

Årsredovisning

för

Sotenäsbostäder AB

556431–6775

Räkenskapsåret

2025

Året i sammandrag

	2025	2024
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 204	1 205
Antal lokaler	61	61
Total uthyrningsbar yta m ²	98 875	98 943
Medeltalet anställda	16	15
Ekonomi		
Omsättning	118,7 mkr	110,2 mkr
Årets resultat	8,3 mkr	0,2 mkr
Balansomslutning	766,6 mkr	756,6 mkr
Soliditet	19,0 %	18,2 %
Direktavkastning på totalt kapital	5,8 %	5,1 %
Hysesbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	11,0 %	15,0 %

Vd har ordet

När det är dags att summera 2025 kan jag konstatera att vi tillsammans har gjort många bra saker. Med hårt och målmedvetet arbete har vi fortsatt den positiva utvecklingen inom organisationen med hur vi arbetar men också i rena siffror. En del av de åtgärder vi vidtog var, förutom hyresförhandlingen för 2026, slutförandet av parkeringsprojektet som innebar intäkter för våra parkeringsplatser, iordningställande av soprum, städ i egen regi, icke minst bättre kontroll på våra vattenskadorna genom Sensative och ett nytt avtal med Telia som ger oss betydande intäkter i stället för kostnader. Vi arbetar för närvarande hårt med energibesparingar och under 2025 minskade vi förbrukningen med ytterligare cirka 200 000 kWh. Det tillsammans med kostnadsmedvetenhet vid löpande underhåll, utan att skapa någon framtida underhållsskuld, såväl som vid investeringar har gjort att våra kostnader blivit lägre än budgeterat och det har också fört med sig ett positivt kassaflöde för 2025.

Sotenäsbostäder har ett speciellt bestånd av fastigheter i så måtto att vi har en stor andel småhus (radhus och kedjehus). Småskaligheten bidrar förstås till en fantastisk boendekvalité för våra hyresgäster där merparten av lägenheterna i de mindre huskropparna har egen marktäppa och/eller balkong. Problemet med många små huskroppar och läget vid havet är att det driver upp drift- och underhållskostnader tre till fyra gånger jämfört med stora huskroppar i en mindre utsatt miljö. Det blir också fler kvadratmeter gräs och grönytor att sköta med många små huskroppar utspridda över ett stort område jämfört med en hög huskropp i ett kvarter. Vi är naturligtvis oerhört stolta över det fantastiskt fina bestånd vi har och tacksamma över att få verka i den miljö vi gör, men för att kunna göra det med bibehållen kvalitet, god service, långsiktigt underhåll och dessutom med en skäligen avkastning över tid måste vi även fortsättningsvis jobba hårt med våra intäkter och kostnader.

Inför 2026 fortsätter vi med det rationaliseringsarbete som påbörjats och vi har under två års tid arbetat aktivt med våra grönytor genom att rationalisera med fler gräsklipparrobotar men också genom att ”starta om” stora buskplanteringar och effektivisera övrig skötsel. Våra många, små och spridda bostäder innebär att har vi en högre andel vattenskadorna än för ett större hyreshus. Det fortsätter vi med att åtgärda genom att placera ut så kallade ”glasspinnar”(Sensative) som mäter fukt i våra utsatta utrymmen. Fördelen är att vi nu får en tidig varning om ökad fukthalt och kan på det sättet åtgärda läckaget innan vattenskadan inträffat. Vi har också jobbat aktivt med att se över ett antal processer i organisationen och gjort tydliga arbetsbeskrivningar som ytterligare rationaliserar vårt arbete. Vi fortsätter att kommunicera med våra hyresgäster genom vårt veckobrev ”Hemålt” som kommit att bli uppskattat. Även den uppdaterade hemsidan underlättar kommunikation med hyresgästen. Digitaliseringen är en viktig del för vardagsrationaliseringen av vår verksamhet. Den har fortsatt under året med bl. a automatisering av inbetalningar, översyn av serviceorder och uppkoppling av värmepumpar i våra flerfamiljsfastigheter. Vi har under året ökat integrationen med våra hyresgäster genom att administrationen besöker våra bostadsområden, vilket vi kommer att fortsätta med och vi kommer successivt att arbeta närmare kommunen och dess olika arbetsgrupper.

