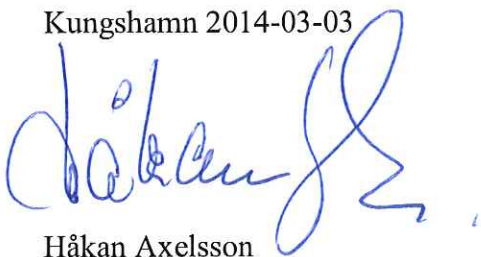
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Bedömning

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungshamn 2014-03-03



Håkan Axelsson



Arne Kjellberg

Fastighetsbestånd

Fastighetsområde	Byggnadsår	Anskaffn.- värde	Värde minskning	Bokfört restvärde	Taxvärde totalt	Byggnads- värde
Smedsgatan	1993	10 880	3 521	7 360	9 513	6 800
Kvarnberget	1993	73 665	29 747	43 918	0	0
Mejselgatan	1968	8 373	3 161	5 212	47 085	34 447
Nya Mejselgatan	1989	8 052	3 145	4 907		
Väggabacken	1978	36 925	8 772	28 153	41 781	30 600
Violstigen	1980	30 853	8 440	22 413	30 600	22 800
Fyrbåkgatan/Signalgatan	1984	47 989	21 093	26 896	71 151	35 574
Havsnära	2002	9 514	2 336	7 178	1 401	996
Torggatan	2002	14 670	2 977	11 693	6 952	6 230
Stenhuggaregatan	1992	4 094	1 379	2 715		
Tullstigen/Sandbogengatan	1939/1945	2 640	247	2 393	8 860	1 175
Köpmansgatan 32	1955	5 350	518	4 831	5 698	4 235
Varvsgatan	1988	18 007	7 179	10 829	13 366	10 240
Tängenvägen	1986	8 328	2 115	6 213	3 195	2 358
Krongatan	1991	7 371	2 696	4 675	5 570	4 313
Skyttevägen	1969	9 308	2 986	6 323	19 046	13 992
Båtsmansgatan	1986	11 760	4 976	6 784	15 546	8 376
Björkemyrsgatan	1988	16 392	6 348	10 044	19 311	10 041
Långemajas Gata	2009	27 897	2 650	25 248	16 397	13 800
Templargatan	1991	11 263	4 203	7 060	9 372	7 400
Sätthagen	1930	1 798	902	896	2 130	1 636
Rockeskärsgatan	1988	75 324	29 506	45 818	74 999	49 066
Husholmsgatan m.fl.	1991	47 893	16 793	31 101	36 811	28 404
Tryggögatan	1991	12 541	4 431	8 109	6 377	4 750
Köpmansgatan 16 A-D	1966	5 543	1 791	3 752	20 249	14 800
Längelidsvägen	1979	15 856	4 020	11 836	17 060	12 400
Kantarellvägen	1982	23 805	11 225	12 580	24 504	16 475
Smörsoppsstigen	1986	10 804	4 498	6 307	7 654	4 612
Championjonstigen	1987	10 757	4 390	6 366	16 825	10 165
Torsgatan	1990	10 736	3 925	6 810	10 285	7 800
Skolgatan 1	1990	22 330	8 491	13 840	15 848	12 400
Köpmansgatan 39	1909	1 063	440	623	1 459	721
Skalbergsgatan m.fl.	1990	42 984	16 126	26 858	33 489	20 469
Bävergatan	1994	1 932	615	1 318	4 330	3 266
Hunnebovägen	1986	7 700	2 360	5 340	16 851	12 616
Banjovägen	1984	3 716	1 903	1 813	4 450	3 386
Köpmansgatan 4	1987	3 002	1 223	1 779	3 350	2 514
Köpmansgatan 26	1985	9 965	3 199	6 767	Ingår i Köpmansg 16	Ingår i Köpmansg 16
Lyckogatan	1964	3 833	912	2 921	11 260	8 223
Eklidsgratan	1977	2 470	938	1 532	6 605	4 829
Munkebergsgatan	1992	17 721	6 429	11 293	14 610	11 000
Dinglevägen	2004	17 204	3 011	14 193	8 616	7 000
Strandvägen	1987	22 917	6 498	16 419	9 372	7 800
Klockaregatan	1988	7 872	3 066	4 807	11 986	6 136
Klockaregatan/Herdegatan	1991	15 047	5 365	9 681	17 525	8 925
Björnbärsvägen	1993	1 377	574	803	1 066	629
Skolgatan 14	2006	30 988	1 495	29 493	15 489	13 000
Summa		790 510	262 612	527 898	718 044	486 399

Lägenheter, lokaler, garage/carportar, bilplatser

Fastighetsområde	Samtliga bostäder					Antal	Medelyta	Yta
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok >			
Kungshamn	118	172	112	42	3	447	64,2	28 683
Smögen	11	44	37	14		106	72,1	7 646
Väjern	1	62	63	36	1	163	81,3	13 255
Hunnebostrand	27	128	88	38	3	284	72,8	20 685
Bovallstrand	16	27	18	5		66	63,9	4 216
Bohus-Malmön		18	3			21	59,9	1 258
Hovenäset		13	6	11		30	82,2	2 466
Summa	173	464	327	146	7	1 117	70,0	78 209

