



Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2021

Året i sammandrag

	2021	2020
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 166	1 170
Antal lokaler	62	62
Total uthyrningsbar yta m ²	97 374	97 673
Medeltalet anställda	14	14
Ekonomi		
Omsättning	98,2 mkr	90,9 mkr
Årets resultat	7,1 mkr	10,6 mkr
Balansomslutning	672,0 mkr	652,3 mkr
Soliditet	19,0 %	18,6 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	11 %	12 %



Vd har ordet

2021 har liksom föregående år varit ett år som inte var riktigt som alla andra. Corona-viruset fortsatte i allra högsta grad att prägla vår verksamhet under första halvan av året med distansarbete för en stor del av personalen och fortsatta restriktioner i möten med våra hyresgäster. Det är dock märkligt vad fort vi vänjer oss vid ovana situationer och de allra flesta av oss lyckades anpassa vårt arbete och vår vardag till den verklighet som rådde. Vi konstaterade i samband med vår semesterperiod att smittspridningen gick ner till en nivå som möjliggjorde ett arbetssätt som liknade tiden före Corona och vi kunde då börja jobba i kapp den invändiga underhållsskuld som vi hade byggt upp under perioden med restriktioner kopplat till Corona. Många av våra hyresgäster hade då fått vänta i upp till ett år på åtgärder som vi i normala fall åtgärdar inom någon vecka men vår upplevelse har varit att vi mötts av stor förståelse vilket vi naturligtvis varit väldigt tacksamma för. Under det andra halvåret arbetade vår driftspersonal tillsammans med externa resurser intensivt för att komma i kapp med alla eftersläpande ärenden och med facit i hand kan vi konstatera att de har gjort ett fantastiskt arbete då endast ett fåtal av de eftersläpande ärendena återstod vid årsskiftet 2021/2022.

Tidig kväll lördagen den 5:e juni fick jag ett samtal om en brand i en av våra fastigheter. Det brann i ett mindre hyreshus med 4 lägenheter på Munkebergsgatan i Bovallstrand. Tusen tankar för naturligtvis genom huvudet när jag fortast möjligt körde till platsen för att träffa räddningstjänsten och de boende för en skadebedömning och akut åtgärdsplan. Väl på plats kunde jag lyckligtvis konstatera att ingen hade blivit skadad utan att det endast handlade om materiella skador. När jag i efterhand skriver "endast materiella" skador är det lätt att andas ut och inte tänka mer på det, men det är nog svårt för oss som inte har drabbats av att få sitt hem totalförstört att förstå hur stor påverkan det har på livet. Knappt två månader senare hände det vi inte vill skall hända igen, nämligen ett omfattande regnoväder med omfattande översvämningar som slog hårt mot bland annat Strandvägen på Bohus-Malmön och Mejselgatan i Kungshamn. På Bohus-Malmön var skadorna så omfattande att tre av lägenheterna måste totalrenoveras och hyresgästerna måste flytta ut från lägenheterna under en längre tid. När den här typen av händelser inträffar sätts vår organisation på prov och vårt fokus är alltid att åtgärda skadorna så snart det går och hjälpa de drabbade hyresgästerna med allt vi kan. Våra resurser är dock begränsade och vi har inga vakanta lägenheter som vi på kort varsel kan upplåta till dem som har tvingats att lämna sina hem. Som hyresvärd arbetar vi alltid efter att inte dras med kostsamma vakanser, men när saker som brand eller översvämning inträffar hade det varit önskvärt att kunna trola fram ett antal lediga lägenheter. När oförutsedda saker inträffar som vi inte har rådighet över har vi möjlighet att göra omprioriteringar i vårt kösystem och förhållandevis kort tid efter händelserna lyckades vi med gemensamma ansträngningar finna nytt boende åt samtliga drabbade hyresgäster. Beträffande Munkebergsgatan i Bovallstrand så är av juridiska skäl saneringen efter branden tyvärr ännu inte påbörjad. Vår förhoppning är att situationen kommer att lösas under de första månaderna 2022. I samband med vattenskadorna är uttorkning en utdragen process, så även på Strandvägen på Bohus-Malmön, men där kommer lägenheterna att vara återställda strax efter årsskiftet 2021.