Oron i vår omvärld fortsätter att påverka oss, inte minst dess påverkan på våra räntor. Vi följer utvecklingen noga men också genom räntesäkring med så kallade ränteswappar i enlighet med vår finanspolicy och ränteriskhantering. Vi ser också i vårt närområde hur andelen outhyrda lägenheter ökar, vilket vi också är mycket uppmärksamma på och fortsätter arbeta aktivt med vår uthyrning. Sociala problem och problem med hyresinbetalningar är ett återkommande problem i hyresbostäder och vi försöker med hjälp av andra instanser åtgärda det. Arbetet med strategiplanen för 2026 – 2030 fortsätter under våren och vi har för avsikt att komma i mål med arbetet under första halvan av 2026.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till personalen som gjort en mycket god insats under året. Jag vill även tacka styrelsen och ägaren för stort engagemang i bolaget.

Vaste Rolfsson
Vd

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Under 2025 har vi fortsatt haft fokus på att öka våra intäkter via nya intäktskällor och minska våra kostnader genom rationalisering, effektivisering och att ta kloka beslut i samband med investeringar. Vi har sålt en av våra avstyckade lägenheter på Hovenäset under året till en kvarboende hyresgäst.

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 2026–2030

Affärsplanen för år 2024–2028 hade fokus på att konsolidera bolaget över tid i syfte att minska sårbarheten för svängningar på marknaden samt skapa handlingskraft inför framtiden. Det fokuset gäller även under 2026 fram till dess att affärsplanen för 2026–2030 fastställts av styrelsen. Vi har också att aktivt förvalta vårt fastighetsbestånd mot en hållbar framtid där energieffektivisering har hög prioritet vilket innebär att vi fortsatt kommer att sträva efter att leverera ett boende med god kvalitet och hög servicenivå. I ett långsiktigt perspektiv kommer vi sträva efter att agera i tidiga planeringsskeden för främjandet av framtida bostadsförsörjning i kommunen med nya attraktiva boenden över tid.

Styrelse och lekmannarevisorer

Styrelse och lekmannarevisorer har den 23 november 2022 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2023–2026. Per 31 december 2025 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Anders Henriksson (S), ordförande
Stig Roos (S)
Klaes Mattsson (M), vice ordförande
Pär Eriksson (C)
Anders Främberg (DemR)
Sebastian Andersson (SD)
Martin Eklund (L)

Personliga suppleanter

Tomas Hurtig (MP)
Lena Mattsson (S)
Göran Svensson (M)
Inger Eckert (KD)
Emelie Ceder (DemR)
Anders Elisson (DemR))
Peter Anderzon (L)

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Håkan Axelsson (M)
Tomas Jacobsson (S)

Suppleant

Gunilla Ohlin (L)
Mats Nilsson (S)

Verkställande direktör

Vaste Rolfsson

Revisor

Ordinarie

Daniel Larsson

Suppleant

Anders Dahlberg

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 8 sammanträden samt ett strategimöte kopplat till arbete med att uppdatera affärsplan för 2026–2030 som fortsatt pågår över årsskiftet.

Organisationsanslutningar

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

Fastigheter & drift

Fastighetsbestånd

Sotenäsbostäder äger 1 204 bostadslägenheter, 419 garage/carportar, 776 parkeringsplatser med motorvärmarruttag eller laddstolpe samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 82 359 m². Lokalernas yta uppgår till 8 535 m².

