



Sotenäsbostäder AB
Årsredovisning 2022

Året i sammandrag

	2022	2021
Allmänt		
Antal bostadslägenheter	1 174	1 166
Antal lokaler	62	62
Total uthyrningsbar yta m ²	97 004	97 374
Medeltalet anställda	14	14
Ekonomi		
Omsättning	104,8 mkr	98,2 mkr
Årets resultat	8,3 mkr	7,1 mkr
Balansomslutning	756,2 mkr	672,0 mkr
Soliditet	18,2 %	19,0 %
Hyresbortfall	0,1 %	0,1 %
Omflyttningsfrekvens för bostäder	14,0 %	11,0 %

RPL
A

Vd har ordet

I föregående års "vd har ordet" började jag med att konstatera att 2021 inte hade varit ett helt vanligt år. I år kan jag dessvärre kopiera den meningen. Jag tänker på att vi har ett fullskaligt krig som pågår i Europa efter att Ryssland i början av året invaderade Ukraina. Ett krig som på ofattbara sätt har påverkat livet för miljontals ukrainare och människor i dess närhet. Utöver det ofantliga lidande och förstörelse som kriget orsakar har det indirekt påverkan på hela Europa och stora delar av övriga världen. Kriget har skapat en energikris i och med Europas stora beroende av rysk naturgas som i sin tur har skapat prisökningar som lett till en inflation som vi inte har sett dess like sedan början av 90-talet. Prisökningarna har slagit igenom på bred front med allt ifrån ökade kostnader på sopor, el, vatten och avlopp till den minsta skruv vi köpt i vår dagliga förvaltning.

Under 2021 flyttade vi ihop vår verksamhet på Tångenvägen 2A i Kungshamn och i samband med det gjorde vi en större omorganisation för att effektivisera vår verksamhet. Tidigare fanns vi på tre olika platser i kommunen och det var inte optimalt för att skapa samverkan och bygga team. Vi flyttade in i lokalerna på Tångenvägen 2 A så som de var och i början av 2022 började vi en omfattande ombyggnation för att anpassa lokalerna till vår nya organisation. Vi "bodde" således mitt i en arbetsplats under nästan sex månader med ständiga omflyttningar allt eftersom bygget fortskred med damm och oväsen mer eller mindre ständigt närvarande. Efter sommaren flyttade vi äntligen in i nyrenoverade fräscha och ljusa lokaler som är perfekt anpassade för vår verksamhet. När dammet lagt sig och möbler skruvats ihop strax efter semestern kunde vi tillsammans bygga den organisation och det team som vi har idag. Det är en projektavdelning med fokus på alla våra projekt, allt ifrån sociala projekt till energieffektiviseringar och större om- och nybyggnationer. Projektavdelningen har frigjort tid och resurser för driftavdelningen som nu i högre grad kan fokusera på att ge god service och snabb hjälp till våra hyresgäster samt sköta den dagliga förvaltningen av våra fastigheter. Vi har en kundserviceavdelning som möter våra kunder via mejl och telefon eller fysiskt på vårt kontor via förbokade möten. Vi är nu på den plats vi vill vara för att ta steget vidare och utvecklas ytterligare för att möta en spännande men samtidigt utmanade framtid.

Året har också präglats av att vi parallellt har haft två av våra största pågående byggprojekt på många år. På Aspvägen 1 i Bovallstrand har vi byggt 24 nya yteffektiva ettor och tvåor med inflyttning den första november. Samtliga lägenheter hyrdes ut "i ett nafs" vilket visar att behovet av små lägenhet är stort samt att satsningen i Bovallstrand var helt rätt. I början av året sålde vi Munkebergsgatan 2-10 med 16 lägenheter alldeles i närheten av Aspvägen 1.

Samtidigt med nybyggnationen på Aspvägen 1 har vi lite längre söder ut på Bankeberg i Hunnebostrand fortsatt med ombyggnationen av det tidigare äldreboendet till lägenheter. Vi har kommit långt under 2022, men vi är inte riktigt färdiga ännu då inflyttningen är planerad till första april 2023. När ombyggnationen är klar kommer vi att förvalta 36 nya lägenheter i ett av Sotenäs bästa läge med tillhörande gemensamhetslokal och gästlägenhet. Att det tidigare äldreboendet var väldigt uppskattat av många visste jag redan, men vågar redan nu säga att de nya lägenheterna kommer att bli fantastiskt uppskattade av de nya hyresgästerna i många, många år framöver.