Inte sedan tidigt 90-tal har vi producerat så många nya lägenheter som vi gör nu. Vi har under året påbörjat byggnation av sammanlagt 60 nya lägenheter vilket är väldigt positivt kopplat till den stora efterfrågan som finns för boende i Sotenäs. På Ekelidberget i Bovallstrand har vi påbörjat 24 nya lägenheter och att vi bygger i Bovallstrand är extra roligt med anledning av att vi inte har byggt några lägenheter där sedan 2004 då vi byggde 10 lägenheter på Dinglevägen 19. Det blir nu 24 yteffektiva mindre lägenheter efter samma koncept som vi tidigare har byggt på Mjölskärsstigen i Väjern och på Skolgatan 7 i Hunnebostrand med den skillnaden att vi nu bygger tre våningar i stället för två. Huset byggs vid den södra infarten till Bovallstrand i ett bra läge som kommer att förstärkas ytterligare av den nya ICA-handeln som byggs som närmsta granne tvärs över vägen. Vi räknar med inflyttning under hösten/vintern 2022.



På Bankeberg i Hunnebostrand bygger vi om det gamla äldreboendet till 36 nya lägenheter med tillhörande gemensamhetslokal och gästlägenhet. Alla som har varit i Hunnebostrand vet vilket fantastiskt fint läge Bankeberg har och det känns väldigt roligt att vi efter många turer äntligen har kommit i gång med bygget. Huset och historien väcker många känslor och alla är måna om att det skall bli något bra av Bankeberg som kommer orten till gagn. Av den anledningen är det extra roligt att vi till boende i första hand kommer att prioritera äldre Sotenäsbor som är 70 år fyllda vid inflyttningsdagen. Vi tror och hoppas att vi får ett så stort intresse för boendet att vi fyller huset med 70-plussare men den som har en bit kvar till 70 behöver inte misströsta helt för blir det lägenheter kvar efter den prioriterade gruppen kommer dessa lägenheter att erbjudas den ordinarie kön. Inflyttning är planerad till början av 2023 så det dröjer ett tag tills vi får se huset i sin nya skrud, men den som väntar på något gott...

Det händer mycket i vår verksamhet nu och för att kunna möta framtiden på ett bra sätt har vi samlokalisert oss till ett kontor och samtidigt gjort omfattande organisationsförändringar. Bland annat har vi under året inrättat en kundservicefunktion där vi samlat uthyrning, felanmälan, kundservice och ekonomi i samma avdelning och i samband med det har vi infört ett nytt växelsystem med ett flervalssystem. Den tidigare förvaltningsavdelningen har vi delat i två delar, en driftavdelning som jobbar med kundnära ärenden så som mindre reparationer och felanmälan samt en projektavdelning som jobbar med det långsiktiga underhållet. Vi gör förändringarna för att på ett mer effektivt sätt kunna handlägga våra hyresgästers ärenden och därigenom korta handläggningstiderna och öka vår tillgänglighet. Som i alla förändringar är det en viss inkörningsperiod innan allt rullar på friktionsfritt men vi övertygade om att vi är på rätt väg och vi kommer att se resultat av det under året som kommer.

På tal om resultat så är årets ekonomiska resultat fortsatt gott. Ett bra resultat är en viktig förutsättning för att vi skall kunna fortsätta att investera och bygga nya lägenheter till de som väntar på en lägenhet i vårt intressentregister.

Inget av det vi har åstadkommit under det gångna året hade varit möjligt om vi inte haft duktiga och positiva medarbetare och jag vill därför rikta ett stort tack till dem för mycket väl utfört arbete. Jag vill även passa på att tacka styrelsen och ägaren för stort intresse och engagemang i bolaget samt för ett gott samarbete.