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötare, tillsammans med upphandlade entreprenörer, sköter reparationer och enklare underhåll för samtliga fastigheter. Vi har under året fortsatt genomföra ett antal digitaliserande åtgärder. Vi har som ett fokusområde i vår affärsplan för 2024–2028 att öka digitaliseringen och uppkoppling ytterligare. Fastighetsskötare arbetar nu digitalt med arbetsorder direkt i sina telefoner. Även merparten av våra entreprenörer får beställningar digitalt direkt till sina system. Organisationen fortsätter att kompetensutvecklas, det vill säga enklare arbeten görs mer maskinellt och mer komplicerade arbeten sköts av våra fastighetsskötare. Vi har också tagit över upphandlingar från tidigare köpta konsulter till att numer hanteras av egen personal. Under året har vi tagit över städning av våra gemensamma ytor i våra egna fastigheter. Det har inneburit att vi anställt fler medarbetare och avslutat tidigare upphandlad tjänst. Vi har fått väsentligt ökad kundnöjdhet beträffande utförd städning vilket ger oss kvitto på att det var ett klokt beslut och dessutom till lägre kostnad.

Kundtjänst

Vår kundtjänst arbetar fortsatt på ett effektivt sätt genom att vi är tillgängliga för våra hyresgäster via telefon, mejl och bokade personliga besök. Utöver det har vi också numer möjlighet för våra hyresgäster att gå in på ”Mina sidor” via vår hemsida och göra en felanmälan direkt som vi tar emot digitalt via vårt fastighetssystem. Tack vare det så får vi alltid en kvittens på att felanmälan är gjord och hyresgästen kan alltid få återkoppling. Vi har fortsatt att jobba aktivt med indrivning av fordringar i en nära dialog med våra hyresgäster. Det har medfört både bättre betalningsvilja och en ökad förståelse för våra åtgärder.

Från och med hösten 2025 har vi startat med ett ”veckobrev” till våra hyresgäster som skickas ut via mejl varannan vecka där vi kortfattat beskriver vår verksamhet, presenterar våra medarbetare och lämnar aktuell information om vad som händer i våra områden.

Energi och miljö

Vi har byggt passivhus och lågenergihus de senaste 15 åren 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. Vi har under året arbetat med att optimera styrningen på våra värmepumpar, byta ytterbelysning i våra områden och har genom dessa åtgärder minskat elförbrukningen med cirka 200 000 kWh 2025.

Vi startade ett uppskattat projekt 2022 där vi erbjöd våra hyresgäster möjlighet att mot självkostnadspris få en luft/luftvärmepump av hög kvalitet och verkningsgrad installerad och därmed sänka sin energianvändning och därmed även sänka sin elkostnad. Fram till utgången av 2025 har vi installerat 211 luftvärmepumpar i våra lägenheter och fortsätter även under 2026 att installera luft/luftvärmepumpar när hyresgäster så önskar.

Under året har vi påbörjat konverteringen till hushållsnära avfallsinsamling vilket innebär att vi innan 2027 års utgång skall ha samtliga områden konverterade och klara. Det är en hel del arbete med våra befintliga soprum men det innebär också att vi bygger nya soprum/sopskåp.

Ny- och ombyggnation

Under året har inte någon nybyggnation skett utan fokus har varit på att hantera ett antal vattenskador och badrumsrenoveringar samt fortsätta med vårt sopsorteringsprojekt som vi har för avsikt att vara klara med under 2027. För att säkerställa möjlighet till framtida byggnation pågår arbetet med nya detaljplaner på bland annat Kvarnberget i Kungshamn, Tryggöskär i Väjern och vi fortsätter arbetet med att se över vår markreserv för att på längre sikt möjliggöra för nya detaljplaner.

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 kördning, 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.

Vi träffade en överenskommelse med Hyresgästföreningen som innebar att hyran höjdes den 1 januari med 4,95 % i genomsnitt. För hushållen varierade höjningen beroende på fastighet. Hyrona i mer nybyggda lägenheter med så kallad presumtionshyra fick 3,15 % i höjning och övriga fastigheter 5,2 %. Hyran för garage, carportar och källarlokalerna höjdes med 5,2 %.

