

Året i sammandrag

	2020	2019
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 170	1 170
Antal lokaler	62	62
Total uthyrningsbar yta m ²	97 673	97 673
Medeltalet anställda	14	15
Ekonomi		
Omsättning	90,9 mkr	88,9 mkr
Årets resultat	10,6 mkr	4,6 mkr
Balansomslutning	652,3 mkr	644,6 mkr
Soliditet	18,6 %	17,2 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	12 %	11 %

A R. PL

Vd har ordet

2020 har varit ett märkligt år, det tror jag att de flesta av oss är överens om. När jag började som vd på Sotenäsbostäder i mitten av februari 2020 kunde jag inte tro att mycket av året skulle präglas av en världsomspännande pandemi som har drabbat oss alla på olika sätt, såväl yrkesmässigt som privat. På Sotenäsbostäder har vi kommit lindrigt undan med få drabbade av sjukdomen och med en väsentligt mycket mindre påverkan på vår verksamhet än vad många andra branscher har fått erfara. Detta är vi naturligtvis mycket tacksamma för. Dock har det påverkat oss och våra hyresgäster så till vida att vi inte har haft möjlighet att vara så tillgängliga som vi önskat vara. Vi har sedan mitten av mars endast gjort akuta åtgärder inne i våra lägenheter, vi har stängt våra kontor för besökare och vår kontorspersonal har under det senaste halvåret i hög grad jobbat hemifrån. Det är klart att våra hyresgäster får en sämre service om vi inte kan komma till dem och åtgärda de fel och brister som har uppstått, men vår upplevelse är att vi mötts av stor förståelse för detta och att alla har insett allvaret vi befinner oss i samt att alla har hjälpts åt på sitt sätt. Många har helt enkelt avhjälpt felet på egen hand, ibland med stöd av oss och ibland helt på egen hand, och andra har fått hjälp av nära och kära för att åtgärda bristen. Många gånger har felet varit akut och komplicerat och då har vi varit tvungna att gå in i lägenheten. Vi har då mötts av stor förståelse och hyresgästen har lämnat lägenheten under tiden vi åtgärdat felet. Den samlade känslan har varit stor förståelse för situationen och det vill vi rikta ett extra stort tack till er alla för.

När merparten av vårt planerade invändiga underhåll har uteblivit har vi ställt om och fokuserat på utvändigt underhåll istället. Vi har jobbat med fasader, tak, gårdar och övrig utemiljö och därigenom har vi haft möjlighet att vara fullt bemannade under året utan permitteringar.

Att inte avhjälpa annat än akuta fel bygger naturligtvis upp en stor underhållsskuld som vi måste ta tag i så snart vardagen återgår till en mer normal vardag - så som vi vill ha den. För att möta denna utmaning har vi under året jobbat med hur vi på ett bättre sätt kan organisera oss. Vi har tillsammans med verksamheten jobbat med ett organisationsförslag med målet att renodla verksamheten inom respektive avdelning för att möjliggöra ett ökat kundfokus genom en ny kundserviceavdelning och en uppdelning av vår drift- och förvaltningsverksamhet och projektverksamhet. Vi är inte i mål med förslaget ännu, men tanken är att vi skall kunna sjösätta vår nya organisation under våren-21.

Årets resultat har naturligtvis även det påverkats i hög grad av Corona-viruset. Vi har inte haft möjlighet att jobba utifrån den budget vi har lagt för 2020 och en stor del av det planerade underhållet har uteblivit, även om vi har styrt om och omprioriterat inom budgeten och utfört den typ av arbete som vi har haft möjlighet till med hänsyn tagen till rådande Corona-restriktioner. Resultatet uppgår för 2020 till ca 12,9 mkr mot budgeterade 7,1 mkr före bokslutsdispositioner och skatt. Det kan vid en första anblick vara angenämt med ett bättre resultat än budgeterat, men vi skall inte glömma att det i hög grad beror på uteblivna underhållsaktiviteter som vi kommer att få jobba hårt med att komma ifatt under kommande budgetår. När vi gjorde budgeten för 2021 hade vi ännu inte helt klart för oss hur stort underhållstappet skulle bli, så vi har inte tagit full höjd för att komma ikapp med det under 2021 utan vi kommer att fortsätta jobba med det under de kommande åren.