Tomas Reuterberg
Vd



Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av juni drabbades vi av en brand i en av våra fastigheter. Det var i ett mindre hyreshus med 4 lägenheter på Munkebergsgatan i Bovallstrand. Vi kunde lyckligtvis konstatera att ingen människa hade blivit skadad utan att det endast handlade om materiella skador. Knappt två månader senare drabbades vi av ett omfattande regnoväder med stora översvämningar som slog hårt mot bland annat Strandvägen på Bohus-Malmön och Mejselgatan i Kungshamn. På Bohus-Malmön var skadorna så omfattande att tre av lägenheterna måste totalrenoveras och hyresgästerna måste flytta ut från lägenheterna under en längre tid.

Beträffande Munkebergsgatan i Bovallstrand så är av juridiska skäl saneringen efter branden tyvärr ännu inte påbörjad. Vår förhoppning är att situationen kommer att lösas under de första månaderna 2022. I samband med vattenskadorna är uttorkning en utdragen process, så även på Strandvägen på Bohus-Malmön, men där kommer lägenheterna att vara återställda strax efter årsskiftet 2021.

Vi har följt utvecklingen och rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten och gjort vårt bästa för att minska smittspridningen av covid-19. Vi har under året hanterat effekterna av pandemin på ett klokt sätt genom att använda skyddsutrustning, arbeta hemifrån där så varit möjligt och iakttagit försiktighet i samband med besök hos våra hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknandet av denna årsredovisning.

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 samt i samverkan med upphandlade ramavtalspartners.

Affärsplan, vision och affärsidé

Styrelsen har under året arbetat fram en ny affärsplan för åren 2022–2026. Den fokuserar främst på utveckling av nya bostadsområden. Vår vision är ”Fritt boende vid kusten i ett växande Sotenäs” som anknyter till kommunens Vision ”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 Sotenäsbostäders bostäder skall också upplevas som boende med god kvalité 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 2021 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ronald Hagbert (M), ordförande
Klaes Mattsson (M)
Mats Tillander (C)
Martin Eklund (L)
João Escudeiro (S), vice ordförande
Cristian Mattsson (S)
Sebastian Andersson (SD)

Personliga suppleanter

Susanne Bergholtz (M)
Eva Svennestam (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 20 maj 2021 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Joachim André

Suppleant

Anders Dahlberg

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 7 sammanträden inklusive ett strategimöte samt 1 styrelsemöte per capsulam.

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & drift

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 166 bostadslägenheter, 426 garage/carportar, 25 parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 614 m². Lokalernas yta uppgår till 8 658 m².

Fastighetsskötsel

Vi har under året ändrat organisationen så att vi numer befinner oss tillsammans i ett kontor på Tångenvägen 2A i Kungshamn. Fastighetsskötare, tillsammans med upphandlade entreprenörer, sköter reparationer och enklare underhåll för samtliga fastigheter. Vi har under året genomfört ett antal digitaliserande åtgärder. Fastighetsskötare arbetar mer självständigt med arbetsorder direkt i sina

A

telefoner. Även våra entreprenörer får beställningar digitalt direkt till sina system.

Under året har vi samordnat våra olika lager till ett lager på Hallindenvägen 2 i Kungshamn. Vi mäter våra olika reparationer och underhållsinsatser och har på så sätt kunnat styra våra arbetsinsatser på ett mer effektivt sätt. Vi besiktigar numer våra lägenheter vid två tillfällen, dels kort efter uppsägning, dels ytterligare en gång precis innan ny hyresgäst flyttar in för att öka kvaliteten på lägenheterna vid byte av hyresgäst.

Vår organisation är numer uppdelad i en driftavdelning och en projektavdelning. Det har medfört att vi blivit tydligare i ledning av våra olika projekt. Vi har även ändrat i vårt ekonomisystem för uppföljning av våra projekt.

Kundtjänst

Vi har under året inrättat en kundservicefunktion där vi samlat uthyrning, felanmälan, kundservice och ekonomi för våra hyresgäster. I samband med det har vi också infört ett nytt växelsystem för våra hyresgäster med ett flervalssystem.