Årets hyresförhandling präglades av samsyn i många frågor och klimatet i förhandlingarna var positivt vilket innebar en stabil grund till att en tidig överenskommelse kunde träffas. Överenskommelsen gav oss bra förutsättningar att fortsatt kunna arbeta för ett långsiktigt stabilt underhåll i våra fastigheter. I och med att höjningen blev lägre än 2024 så bröt vi trenden med en accelererande hyresutveckling. Vi har arbetat hårt med rationaliseringar, digitaliseringar och effektiviseringar för att kunna hålla tillbaka hyreshöjningen och som hyresgäst kan man vara trygg med att vi arbetat hårt för att nå en överenskommelse som är bra både på kort sikt och för kommande generationers hyresgäster. Vi är helt eniga med hyresgästföreningen att det är bättre för hyresgästerna att vi träffar en lokal överenskommelse och därmed undviker tvister och segdragna processer kopplade till dessa.

Med stöd av gällande förhandlingsordning påkallade hyresgästföreningen höjning av hyressättningsavgiften från 12 kr till 15 kronor per lägenhet och månad från den 1 januari 2025. Beloppet och höjningen med 3 kronor av avgiften ingår i hyran från 1 januari 2025.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2025-12-31 till 16 personer varav 15 är heltidstjänster. Av dessa är 10 män och 6 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

Andelen lån från Kommuninvest ligger 2025-12-31 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. Det 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, vid behov, fasträntelån. Utestående ränteswapavtal uppgår till 370 mkr (370 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 1,5 år (2,0 år).

Fastigheternas värde

Vi gör en värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen är att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. 2023 valde vi att anlita en extern värderingsfirma för att göra en total värdering av vårt bestånd. Värderingen utfördes av Lena Viklund från V & P, Valuation of properties AB ifrån Vintrosa. Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en så kallad beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas som bilaga för varje objekt tillsammans med ett samlat utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av till

största möjliga mån faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Både faktisk och bedömd vakans har beaktats. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

I vissa fall har direktavkastningskrav bedömts med hänsyn till utförda försäljningar av bostadsrätter, radhus eller villor som är det mest troliga på mestadels av objekten i vårt bestånd. Värderingen avser 61 värderingsobjekt fördelat på 63 fastigheter belägna i Sotenäs kommun. Värdeområdena är Bohus-Malmön, Bovallstrand, Hovenäset, Hunnebostrand, Kungshamn, Smögen och Väjern. Fastigheternas bedömda marknadsvärde 2025-12-31 uppgår till cirka 1 911 mkr (1 915 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2025 överstiger väsentligt det bokförda värdet.

Resultat och ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2025 till 11,3 mkr (2,2 mkr). Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning från årsskiftet. Räntekostnaderna har minskat från 19,4 mkr 2024 till 16,7 mkr 2025. Borgensavgiften för 2025 uppgår till 0,42 % (0,38 %) på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser 582,8 mkr (582,8 mkr). Årets skattekostnad uppgår till 2,9 mkr (2,0 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 8,3 mkr (0,2 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 9 mkr (17 mkr). Fastighetslånen uppgår till 571 mkr (571 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 145,2 mkr (136,9 mkr), vilket ger en soliditet på 19,0 % (18,2 %) och direktavkastning på totalt kapital uppgår till 5,8 % (5,1 %) enligt ett företagsunikt mätvärde.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en övervägande andel av låneskulden bunden till fast ränta via swappar med långa löptider är risken att drabbas av ökade räntekostnader förhållandevis låg även om marknadsräntorna ändras under året.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken är att bolaget inte kan teckna förfallna lånebelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Sotenäsbostäders verksamhet innefattar dels nyinvesteringar via nyproduktion eller fastighetsköp, dels löpande underhåll och ombyggnationer av det befintliga fastighetsbeståndet. Riskerna vid nyupplåning och refinansiering av befintliga lån är två, dels kan långivarnas räntemarginaler öka dels kan långgivarens vilja och förmåga att tillhandahålla lån försvåras. Högre räntemarginaler vid nyupplåning samt refinansiering går inte att säkra sig mot via swappar. Om långgivaren skulle få svårigheter med sin kapitalanskaffning, vilket skedde under finanskrisen, riskerar detta att direkt slå mot Sotenäsbostäder. Den stora risken är helt enkelt att Sotenäsbostäder inte kan refinansiera befintliga lån vid förfall. Om lån inte kan refinansieras så måste skulden på förfalldagen i sin helhet regleras. I och med att Sotenäsbostäders tillgångar är relativt illikvida (tar tid att sälja) riskerar kommunen att via sitt borgensåtagande bli återbetalningsansvarig för det förfallna lånet. Sotenäsbostäder lånar i nuläget till 100 % hos Kommuninvest mot kommunal borgen, vilket minskar risken att bolaget ska få problem vid nyupplåning eller refinansiering. Det bör dock nämnas att om alla låntagare hos Kommuninvest endast har korta löptider på sina lån så riskerar det att skapa utökade risker och kostnader för hela kommunsektorn.