Vår projektverksamhet har fortgått under året även om även den har påverkats av det faktum att vi inte har kunnat ha fysiska projekterings- och planeringsmöten. Vi har för närvarande tre projekt som vi jobbar i olika hög grad med och vi har utöver det ett antal pågående detaljplaner för framtida nybyggnadsprojekt. I Hunnebostrand jobbar vi intensivt med projekteringen av Bankeberg för ombyggnad till ett 30-tal nya lägenheter. Läget är fantastiskt och huset bjuder på både utmaningar och möjligheter. Enligt tidplanen söker vi bygglov under förvåren och byggnationen skall påbörjas före sommaren.

På Väjern jobbar vi med en förstudie på Förålarna där vi planerar för ca 20 villatomter och ett 60-tal lägenheter i två femvåningshus. Här har vi inte kommit lika långt som på Bankeberg och det kvarstår en del arbete innan vi handlar upp projektet och söker bygglov.

R
JOP

I Bovallstrand har vi under året sålt tre av de fyra tomterna och vi hoppas snart få se husen växa upp och tomterna blomstra. Vi har utrett de geotekniska förutsättningarna och förberett vår egen tomt för ett flerfamiljshus med 24 lägenheter. Handlingar för bygglovsansökan finns framme och kalkylarbete pågår. Vi har inte fattat något beslut om byggstart för projektet ännu, men så snart det är fattat kommer vi att publicera mer information om det på vår hemsida.

För framtida byggprojekt har vi under året främst jobbat med detaljplaner på Kvarnberget i Kungshamn och Tryggöskär på Väjern. Båda dessa planer har en mycket stor potential till ett fantastiskt boende och vi ser fram emot att jobba vidare med dem under 2021. I höstas fick vi också möjligheten att förvärva ett markområde avstyckat från gamla Folketspark i Hunnebostrand. Här har vi inte hunnit komma igång riktigt med planering och detaljplan ännu, men även detta område har en fantastisk potential för nya bostäder.

Vi har som synes mycket spännande att jobba med när vi lägger 2020 bakom oss och vi ser fram emot ett 2021 som förhoppningsvis successivt övergår till ett mer normalt år där vi kan träffas och umgås med nära och kära, medarbetare och kollegor och inte minst våra hyresgäster.

Tomas Reuterberg
Vd



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Kungshamn.

Allmänt om verksamheten

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

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2021–2025. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. Vår vision är ”Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs” som anknyter till kommunens Vision 2021 ”Det goda kustnära livet som förenar tradition, förnyelse, hållbar utveckling och framtidstro”. Enligt vår affärsidé så ska vi finnas till för dig som vill bo i Sotenäs med hög livskvalité, nära natur, kust och hav. Att bo i Sotenäsbostädernas bostäder skall också upplevas som boende med god kvalitet och service. Lägenhetsbeståndet skall spegla olika hyresgästers behov och genom en balanserad utbyggnadsstrategi ska vi skapa förutsättningar för kommunen att växa.

Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 20 november 2018 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2019–2022. Per 31 december 2020 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

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

Personliga suppleanter

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

Lekmannarevisorer

Ordinarie

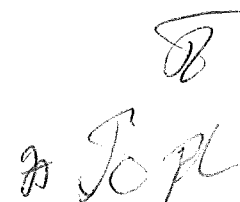
Håkan Axelsson (M)
Elving Claesson (S)

Suppleant

Veikko Larsson (C)
Mats Nilsson (S)

Verkställande direktör

Tomas Reuterberg



Revisor

Årsstämman den 28 maj 2020 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie
Joachim André

Suppleant
Kjetil Gardshol

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 6 sammanträden inklusive ett strategimöte.

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & förvaltning

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 170 bostadslägenheter, 426 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 913 m². Lokalernas yta uppgår till 8 658 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.