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

Sedan ett drygt år tillbaka har Sotenäsbostäder Öppen Fiber. I hyran ingår 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 året har vi påbörjat byggnation av två förhållandevis stora projekt. På Bankeberg i Hunnebostrand hade vi en ceremoni för det första spadtaget den 5:e oktober med inbjudna politiker och representanter för berörda förvaltningar och föreningar samt media. Det gamla äldreboendet byggs om och kommer att bli 36 nya lägenheter med tillhörande gemensamhetslokal samt gästlägenhet för de boende. Byggnationen kommer att pågå under hela 2022 och en liten bit över årsskiftet. Bara två veckor senare hade vi motsvarande ceremoni i Bovallstrand för projekt Ekelidberget där vi bygger ett trevåningshus med 24 nya lägenheter. Lägenhetsfördelningen blir 12 stycken 1: or på 35 kvadratmeter samt 12 stycken 2: or på 45 kvadratmeter. Projektet beräknas bli klart under hösten 2022.

För att säkerställa möjlighet till framtida byggnation pågår arbetet med nya detaljplaner på bland annat Kvarnberget i Kungshamn, Tryggöskär på Väjern samt Rågården i Bovallstrand och vi har även påbörjat arbetet med att se över vår markreserv för att på längre sikt möjliggöra för nya detaljplaner.

h

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 2020 års hyresförhandling med hyresgästföreningen blev ett tvåårigt avtal där vi 1/3 2021 höjde kallhyran på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokalerna med 1,20 %. Den 1/1 2022 höjer vi kallhyrorna med 1,5 %.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2021-12-31 till 15 personer varav alla är heltidstjänster. Av dessa är 11 män och 4 kvinnor. Medelantalet anställda under året har dock varit 14 personer. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna har varit låga under 2021. 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 2021-12-31 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 ränteswappar samt fasträntelån. Utestående ränteswapavtal uppgår till 410 mkr (410 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 3,9 år (4,7 år).

78

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 2021.

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 utvalda fastigheter värderats av utomstående värderingsinstitut.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2021-12-31 uppgår till ca 1 127 mkr (1 150 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2021 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen upp- eller nerskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2021 till 9,1 mkr (12,9 mkr).

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har minskat från 12,1 mkr 2020 till 10,8 mkr 2021 tack vare en lägre rörlig ränta under året men det beror också delvis på en lägre andel fasta räntor.

Borgensavgiften för 2021 uppgår till 0,4 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 2,0 mkr (2,3 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 7,1 mkr (10,6 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 36 mkr (9 mkr). Fastighetslånen uppgår till 496 mkr (496 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 128,6 mkr (121,6 mkr), vilket ger en soliditet på 19,0 % (18,6 %).

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

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

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

Risken för en vikande efterfrågan på hyresrätter i kommunen bedömer vi i nuläget som liten.

h

h

Utsikter för 2022

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 2022 uppgå till 17 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.
- Erbjudas 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 två stora projekt byggstartats under året vilka tillsammans ger 60 nya lägenheter. I tillägg till detta pågår kontinuerligt ett arbete med att ta fram nya detaljplaner för att möjliggöra nya byggprojekt under de kommande åren.

Vad gäller främjande av integration och social sammanhållning så har Bolaget ett avtal med Individ och familjeomsorgen i kommunen för att tillse att personer som står långt ifrån bostadsmarknaden ska kunna erbjudas en lägenhet. Utöver det finns en överenskommelse med Integrationssamordningen på kommunen vilken innebär att ett antal lägenheter årligen ska erbjudas personer som kommunplacerats. Det finns ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget

Under året har arbetet fortsatt med att stärka upp det yttre skalskyddet samt att förbättra belysningen i våra allmänna utrymmen såsom källargångar och trapphus samt utomhus. Det ökar trygghetskänslan samt minskar energiförbrukningen. Årlig besiktning av lekplatser via ett utomstående besiktningsföretag görs för att försäkra oss om att även de yngsta hyresgästerna har en säker boendemiljö.

Med allt ovanstående i åtanke gör vi bedömningen att Sotenäsbostäder gott och väl uppfyller det kommunala ändamålet med verksamheten. 



Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	89 360	89 030	87 641	85 888	84 905
Resultat efter finansiella poster	9 061	12 880	6 910	6 586	7 252
Balansomslutning	671 964	652 305	644 633	634 433	626 203
Avkastning på totalt kap. (%)	3,0	3,8	2,9	2,9	3,1

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	79 487 632	10 598 988	121 649 282
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				10 598 988	-10 598 988	0
Utdelning				-114 780		-114 780
Årets resultat					7 090 945	7 090 945
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	89 971 840	7 090 945	128 625 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	89 971 840
årets vinst	7 090 945
	97 062 785
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (10 kronor per aktie)	114 780
i ny räkning överföres	96 948 005
	97 062 785

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.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	2	89 360 248	89 029 657
Övriga rörelseintäkter	3	8 898 654	1 887 347
		98 258 902	90 917 004
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader		-46 528 764	-38 341 668
Övriga externa kostnader	5, 6	-3 421 062	-3 359 215
Personalkostnader	7	-11 185 507	-10 911 230
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 326 891	-13 136 898
Övriga rörelsekostnader	8	-986 546	-285 426
		-78 448 770	-66 034 437
Rörelseresultat		19 810 132	24 882 567
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	80 444	57 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 831 712	-12 061 449
		-10 749 268	-12 002 425
Resultat efter finansiella poster		9 060 864	12 880 142
Bokslutsdispositioner	12	68 376	46 806
Resultat före skatt		9 129 240	12 926 948
Skatt på årets resultat	13	-2 038 295	-2 327 960
Årets resultat		7 090 945	10 598 988

h

h

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	598 501 589	610 319 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	728 463	1 030 538
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	37 191 757	5 679 044
		636 421 809	617 028 761

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	2 050 000	2 050 000
		2 090 000	2 090 000
Summa anläggningstillgångar		638 511 809	619 118 761

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		150 772	417 696
Fordringar hos intresseföretag		120 480	136 566
Övriga fordringar	20	2 448 806	13 556 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 279 343	952 353
		10 999 401	15 062 742

Kassa och bank

	22	22 452 970	18 123 662
Summa omsättningstillgångar		33 452 371	33 186 404

SUMMA TILLGÅNGAR

671 964 180 652 305 165

7

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23, 24

Bundet eget kapital

Aktiekapital (11 478 aktier)

11 478 000

11 478 000

Reservfond

20 084 662

20 084 662

31 562 662

31 562 662

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

89 971 840

79 487 632

Årets resultat

7 090 945

10 598 988

97 062 785

90 086 620

Summa eget kapital

128 625 447

121 649 282

Obeskattade reserver

25

33 664

102 040

Avsättningar

Avsättningar för skatter

26

15 895 669

15 219 835

Långfristiga skulder

27

Skulder till kreditinstitut

28

143 300 000

145 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

28

352 700 000

351 000 000

Leverantörsskulder

11 003 464

4 631 558

Aktuella skatteskulder

1 404 626

865 019

Övriga skulder

630 928

600 284

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

18 370 382

13 237 147

Summa kortfristiga skulder

384 109 400

370 334 008

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

671 964 180

652 305 165

h

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

9 060 864

12 880 142

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

32

17 011 481

13 304 066

Betald skatt

-1 362 461

-1 544 581

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

24 709 884

24 639 627

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

266 924

-237 650

Förändring av kortfristiga fordringar

3 796 417

-948 653

Förändring av leverantörsskulder

6 371 906

-203 508

Förändring av kortfristiga skulder

5 703 487

-3 345 314

Kassaflöde från den löpande verksamheten

40 848 618

19 904 502

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

1 100 000

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-36 404 530

-9 899 029

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

723 345

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-36 404 530

-8 075 684

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

-114 780

-114 780

Årets kassaflöde

4 329 308

11 714 038

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

18 123 662

6 409 624

Likvida medel vid årets slut

22 452 970

18 123 662

7

RE

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

Materiella 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. Driftskostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2021.

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. Betryggande 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, uträntas 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.