I takt med ökade energipriser har fokus blivit allt större på energieffektiviseringar. Mot bakgrund av det har vi under året installerat luft-/luftvärmepumpar till de hyresgäster som så önskat. Vi vänder oss av naturliga skäl i första hand till de hyresgäster som bor i lägenhet med direktverkande el och installerar pumpar i så hög takt som tillgången medger. Vid årets slut var drygt 60 pumpar installerade och beställningar på ytterligare pumpar har efter det tillkommit. Utöver värmepumpar har vi under året installerat laddstolpar för hybrid- och elbilsladdning till de hyresgäster som har önskat det. Redan 2021 gick vi ut med en förfrågan om vilka hyresgäster som i närtid hade behov av laddstolpe men fick något färre önskemål än vad vi då förväntade oss. Under 2022 har vi installerat de önskade laddstolparna och vi kommer fortsatt att erbjuda laddstolpe till de hyresgäster som så önskar under förutsättning att områdets

TRP
7

el-infrastruktur möjliggör det.

Utöver våra projekt har vi naturligtvis fortsatt med ordinarie förvaltning och underhåll av vårt fastighetsbestånd och inget av ovanstående hade varit möjligt att genomföra utan våra duktiga och engagerade 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

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomas Reuterberg' with a stylized flourish below it.

Styrelsen och verkställande direktören för Sotenäsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 året sålde vi Munkebergsgatan 2-10 i Bovallstrand. Fastigheten drabbades av en brand under 2021 som innebar att den tilltänkte köparen kunde tillträda fastigheten först under 2022 vilket var i linje med vår förhoppning i samband med bokslutet 2021 som vi gav uttryck för i förra årets förvaltningsberättelse. Branden innebar tyvärr att resultatet från försäljningen blev sämre än budgeterat.

Översvämningarna på Strandvägen, Bohus Malmön och Mejselgatan, Kungshamn, från 2021 renderade att vi även i början av 2022 arbetade med återställning efter vattenskadorna. Även här visade utfallet att kostnaderna vida översteg erhållen försäkringsersättning eftersom åldersavdragen var väsentliga i våra byggnader.

Under första halvan av året hade vi ur ett arbetsmiljöperspektiv stora utmaningar där covid-19 fortsatt innebar restriktioner samt att vi höll på med en ombyggnation av vårt kontor på Tångenvägen 2A i Kungshamn vilket medförde logistiska problem samt svårigheter med intern samverkan genom att vi inte fanns på en och samma arbetsplats. Beträffande covid-19 så har vi fortsatt följt utvecklingen och rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten och gjort vårt bästa för att minska smittspridningen av covid-19 och vad gäller ombyggnationen var den klar strax efter semesterperioden och därmed fick vi äntligen samtliga medarbetare på en och samma arbetsplats i Kungshamn.

I slutet av februari sker en väsentlig händelse i vår omvärld som kom att sätta fokus på Ukraina och Rysslands invasion av landet. Vi såg inte då att själva händelsen skulle få någon större påverkan på vår verksamhet men framåt sommaren kom inköpspriser, inflation samt räntor att stiga kraftigt. Vi kan nu konstatera att det skett en väsentlig påverkan på vår verksamhet i så måtto att materielleveranser inte kunnat ske till ordinarie verksamhet men ej heller till våra större om- och nybyggnationer. Det tillsammans med kostnadsökningar har varit av väsentlig betydelse för kommande utfall i projekten och årets resultat.

Trots kostnadsökningar och leveransproblem av material kunde vi under november månad inviga vårt senaste bostadsområde, Aspvägen 1, i Bovallstrand. 24 små yteffektiva lägenheter blev uthyrda till båda befintliga och nya hyresgäster. I slutet av november månad avyttrades en mindre fastighet i Väjern, Sätthagen 8, med 4 lägenheter.