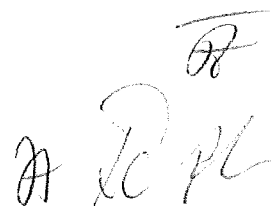
Energi och miljö

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

Sotenäsbostäder startade 2015 ett projekt vars mål var att Sotenäsbostäder inom en 10 års period helt skall vara oberoende av fossila bränslen för uppvärmning av fastigheterna och 2018 nåddes målet genom att vi installerade och uppgraderade de sista värmepumparna. Sedan dess används inga fossila energikällor för uppvärmning eller produktion av varmvatten i fastigheterna. Genom avtal med vår elleverantör köper vi en grön mix av el för att säkerställa att elen som levereras produceras genom förnybara energikällor.

TV, data och telefoni

Från 1 april 2020 gick Sotenäsbostäder över till Öppen Fiber. I hyran ingår fortfarande kollektivt digital-TV utbud, kanalpaket Lagom, från Telia. Med Öppen Fiber har kunden mer valmöjligheter och kan välja den tjänsteleverantör för fiber som passar deras hem.



Ny- och ombyggnation

Under 2019 påbörjades ombyggnationen av gamla dagiset i Väjern till två lägenheter. Hyresgästerna kunde flytta in i februari 2020. Någon ytterligare ny- eller ombyggnation har inte skett under 2020. Dock har ett intensivt arbete pågått under året med bland annat en förstudie för byggnation av 17–20 villatomter samt ett 60-tal lägenheter på Förålarne i Väjern och i Hunnebostrand har fokus varit på upphandling och projektering av Bankeberg där byggstart för drygt 30 nya lägenheter planeras att ske under första halvan av 2021. I Bovallstrand är projektering och till vissa delar VA och markarbeten klara för byggnation av 24 lägenheter. Beslut om byggstart är dock ännu ej fattat. För att säkerställa möjlighet till framtida byggnation har arbete pågått med nya detaljplaner på bland annat Kvarnberget i Kungshamn, Tryggöskär på Väjern samt Rågården i Bovallstrand.

Marknad & kund

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

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

Resultatet av 2018 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev ett tvåårigt avtal där vi 1/1 2019 höjde kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokalerna med 1,50 %. Den 1/1 2020 höjde vi kallhyrorna med 1,7 %. Utöver höjningen av kallhyran så höjdes värmetillägget med 5 kr/m² och år den 1/1 2019 och den 1/1 2020.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2020-12-31 till 13 personer varav alla är heltidstjänster. Av dessa är 9 män och 4 kvinnor. Medelantalet anställda under året har dock varit 14 personer. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter såsom kick-off och liknande. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna har varit låga under 2020. Reporäntan har legat på 0 % under hela året. Det har under året varit svårt för affärsbankerna att konkurrera med Kommuninvest då affärsbankerna till skillnad från Kommuninvest inte betalar ut negativa räntor.

Andelen lån från Kommuninvest ligger 2020-12-31 på 100 %.

Finanspolicy

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

Ränteriskhantering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden, det vill säga en långsiktig strategisk ränteriskhantering. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 410 mkr (435 mkr).

Ränteförfallostruktur

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

Fastigheternas värde

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

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

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall samt fastighetsskatt. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från Forum för Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2020.

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

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2020-12-31 uppgår till ca 1 150 mkr (1 150 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2020 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen upp- eller nerskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2020 till 12,9 mkr (6,9 mkr).

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har ökat från 11,6 mkr 2019 till 12,1 mkr 2020 men det beror delvis på en förtidsinlöst swap under 2020.

Borgensavgiften för 2020 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 2,3 mkr (2,5 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 10,6 mkr (4,6 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 9 mkr (18 mkr). Fastighetslånen uppgår till 496 mkr (496 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 121,6 mkr (111,2 mkr), vilket ger en soliditet på 18,6 % (17,2 %).

Handwritten signatures:
A B
J O H

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

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

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

Risken för en vikande efterfrågan på hyresrätter i kommunen bedömer vi i nuläget som liten. Särskilt med tanke på den befolkningsökning som skett till Sverige.