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



Fastighetsområde	Lokaler		Garage/carport		Motorvärmare
	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Kungshamn	14	7 490	129	2 511	2
Smögen	6	75	57	1 053	2
Väjern	6	849	96	1 920	0
Hunnebostrand	18	1 714	113	1 986	0
Bovallstrand	21	372	7	120	0
Bohus-Malmön	0	0	0	0	0
Hovenäset	0	0	19	402	4
Summa	65	10 500	421	7 992	8

[Handwritten signature]

Femårsöversikt

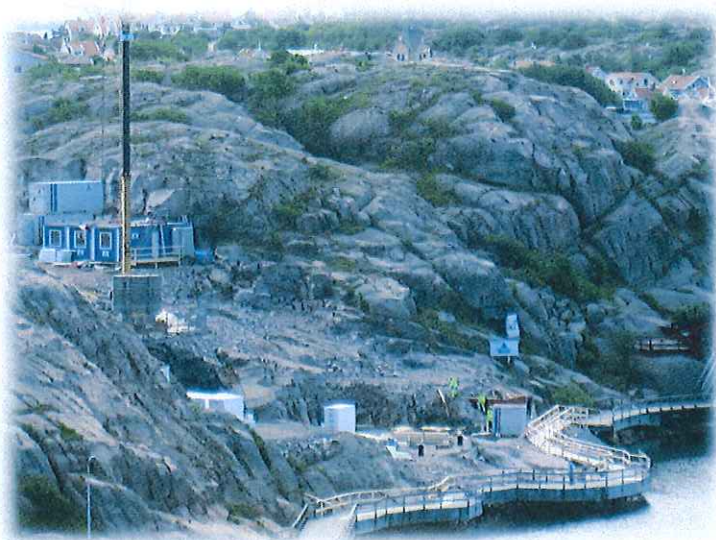
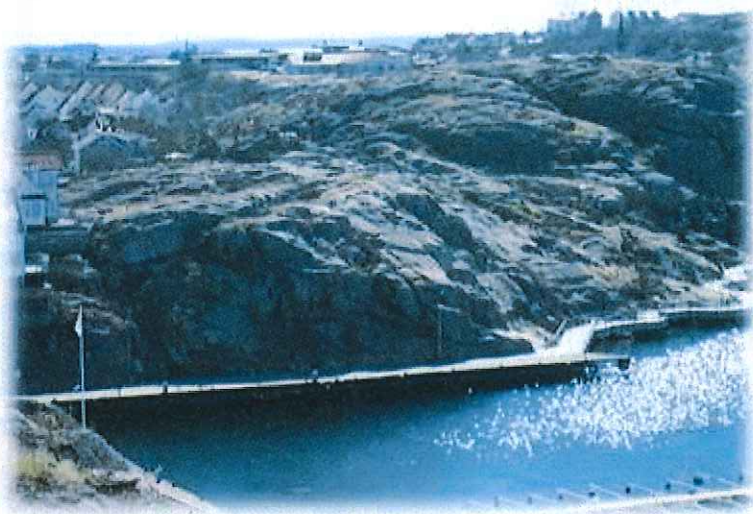
Förvaltat bestånd	2013	2012	2011	2010	2009
Antal bostäder	1 117	1 115	1 115	1 099	1 101
Antal lokaler	65	65	65	63	64
Antal garage/carportar	421	421	421	405	405
Parkeringsplatser med motorvärmare	8	8	6	4	4
Bostadsyta m ²	78 209	78 186	78 186	77 138	77 256
Lokalyta m ²	10 500	10 743	10 734	10 757	10 792
Garageyta m ²	7 992	7 992	7 992	7 800	7 815
Hyra för bostäder					
Kallhyra per m ²	869	852	837	813	813
Värmetillägg (avser 382 st. lgh) per m ²	128	128	123	123	105
Varmhyra (16 st. lgh i passivhus) per m ²	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
Ekonomi (lkr.)					
Rörelsens intäkter	79 978	79 196	76 068	74 607	74 067
Underhållskostnader	13 743	13 068	12 697	14 273	15 633
Driftskostnader	24 697	26 488	26 086	26 305	23 275
Räntekostnader	15 435	14 967	13 615	10 672	12 180
Räntebidrag	0	0	14	35	54
Avskrivningar	17 164	17 143	16 133	15 747	15 544
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 884	2 843	2 612	2 429	2 586
Långfristiga låneskulder	470 571	461 000	453 014	453 014	453 014
Eget kapital	79 143	67 627	65 530	64 903	63 735
Obeskattade reserver	572	440	348	0	0
Balansomslutning	576 491	563 671	558 400	547 154	549 322
Hysesbortfall/Outhyrt	85	326	255	176	131
Aktiekapital	6 478	6 478	6 478	6 478	6 478
Aktieutdelning	150	150	230	240	265
Likviditet % ¹⁾	5 %	52 %	5 %	53 %	12 %
Soliditet % ²⁾	13,8 %	12,1 %	11,8 %	11,9 %	11,6 %
Direktavkastning på tot kapital ³⁾	6,1 %	5,8 %	5,6 %	5,2 %	5,3 %
Direktavkastning på eget kapital ⁴⁾	3,7 %	1,1 %	2,3 %	3,0 %	2,4 %
Övrigt					
Antal anställda	13	13	14	14	13
Ny- och ombyggnadsproduktionsvolym mkr	41	11	35	7	11

1) Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

2) Eget kapital inkl reserver / totalt kapital

3) Driftnetto/ totalt kapital

4) Resultat efter finansnetto/ eget kapital



[Handwritten signature]