Förtroendet för Kommuninvests förmåga att tillhandahålla kredit är visserligen välförtjänt men det finns också en risk för suboptimering. I förlängningen kan det eventuellt innebära att samtliga ägare av Kommuninvest (kommunerna) blir bärare av den ökade refinansieringsrisk som uppstår om många enskilda låntagare väljer att finansiera sig kort.

Vakansrisk

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

Utsikter för 2026

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter fortsatt kommer att vara relativt stabil då vi under 2025 sett en lägre omsättningshastighet (11 %) än tidigare år (2024 15 %). Vår bedömning är att våra hyresgäster bor kvar i sina lägenheter i större utsträckning. Under 2026 kommer inga nybyggnads- eller större ombyggnadsprojekt att startas upp med anledning av att bolaget i enlighet med strategiplanen för 2024–2028 i huvudsak fokuserar på att konsolidera bolaget. Investeringsvolymen ligger kvar på oförändrad nivå i förhållande till 2025 med 16,9 mkr vilket i princip innebär att vi gör minsta möjliga förebyggande underhåll för att hålla vårt bestånd i ett skick som inte bygger upp en över tid kostsam underhållsskuld. Fokus för 2026 och framåt är att öka våra intäkter och samtidigt fortsätta med att effektivisera och rationalisera vår verksamhet genom bland annat förenklade processer och ökad digitalisering. Budgeterat resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 8 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 pågår ett kontinuerligt arbete med att ta fram nya detaljplaner för att möjliggöra nya byggprojekt i framtiden. I enlighet med affärsplanen för 2024–2028 planeras det inte för byggstart av nya projekt de närmsta åren, men den långsiktiga planeringen pågår alltjämt för att ha en kort startsträcka när konjunkturen vänder och förutsättningarna för nybyggnation blir hållbar igen. Bolaget har för närvarande 17–20 villatomter klara att avstyckas och bebyggas på Förälarna i Väjern. 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 ske 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. Vi bedömer att samarbetet med Hyresgästföreningen är gott. Under året har vi installerat ytterligare 13 luft/luftvärmepumpar hos våra hyresgäster som har direktverkande el som uppvärmningsalternativ. Vid årsskiftet var 211 pumpar installerade som ett led i bolagets satsning på energieffektivisering för våra hyresgäster för att minska den totala energiförbrukningen. 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. Therese Mancini)	11 478	11 478

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	112 284	105 932	98 055	90 084	89 360
Resultat efter finansiella poster	11 267	2 164	3 515	11 411	9 061
Balansomslutning	766 566	756 558	758 657	759 400	671 964
Soliditet (%)	19,0	18,2	18,1	18,2	19,0
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,8	5,1	4,4	5,0	5,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 478 000	0	20 084 662	105 175 835	185 409	136 923 906
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning					0	0
Balanseras i ny räkning				185 409	-185 409	0
Årets resultat					8 320 353	8 320 353
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	105 361 244	8 320 353	145 244 259

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 361 243
årets vinst	8 320 353
	113 681 596
disponeras så att i ny räkning överföres	113 681 596
	113 681 596

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter	3	112 283 558	105 931 718
Övriga rörelseintäkter	4	6 390 745	4 266 081
		118 674 303	110 197 799
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-55 537 136	-52 529 427
Övriga externa kostnader	6, 7	-4 809 664	-5 064 379
Personalkostnader	8	-13 831 067	-13 734 408
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 979 581	-17 582 594
Övriga rörelsekostnader	9	0	-123 943
		-91 157 448	-89 034 751
Rörelseresultat		27 516 855	21 163 048
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	10	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	487 487	384 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-16 739 451	-19 385 254
		-16 249 964	-18 998 566
Resultat efter finansiella poster		11 266 891	2 164 482
Resultat före skatt		11 266 891	2 164 482
Skatt på årets resultat	13	-2 946 538	-1 979 073
Årets resultat		8 320 353	185 409