Utsikter för 2021

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter kommer att vara stabil. Genomsnittstiden för att få en lägenhet i vårt bestånd ökar alltjämt och arbetet med att planera nya attraktiva områden har därför fortsatt hög prioritet. Bolagets hyror samt driftkostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen och det budgeterade resultatet före skatt beräknas för helåret 2021 uppgå till 7 mkr.

Kommunala ändamålet med verksamheten

Sotenäsbostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag.

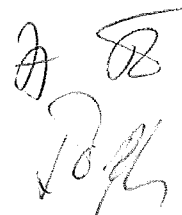
Bolaget ska som sådant:

- Främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Främja integration och social sammanhållning.
- Skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Bolaget skall:

- Ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och lokaler.
- Erbjuder hyresgäster möjlighet till boendeinflytande i bolaget.
- Bolaget äger på motsvarande sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.
- Bolaget får ej driva verksamhet eller vidtaga åtgärder som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.

Beträffande främjad bostadsförsörjning så har som ovan nämnts fokus varit på upphandling och projektering av Bankeberg i Hunnebostrand samt förstudie på Förålarna på Väjern. Utöver det så finns möjlighet att bygga 24 lägenheter på Ekelidberget i Bovallstrand. Sammanlagt möjliggör detta byggstart för upp emot 120 lägenheter och ett 20-tal tomter under 2020 under förutsättning att erforderliga styrelsebeslut fattas. Av organisatoriska och finansiella skäl kommer dock sannolikt inte alla projekt att startas under 2021 utan något av dem behöver sannolikt skjutas på till 2022.



Vad gäller främjande av integration och social sammanhållning så har vi under året upprättat ett nytt avtal med Individ och familjeomsorgen på Sotenäs kommun för att tillse att personer som står långt ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Vår uppfattning är att detta samarbete fungerar mycket bra. Utöver det så har vi en överenskommelse med Integrationssamordningen på Sotenäs kommun vilken innebär att ett antal lägenheter årligen ska erbjudas personer som kommunplacerats i Sotenäs kommun. Med Hyresgästföreningen har vi ett boendeflytandeavtal som borgar för en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna vilket ger hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget. Under 2020 har vi dock med anledning av Corona-viruset inte haft möjlighet till dessa möten men vår förhoppning är att 2021 skall återgå till mer normala förhållanden.

Beträffande trygga och hållbara boendemiljöer så har vi under året fortsatt att jobba med förbättrad utebelysning. Detta ger inte bara en ökad trygghetskänsla utan även en minskad energianvändning. Utbyte och komplettering av armaturer har bland annat skett på Björkemyrsgatan, Violstigen, Köpmansgatan, Munkebergsgatan samt Skalbergsgatan. Med anledning av Corona restriktionerna har vi fått nedprioritera inre underhåll till förmån för yttre underhåll som kan genomföras på ett säkrare sätt med bättre distansering. Sammantaget har detta gjort att vår yttre miljö som helhet har fått ett lyft under året. Utöver det så fortsätter vi förstås sedan 2016 med de årliga besiktningarna av lekplatser för att försäkra oss om att även de yngsta hyresgästerna har en säker boendemiljö. Vi gör interna besiktningar men även med hjälp av ett certifierat externt företag för att uppfylla gällande regler och krav.

Mot bakgrund av ovanstående gör vi bedömningen att Sotenäsbostäder gott och väl uppfyller det kommunala ändamålet med verksamheten.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Sotenäs kommun, (Ställföreträdare Mats Abrahamsson)	11 478	11 478

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	89 030	87 641	85 888	84 905	83 247
Resultat efter finansiella poster	12 880	6 910	6 586	7 252	11 139
Balansomslutning	652 305	644 633	634 433	626 203	608 248

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	0	20 084 662	75 039 647	4 562 765	111 165 074
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				4 562 765	-4 562 765	0
Utdelning				-114 780		-114 780
Årets resultat					10 598 988	10 598 988
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	79 487 632	10 598 988	121 649 282