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 2023-2027

Föregående affärsplan för åren 2022-2026 fokuserade främst på utveckling av nya bostadsområden. Med anledning av svängning på marknaden i form av kraftigt ökade räntenivåer samt byggkostnader har styrelsen för perioden 2023-2027 valt att minska fokus på nyproduktion till att i stället konsolidera bolaget över tid i syfte att minska sårbarheten för svängningar på marknaden samt skapa handlingskraft inför framtiden. Vi skall också 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 20 november 2018 utsetts av kommunfullmäktige i Sotenäs kommun för åren 2019-2022. Per 31 december 2022 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 19 maj 2022 utsåg följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie

Joachim André

Suppleant

Anders Dahlberg

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 5 sammanträden samt ett strategimöte och ett arbetsmöte kopplat till uppdaterad affärsplan för 2023-2027. Årsstämman i maj månad hölls 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 1 174 bostadslägenheter, 419 garage/carportar, 49 parkeringsplatser med motorvärmarruttag eller laddstolpe samt ett flertal lokaler fördelade på 7 orter i kommunen. Bostädernas yta uppgår till 80 364 m². Lokalernas yta uppgår till 8 658 m².

Fastighetsskötsel

Under året blev vår ombyggnation på Tångenvägen 2 A i Kungshamn klar. Organisationen utgår numer från en och samma plats vilket gör att information och samverkan mellan medarbetare sker mer naturligt och effektivt genom både formella och informella träffar i nya fräscha lokaler. 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 uppdaterade affärsplan för 2023-2027 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. Ett exempel är rengöring av soptunnor, ett annat är hetvattenspolning som numera sköts maskinellt.

Vi har fortsatt med att rationalisera vår lagerhållning under 2022 på vårt lager, Hallindenvägen 2 i Kungshamn. Vi har kompletterat med ett digitalt nyckelutlämningsystem till våra entreprenörer för att utöka möjligheten att utanför kontorstid kunna komma åt våra objekt för avhjälpande av fel.

Vi fortsätter mäta våra olika reparationer och underhållsinsatser i syfte att hitta fler möjligheter att effektivisera vårt arbete.

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

Kundtjänst

Vår kundtjänst har effektiviserats under året och tillgängligheten för våra hyresgäster är nu ännu bättre. Vi är fler personer som kan ta emot felanmälan, svara på uthyrningsfrågor och ekonomifrågor. Vi har öppet hela dagen för de hyresgäster som vill boka tid och besöka oss. Vi har numer flera digitala vägar att komma i direktkontakt med respektive avdelning vilket innebär att kontaktytan för våra hyresgäster har öökats.

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 cirka 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 och solcellsanläggningar, 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.

Vårt bostadsbestånd är till stora delar byggt under 80- och 90-talet och med det följer stora utmaningar i att konvertera dessa bostäder från direktverkande el till ett mer miljövänligt alternativ. Med anledning av det har vi under året startat ett uppskattat projekt där vi erbjuder våra hyresgäster möjlighet att mot självkostnadspris få en luft/luftvärmepump av hög kvalitet och verkningsgrad installerad och därmed sänka sin energianvändning och sin elkostnad. Under 2022 har vi utökat vårt solcellsbestånd med en ny anläggning på Aspvägen 1 i Bovallstrand samt en kommande anläggning på Bankebergsvägen 5 i Hunnebostrand under våren 2023.

Ny- och ombyggnation

I november månad flyttade hyresgäster in i våra 24 nyproducerade lägenheter på Aspvägen 1 i Bovallstrand. Huset är utrustat med solpaneler och bergvärmeanläggning. Projektet har kantats av utmaningar med stora svängningar på marknaden i form av kostnadsökningar och materialbrist på global nivå. Trots prisökningar och leveranssvårigheter har projektet levererats inom både budget- och tidsram. I vårt ombyggnadsprojekt på Bankeberg i Hunnebostrand har svängningarna på marknaden påverkat oss i ännu högre grad. Omfattningen i projektet är större både vad gäller kostnad och komplexitet vilket inneburit ökat krav på samverkan mellan beställare och entreprenör. Vi ser i slutet av året att vår tidplan kommer att vara ytterst snäv samt att budgetramen inte kommer att hållas givet den kraftiga ökning som varit avseende byggkostnadsindex för 2022 (15,8 % ökning). Projektet är tidsberäknat med inflyttning 2023-04-01. Vi ser redan nu att det kommer att bli en fantastisk boendemiljö och en, för Sotenäs kommun, enastående förändring både exteriört och interiört av det tidigare äldreboendet. Boendet kommer att bestå av 36 lägenheter tillsammans med en gästlägenhet och en gemensamhetslokal för de boende på Bankebergsvägen 5. Storlekarna varierar mellan drygt 30 och cirka 100 kvadratmeter. Huset kommer att utrustas med solpaneler samt ny bergvärmepumpsanläggning.