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	708 501 945	715 585 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	1 131 804	1 311 997
Inventarier, verktyg och installationer	16	5 825 897	5 644 257
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	6 445 452	7 334 213
		721 905 098	729 875 567
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		721 945 098	729 915 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		653 290	271 699
Fordringar hos intresseföretag		119 533	125 565
Övriga fordringar	19	1 954 219	2 391 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 669 808	3 696 440
		4 396 850	6 485 607
<i>Kassa och bank</i>	21	40 224 401	20 156 758
Summa omsättningstillgångar		44 621 251	26 642 365
SUMMA TILLGÅNGAR		766 566 349	756 557 932

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22, 23		
<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		105 361 243	105 175 835
Årets resultat		8 320 353	185 409
		113 681 596	105 361 244
Summa eget kapital		145 244 258	136 923 906
Obeskattade reserver	24	597 175	597 175
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	25	22 980 611	21 401 237
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26, 27	571 000 000	571 000 000
Leverantörsskulder		7 884 995	10 579 627
Aktuella skatteskulder		1 695 376	653 689
Övriga skulder		1 163 898	838 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 000 036	14 563 430
Summa kortfristiga skulder		597 744 305	597 635 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		766 566 349	756 557 932

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		27 516 855	21 163 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	18 319 573	20 561 753
		45 836 428	41 724 801
Erhållen ränta		487 487	384 688
Erhållna utdelningar		2 000	2 000
Erlagd ränta		-16 304 953	-20 472 455
Betald inkomstskatt		-325 477	5 258 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 695 485	26 897 710
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	335 703
Förändring av kundfordringar		-381 592	-116 463
Förändring av kortfristiga fordringar		2 470 348	-687 933
Förändring av leverantörsskulder		-2 694 632	584 655
Förändring av kortfristiga skulder		1 761 636	-4 848 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 851 245	22 165 501
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 783 602	-12 315 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 783 602	-12 315 075
Årets kassaflöde		20 067 643	9 850 426
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 156 758	10 306 332
Likvida medel vid årets slut		40 224 401	20 156 758

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 2 447 700 (f.å. 2 214 640) kr vilket motsvarar 0,42 (f.å. 0,38) % av borgensåtagandet om 582 800 000 kr.

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 har tidigare gjort en årlig värdering av vårt fastighetsbestånd som därefter jämförs med det bokförda värdet. Syftet med värderingen har varit att skapa bra och säkra beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. 2022 och tidigare har vi använt oss av en värderingsmodell som byggt på

varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Till 2023 valde vi att anlita en extern värderingsfirma för att göra en total värdering av vårt bestånd. Under 2025 har inte någon ny värdering skett utan bedömningen är att det inte skett någon väsentlig förändring.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas som bilaga för varje objekt tillsammans med ett samlat utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av till största möjliga mån av faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Både faktisk och bedömd vakans har beaktats. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp.

I vissa fall har direktavkastningskrav bedömts med hänsyn till utförda försäljningar av bostadsrätter, radhus eller villor som är det mest troliga på mestadels av objekten i vårt bestånd. Värderingen avser 61 värderingsobjekt fördelat på 63 fastigheter belägna i Sotenäs kommun. Värdeområdena är Bohus-Malmön, Bovallstrand, Hovenäset, Hunnebostrand, Kungshamn, Smögen och Väjern.

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, utrangeras 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
Badrum	35
Sopskåp	20
Bergvärmeanläggning	20
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 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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.