A B
K P

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

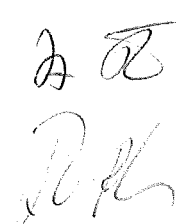
balanserad vinst	79 487 632
årets vinst	10 598 988
	90 086 620

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (10 kronor per aktie)	114 780
i ny räkning överföres	89 971 840
	90 086 620

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

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

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

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hysesintäkter	2	89 029 657	87 640 856
Övriga rörelseintäkter	3	1 887 347	1 273 423
		90 917 004	88 914 279
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader		-38 341 668	-39 373 391
Övriga externa kostnader	5, 6	-3 359 215	-3 942 177
Personalkostnader	7	-10 911 230	-11 619 343
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 136 898	-15 298 376
Övriga rörelsekostnader	8	-285 426	-240 633
		-66 034 437	-70 473 920
Rörelseresultat		24 882 567	18 440 359
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	57 024	78 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 061 449	-11 608 849
		-12 002 425	-11 530 377
Resultat efter finansiella poster		12 880 142	6 909 982
Bokslutsdispositioner	12	46 806	154 685
Resultat före skatt		12 926 948	7 064 667
Skatt på årets resultat	13	-2 327 960	-2 501 902
Årets resultat		10 598 988	4 562 765

AB
JBL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	610 319 179	614 887 582
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 030 538	981 300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	5 679 044	5 288 262
		617 028 761	621 157 144
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	2 050 000	3 150 000
		2 090 000	3 190 000
Summa anläggningstillgångar		619 118 761	624 347 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		417 696	180 046
Fordringar hos intresseföretag		136 566	117 465
Övriga fordringar	20	13 556 127	12 587 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	952 353	991 840
		15 062 742	13 876 439
<i>Kassa och bank</i>	22	18 123 662	6 409 624
Summa omsättningstillgångar		33 186 404	20 286 063
SUMMA TILLGÅNGAR		652 305 165	644 633 207

AE
Jok

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (11 478 aktier)		11 478 000	11 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		31 562 662	31 562 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		79 487 632	75 039 647
Årets resultat		10 598 988	4 562 765
		90 086 620	79 602 412
Summa eget kapital		121 649 282	111 165 074
Obeskattade reserver	25	102 040	148 846
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	26	15 219 835	14 436 456
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut	28	496 000 000	496 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 631 558	4 835 066
Aktuella skatteskulder		865 019	314 968
Övriga skulder		600 284	3 052 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	13 237 147	14 679 885
Summa kortfristiga skulder		19 334 008	22 882 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		652 305 165	644 633 207

Handwritten signatures:
A E
J K

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 880 142	6 909 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		13 304 066	15 518 043
Betald skatt		-1 544 581	-1 054 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 639 627	21 373 217
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-237 650	-51 388
Förändring av kortfristiga fordringar		-948 653	-7 745 029
Förändring av leverantörsskulder		-203 508	-5 941 558
Förändring av kortfristiga skulder		-3 345 314	6 145 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 904 502	13 781 010
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 100 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 899 029	-18 067 628
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		723 345	1 230 918
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 075 684	-16 836 710
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 000 000
Utbetald utdelning		-114 780	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 780	4 835 000
Årets kassaflöde		11 714 038	1 779 300
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 409 624	4 630 324
Likvida medel vid årets slut		18 123 662	6 409 624

A O
J B H

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avses. Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt som arbeten utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, till exempel självrisk.

Räntekostnader

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

Anläggningstillgångar

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

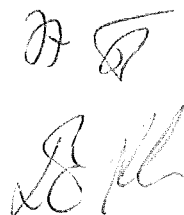
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Installationer	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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



Fastighetsvärdering

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

Värderings-modellen 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/fastighetsavgift. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftkostnader för 2020.