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 lagstadgats. 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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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

	2021	2020
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	79 733 074	79 214 009
Hyror lokaler	7 943 492	7 904 402
Hyror garage/carport/p-plats	2 155 527	2 131 478
	89 832 093	89 249 889
Hyresbortfall		
Hyresbortfall bostäder	-416 103	-206 041
Hyresbortfall lokaler	-53 000	-3 123
Hyresbortfall garage/carport/p-plats	-2 742	-11 067
	-471 845	-220 231
Summa	89 360 248	89 029 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Utförda extraarbeten och täppskötsel	589 914	1 075 248
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	301 956	118 258
Lönebidrag	643 336	584 190
Övriga fakturerade kostnader	80 428	15 996
Erhållen försäkringsersättning	7 232 717	0
Ersättning för sjuklönekostnader	38 203	37 251
Erhållna statliga bidrag	0	41 505
Skattereduktion för förnybar el	12 100	14 899
	8 898 654	1 887 347

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	5 877 876	4 787 706
Reparationer	21 545 464	16 444 658
Taxebundna kostnader	13 701 553	12 271 672
Riskkostnader och övrigt	1 666 441	1 479 328
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	3 737 429	3 358 304
	46 528 763	38 341 668

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 221 087 (223 292) kronor.

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

	2021	2020
Inom ett år	226 135	208 588
Senare än ett år men inom fem år	0	208 588
	226 135	417 176

A

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.

	2021	2020
PWC		
Revisionsuppdrag	117 810	123 957
	117 810	123 957

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	5
Män	10	9
	14	14

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 014 035	1 253 078
Övriga anställda	5 808 905	5 551 205
	6 822 940	6 804 283

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	388 818	382 624
Pensionskostnader för övriga anställda	688 664	640 808
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 958 513	2 745 496
	4 035 995	3 768 928

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

10 858 935	10 573 211
-------------------	-------------------

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förlust vid utrangering av komponenter	986 546	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	285 426
	986 546	285 426

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från kundfordringar	40 513	26 005
Övriga finansiella intäkter	39 931	31 019
	80 444	57 024

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	8 847 716	10 077 453
Borgensavgift till Sotenäs kommun	1 983 996	1 983 996
	10 831 712	12 061 449

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring av överavskrivningar	68 376	46 806

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 362 461	1 544 581
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	675 834	783 379
Totalt redovisad skatt	2 038 295	2 327 960

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 129 240		12 926 948
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 880 623	21,40	2 766 367
Ej avdragsgilla kostnader	-0,07	6 397	-0,04	5 658
Ej skattepliktiga intäkter	0,03	-2 905	0,03	-3 616
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad	7,12	-649 993	10,53	-1 361 383
Negativt räntenetto ej skattemässigt avdrag	0,82	-74 888	-1,02	132 003
Justering s-19	0,00	0	-0,04	5 552
Utrangering komponent	-2,23	203 227		
Redovisad effektiv skatt	-14,92	1 362 461	-11,95	1 544 581

Not 14 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	951 951 585	946 148 539
Inköp	6 796 279	9 184 575
Försäljningar/utrangeringar	-5 584 896	-3 381 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	953 162 968	951 951 585
Ingående avskrivningar	-339 132 406	-328 760 957
Försäljningar/utrangeringar	2 995 843	2 269 529
Årets avskrivningar	-16 024 816	-12 640 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 161 379	-339 132 406

Handwritten signature

Handwritten signature

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

Utgående redovisat värde	598 501 589	610 319 179
---------------------------------	--------------------	--------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	598 501 589	610 319 179
Verkligt värde	1 126 870 000	1 150 528 000

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 202	253 202
Försäljningar/utrangeringar	-45 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 827	253 202
Ingående avskrivningar	-253 202	-253 202
Försäljningar/utrangeringar	45 375	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 827	-253 202
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 976 643	8 909 747
Inköp		679 558
Försäljningar/utrangeringar		-612 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 976 643	8 976 643
Ingående avskrivningar	-7 946 105	-7 928 447
Försäljningar/utrangeringar		478 262
Årets avskrivningar	-302 075	-495 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 248 180	-7 946 105
Utgående redovisat värde	728 463	1 030 538