Soliditet (%) = Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Direktavkastning på totalt kapital (%) = Driftnetto 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 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	161 488	155 622

Not 3 Rörelsens intäkter

	2025	2024
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	98 890 920	93 971 830
Hyror lokaler	9 682 842	9 619 359
Hyror garage/carport/p-plats	4 947 285	3 381 805
	113 521 047	106 972 994
Hyresbortfall		
Hyresbortfall bostäder	-523 344	-623 299
Hyresbortfall lokaler	-41 698	-75 612
Hyresbortfall garage/carport/p-plats	-672 447	-342 366
	-1 237 489	-1 041 277
Summa	112 283 558	105 931 718

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Utförda extraarbeten	2 444 325	714 385
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	1 751 426	2 742 023
Lönebidrag	-9 096	191 417
Faktureringsavgifter (administrativt pålägg)	14 320	16 520
Övriga fakturerade kostnader	4 000	22 100
Erhållen försäkringsersättning	435 203	446 592
Erhållna statliga bidrag	0	48 556
Erhållna skadestånd	0	66 488
Skattereduktion för förnybar el	18 000	18 000
Övriga ersättningar och intäkter	1 732 567	0
	6 390 745	4 266 081

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 583 440	3 688 768
Reparationer	28 849 950	25 155 678
Taxebundna kostnader	16 660 207	15 832 888
Risikkostnader och övrigt	3 159 576	3 703 402
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	4 283 963	4 148 691
	55 537 136	52 529 427

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 65 487 (207 522) kronor.

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

	2025	2024
Inom ett år	17 203	49 392
Senare än ett år men inom fem år	0	0
	17 203	49 392

Not 7 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.

	2025	2024
PWC		
Revisionsuppdrag	469 978	339 084
avgår lekmannarevision EY	-10 249	-41 990
avgår utökad lekmannarevision EY	0	-131 250
avgår revision Cedra	-89 229	
	370 500	165 844
EY		
Revisionsuppdrag, lekmannarevision	10 249	41 990
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	131 250
	10 249	173 240
Cedra		
Revisionsuppdrag	89 229	0

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	4
Män	10	11
	16	15

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 263 776	1 814 676
Övriga anställda	7 689 403	6 994 406
	8 953 179	8 809 082

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	118 072	178 231
Pensionskostnader för övriga anställda	935 753	805 156
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 467 628	3 629 463
	4 521 453	4 612 850

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	13 474 632	13 421 932
--	-------------------	-------------------

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
--	-------------	-------------

Förlust vid utrangering av komponenter	0	123 943
--	----------	----------------

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	2025	2024
--	-------------	-------------

Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000
--------------------------	--------------	--------------

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
--	-------------	-------------

Ränteintäkter från kundfordringar	47 630	31 133
Skattefria ränteintäkter	19 050	45 224
Ränteintäkter från bank	393 059	257 228
Övriga finansiella intäkter	27 748	51 103
	487 487	384 688

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
--	-------------	-------------

Räntekostnader till kreditinstitut	14 291 751	17 170 614
Borgensavgift till Sotenäs kommun	2 447 700	2 214 640
	16 739 451	19 385 254

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
--	-------------	-------------

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	1 367 164	653 689
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 579 374	1 325 384
Totalt redovisad skatt	2 946 538	1 979 073

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 266 891		2 164 482
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	2 320 980	-20,60	445 883
Ej avdragsgilla kostnader	-0,33	36 627	-2,33	50 428
Ej skattepliktiga intäkter	0,07	-8 044	0,62	-13 436
Skillnad bokf.- och skattemässig avskrivning byggnad	14,14	-1 593 631	65,15	-1 410 186
Utrangering komponent	0,00	0	-1,18	25 532
Negativt räntenetto	-5,20	585 653	-67,92	1 470 042
Skattemässig korrigerig reavinst byggnad	-0,23	25 579	-3,95	85 426
Redovisad effektiv skatt	-12,13	1 367 164	-30,20	653 689

Not 14 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 093 004 698	1 081 390 855
Inköp	7 610 498	16 844 460
Försäljningar/utrangeringar	-4 354 097	-5 230 617
Omklassificeringar	1 599 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 097 860 698	1 093 004 698
Ingående avskrivningar	-377 419 598	-364 683 541
Försäljningar/utrangeringar	3 896 099	3 846 899
Årets avskrivningar	-15 835 254	-16 582 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 358 753	-377 419 598
Utgående redovisat värde	708 501 945	715 585 100
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	708 501 945	715 585 100
Verkligt värde	1 910 900 000	1 914 700 000