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

Komponentindelning

Byggnader

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

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

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

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

A B
D A

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Ersättningar till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	79 214 009	77 951 073
Hyror lokaler	7 904 402	7 784 301
Hyror garage/carport/p-plats	2 131 478	2 098 238
	89 249 889	87 833 612
Hyresbortfall		
Hyresbortfall bostäder	-206 041	-170 065
Hyresbortfall lokaler	-3 123	-4 616
Hyresbortfall garage/carport/p-plats	-11 067	-18 075
	-220 231	-192 756
Summa	89 029 658	87 640 856
	89 029 658	87 640 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Utförda extraarbeten och täppskötsel	1 075 248	480 549
Vinst vid försäljning av fordon	118 258	20 966
Lönebidrag	584 190	561 758
Övriga fakturerade kostnader	15 996	79 503
Ersättning för sjuklönekostnader	37 251	0
Erhållna statliga bidrag	41 505	113 400
Skattereduktion för förnybar el	14 899	15 912
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 335
	1 887 347	1 273 423

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	4 787 706	4 291 428
Reparationer	16 444 658	18 197 642
Taxebundna kostnader	12 271 672	11 883 114
Riskkostnader och övrigt	1 479 328	1 667 487
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	3 358 304	3 333 720
	38 341 668	39 373 391

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 223 292 (366 849) kronor.

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

	2020	2019
Inom ett år	208 588	146 301
Senare än ett år men inom fem år	208 588	292 602
	417 176	438 903

AB
2020

Not 6 Arvode till revisorer

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

	2020	2019
PWC		
Revisionsuppdrag	123 957	128 839

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	9	10
	14	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 253 078	1 032 273
Övriga anställda	5 551 205	5 999 205
	6 804 283	7 031 478
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	382 624	143 361
Pensionskostnader för övriga anställda	640 808	734 345
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 745 496	3 113 019
	3 768 928	3 990 725
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 573 211	11 022 203

Not 8 Övriga rörelsekostnader

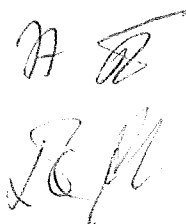
	2020	2019
Förlust vid utrangering av komponenter	0	162 115
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	285 426	78 518
	285 426	240 633

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2020	2019
Erhållna utdelningar HBV	2 000	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från kundfordringar	26 005	34 543
Övriga finansiella intäkter	31 019	43 929
	57 024	78 472



Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	10 077 453	9 624 853
Borgensavgift till Sotenäs kommun	1 983 996	1 983 996
	12 061 449	11 608 849

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Förändring av överavskrivningar	46 806	154 685

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 544 581	1 054 808
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	783 379	1 447 094
Totalt redovisad skatt	2 327 960	2 501 902

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 926 948		7 064 667
Skatt enligt gällande skattesats	-21,40	2 766 367	-21,40	1 511 839
Ej avdragsgilla kostnader	-0,04	5 658	-0,11	7 957
Ej skattepliktiga intäkter	0,03	-3 616	0,05	-3 405
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad	10,53	-1 361 383	11,04	-779 862
Utrangering komponent	0,00	0	-0,49	34 693
Negativt räntenetto ej skattemässigt avdrag	-1,02	132 003	-4,01	283 586
Justering s-19	-0,04	5 552	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-11,95	1 544 581	-14,93	1 054 808

Not 14 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	946 148 539	933 419 238
Inköp	9 184 575	17 705 220
Försäljningar/utrangeringar	-3 381 529	-4 975 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	951 951 585	946 148 539
Ingående avskrivningar	-328 760 957	-315 674 690
Försäljningar/utrangeringar	2 269 529	1 661 253
Årets avskrivningar	-12 640 978	-14 747 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 132 406	-328 760 957

AQ
JJA

Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000

Utgående redovisat värde	610 319 179	614 887 582
---------------------------------	--------------------	--------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	610 319 179	614 887 582
Verkligt värde	1 150 528 000	1 150 528 000

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	253 202	261 013
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 202	253 202

Ingående avskrivningar	-253 202	-261 013
Försäljningar/utrangeringar	0	7 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 202	-253 202

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	8 909 747	9 122 198
Inköp	679 558	25 400
Försäljningar/utrangeringar	-612 662	-237 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 976 643	8 909 747

Ingående avskrivningar	-7 928 447	-7 615 442
Försäljningar/utrangeringar	478 262	237 851
Årets avskrivningar	-495 920	-550 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 946 105	-7 928 447