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 679 045	5 288 262
Under året nedlagda kostnader	40 737 790	10 352 985
Under året genomförda omklassificeringar	-9 225 078	-9 962 202
	37 191 757	5 679 045

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	78 599 000	1 468 000

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050 000	3 150 000
Tillkommande fordringar	2 050 000	2 050 000
Avgående fordringar	-2 050 000	-3 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050 000	2 050 000
Utgående redovisat värde	2 050 000	2 050 000

Not 20 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 448 806	12 456 127
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 100 000
	2 448 806	13 556 127

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lönebidrag	55 003	54 960
Förutbetalda kostnader	979 124	897 393
Upplupna intäkter avseende försäkringsersättning	7 245 216	0
	8 279 343	952 353

Not 22 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
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
	11 478	

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	89 971 840
årets vinst	7 090 945
	97 062 785
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (10 kronor per aktie)	114 780
i ny räkning överföres	96 948 005
	97 062 785

Not 25 Obeskattade reserver

2021-12-31

2020-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	33 664	102 040
	33 664	102 040

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

2021-12-31

2020-12-31

Belopp vid årets ingång	15 336 984	14 436 456
Årets avsättningar	558 685	783 379
Belopp vid årets utgång	15 895 669	15 219 835

Not 27 Långfristiga skulder

2021-12-31

2020-12-31

Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	352 700 000	351 000 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	143 300 000	145 000 000
	496 000 000	496 000 000

Not 28 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2021-12-31	2020-12-31
Tecknade swappar	431 486 895	452 439 005
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	352 700 000	351 000 000
1-2 år	103 300 000	105 000 000
2-3 år	0	0
3-4 år	40 000 000	0
4-5 år	0	40 000 000
	496 000 000	496 000 000

	2021-12-31	2020-12-31
Fördelning på kreditgivare		
Kommuninvest	496 000 000	496 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2021-12-31	Undervärde
SEB	2022-06-07	2,050	40 000 000	-359 566
SEB	2023-01-10	2,230	50 000 000	-1 096 067
SEB	2026-07-06	2,090	135 000 000	-8 646 192
SEB	2027-09-13	2,380	80 000 000	-7 305 841
SEB	2029-02-13	1,400	104 000 000	-4 079 229
			409 000 000	-21 486 895

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 swapen realiserar före slutdag. Bolaget har inte för avsikt att realisera ränteswapparna i förtid.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	516 147	360 347
Upplupna semesterlöner	1 086 207	787 657
Beräknade upplupna sociala avgifter	503 459	360 702
Upplupna räntekostnader	3 847 454	3 805 156
Upplupna FORA-avgifter	163	0
Övriga upplupna kostnader	5 223 690	1 365 453
Förutbetalda intäkter	7 193 264	6 557 833
	18 370 384	13 237 148

Not 30 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	130 998	136 319

Not 31 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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).

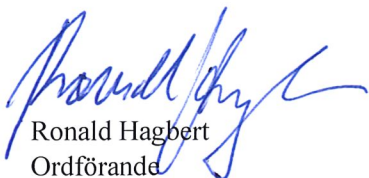
Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	16 326 891	13 136 898
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-301 956	-118 258
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	285 426
Förlust vid utrangering av komponenter	986 546	0
	17 011 481	13 304 066

2

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 10 mars 2022



Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Mats Tillander



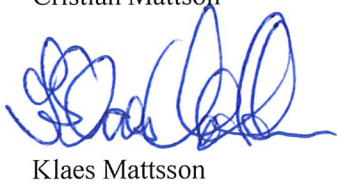
Martin Eklund



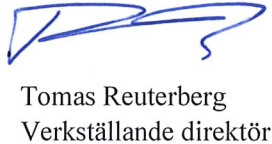
Cristian Mattson



Sebastian Andersson



Klaes Mattsson



Tomas Reuterberg
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2022



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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trollhättan den 10 mars 2022


Joachim André
Auktoriserad revisor