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 908 422	1 459 291
Inköp	0	449 131
Försäljningar/utrangeringar	-57 978	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 850 444	1 908 422
Ingående avskrivningar	-596 425	-416 232
Försäljningar/utrangeringar	57 978	
Årets avskrivningar	-180 193	-180 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-718 640	-596 425
Utgående redovisat värde	1 131 804	1 311 997

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 457 683	14 644 224
Inköp	1 145 774	448 760
Försäljningar/utrangeringar	-316 397	-635 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 287 060	14 457 683
Ingående avskrivningar	-8 813 426	-8 121 041
Försäljningar/utrangeringar	316 397	127 060
Årets avskrivningar	-964 134	-819 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 461 163	-8 813 426
Utgående redovisat värde	5 825 897	5 644 257

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 334 213	12 761 489
Under året nedlagda kostnader	733 902	1 920 521
Under året genomförda omklassificeringar	-1 622 663	-7 347 797
	6 445 452	7 334 213

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	84 626 000	1 723 000

Not 19 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 954 219	2 391 903

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 153 360	3 696 440
Upplupna intäkter	516 448	0
	1 669 808	3 696 440

Not 21 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	11 800 000	11 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	11 478	1 000

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	105 361 243
årets vinst	8 320 353
	113 681 596
disponeras så att	
i ny räkning överföres	113 681 596
	113 681 596

Not 24 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	597 175	597 175

Not 25 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	21 401 237	20 075 853
Årets avsättningar	1 579 374	1 325 384
Belopp vid årets utgång	22 980 611	21 401 237

Not 26 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp

	2025-12-31	2024-12-31
Tecknade swappar	371 618 710	374 430 615
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	571 000 000	571 000 000
1-2 år	0	0
2-3 år	0	0
>4 år	0	0
Summa lån hos Kommuninvest	571 000 000	571 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2025-12-31	Över-/undervärde
SEB	2026-07-06	2,090	135 000 000	-148 662
SEB	2027-09-13	2,380	80 000 000	-365 931
SEB	2029-02-13	1,400	105 000 000	2 012 495
SEB	2030-12-27	2,475	50 000 000	120 808
			370 000 000	1 618 710

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen. Uppkomna över-/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 27 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	571 000 000	571 000 000

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	589 528	815 701
Upplupna semesterlöner	1 676 734	1 465 966
Beräknade upplupna sociala avgifter	712 058	716 899
Upplupna räntekostnader	1 692 131	1 257 634
Övriga upplupna kostnader	1 575 051	1 194 165
Förutbetalda hyror	9 245 570	8 863 767
Upplupna avtalade försäkrings	14 738	10 729
Löneskatt	494 226	238 569
	16 000 036	14 563 430

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	16 979 581	17 582 594
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar not 14, 16	1 751 426	1 891 959
Skillnad mellan betald och bokförd ränta	-434 498	1 087 200
Omklassificeringar	23 064	0
	18 319 573	20 561 753

Not 30 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns.	0	0

Kommunal borgen uppgår till 582 800 000 (f. å. 582 800 000).
Borgensavgift betalas med 2 447 700 (f.å. 2 214 640).

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.

Årsredovisningen beslutades den 5 mars 2026

Kungshamn

Anders Henriksson
Ordförande
2026-03-05

Stig Roos
2026-03-05

Martin Eklund
2026-03-05

Sebastian Andersson
2026-03-05

Klaes Mattsson
2026-03-05

Pär Eriksson
2026-03-05

Anders Främberg
2026-03-05

Vaste Rolfsson
Verkställande direktör
2026-03-05

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2026

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sotenäsbostäder Aktiebolag för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sotenäsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 Aktiebolag 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 1-3. 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 Aktiebolag för år 2025 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 Aktiebolag 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-09 12:23:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Daniel Larsson

Daniel Larsson

Partner

Leveranskanal: E-post