Utgående redovisat värde	1 030 538	981 300
---------------------------------	------------------	----------------

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	5 288 262	5 087 172
Under året nedlagda kostnader	10 352 985	22 897 987
Under året genomförda omklassificeringar	-9 962 202	-22 696 897
	5 679 045	5 288 262

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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	77 655 000	1 561 000

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 150 000	1 150 000
Tillkommande fordringar	2 050 000	3 150 000
Avgående fordringar	-3 150 000	-1 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050 000	3 150 000
Utgående redovisat värde	2 050 000	3 150 000

Not 20 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 456 127	11 437 088
Övriga kortfristiga fordringar	1 100 000	1 150 000
	13 556 127	12 587 088

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lönebidrag	54 960	46 475
Förutbetalda kostnader	897 393	945 365
	952 353	991 840

Not 22 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-aktier	11 478	1 000

A a
JBL

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	79 487 632
årets vinst	10 598 988
	90 086 620
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (10 kronor per aktie)	114 780
i ny räkning överföres	89 971 840
	90 086 620

Not 25 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	102 040	148 846

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	14 436 456	12 989 362
Årets avsättningar	783 379	1 447 094
Belopp vid årets utgång	15 219 835	14 436 456

Not 27 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	351 000 000	81 100 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	145 000 000	414 900 000
	496 000 000	496 000 000

Not 28 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2020-12-31	2019-12-31
Tecknade Swappar	452 439 005	476 669 452
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	351 000 000	81 100 000
1-2 år	105 000 000	309 900 000
2-3 år	0	105 000 000
4-5 år	40 000 000	0
	496 000 000	496 000 000

Handwritten signatures:
P. E.
B. P.

	2020-12-31	2019-12-31
Fördelning på kreditgivare		
Kommuninvest	496 000 000	496 000 000

Swappar

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2020-12-31	Över-/undervärde
SEB	2022-06-07	2,050	40 000 000	-1 667 433
SEB	2023-01-10	2,230	50 000 000	-3 369 448
SEB	2026-07-06	2,090	135 000 000	-15 055 862
SEB	2027-09-13	2,380	80 000 000	-11 661 141
SEB	2029-02-13	1,400	105 000 000	-10 685 120
			410 000 000	-42 439 004

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

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	360 347	209 983
Upplupna semesterlöner	787 657	987 702
Beräknade upplupna sociala avgifter	360 702	376 311
Upplupna räntekostnader	3 805 156	4 406 382
Upplupna FORA-avgifter	0	29 486
Övriga upplupna kostnader	1 365 453	1 732 027
Förutbetalda intäkter	6 557 833	6 937 994
	13 237 148	14 679 885

Not 30 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	136 319	127 917

Not 31 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

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

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 4 mars 2021



Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Mats Tillander



Martin Eklund



Cristian Mattson



Klies Mattsson



Sebastian Andersson



Tomas Reuterberg
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2021



Joachim André
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder AB för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sotenäsbostäder AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sotenäsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sotenäsbostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. *27*



Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

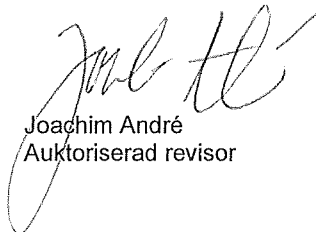
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 4 mars 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joachim André', is written over a large, faint circular watermark or stamp.

Joachim André
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Sotenäsbostäder AB
org nr 556431-6775

Granskningsrapport för år 2020

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

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag.

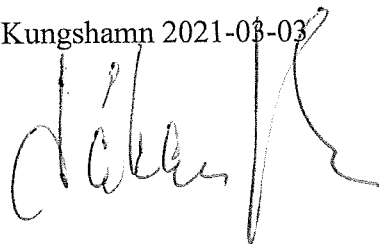
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet samt av års/bolagsstämman fastställt ägardirektiv.

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

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungshamn 2021-03-03



Håkan Axelsson



Elving Claesson