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 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.



2022-01-01 höjdes, i enlighet med gällande tvåårsavtal, kallhyrorna på bostäder, garage, carportar, motorvärmare och källarlokalerna med 1,5 %. I december 2022 inleddes förhandling om kommande hyresjustering med Hyresgästföreningen. Förhandling är ännu inte avslutad per årsskiftesdagen.

Medarbetare

Antalet anställda medarbetare uppgår per 2022-12-31 till 14 personer varav alla är heltidstjänster. Av dessa är 10 män och 4 kvinnor. Bolaget satsar på friskvård och andra personalvårdande aktiviteter. Vi har även årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare.

Finansiering

De korta räntorna var inledningsvis låga under 2022. Reporäntan låg runt 0 % fram till och med maj månad för att därefter, i spåren av Rysslands invasion av Ukraina, kraftigt stiga uppåt under kvarvarande del av 2022 för att i slutet av året befinna sig runt 2,6 %. Den kraftiga ökningen slår endast delvis mot bolagets resultat i och med att vi har en övervägande del av vår ränteportfölj säkrad via swappar hos SEB. Andelen lån från Kommuninvest ligger 2022-12-31 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 370 mkr (410 mkr).

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen var på balansdagen 2,7 år (3,9 år).

Fastigheternas värde

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

Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall samt fastighetsskatt/fastighetsavgift. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från Forum för Fastighetsekonomi samt våra egna driftkostnader för 2022.

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 2022-12-31 uppgår till cirka 1 238 mkr (1 127 mkr). Fastigheternas totala bedömda marknadsvärde för 2022 överstiger väsentligt det bokförda värdet. Ingen upp- eller nerskrivning har genomförts under året.

Resultat & ställning

Bolagets rörelseresultat efter finansiella poster uppgår för 2022 till 11,4 mkr (9,1 mkr).

Hyresintäkterna har ökat tack vare hyreshöjning. Räntekostnaderna har ökat från 10,8 mkr 2021 till 11,2 mkr 2022 på grund utav en ökad rörlig ränta under slutet av året.

Borgensavgiften för 2022 uppgår till 0,32 % på Sotenäs kommuns totala borgensförbindelser. Årets skattekostnad uppgår till 2,5 mkr (2,0 mkr). Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir därmed 8,3 mkr (7,1 mkr). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 77 mkr (36 mkr). Fastighetslånen uppgår till 571 mkr (496 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 136,8 mkr (128,6 mkr), vilket ger en soliditet på 18,2 % (19,0 %).

Risker & osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Då bolaget har en övervägande andel av låneskulden bunden till fast ränta via swapar med långa löptider är risken att drabbas av ökade räntekostnader förhållandevis låg även om marknadsräntorna ökat kraftigt mot slutet av året.

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

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

Utsikter för 2023

Vi räknar med att efterfrågan på lägenheter kommer att vara stabil. Genomsnittstiden för att få en lägenhet i vårt bestånd har inte ökat under 2022 och vi håller alltså på med arbetet att planera för nya attraktiva områden med fortsatt hög prioritet. Bolagets hyror bedöms inte stiga i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen vilket däremot bolagets driftkostnader beräknas göra. Det i sig är bekymmersamt för i praktiken innebär det att underhållstakten förväntas gå ned som en följd av att intäkterna minskar och det budgeterade resultatet före skatt beräknas för helåret 2023 uppgå till drygt 4 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 boendeflytt 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 pågått under året vilka tillsammans ger 60 nya lägenheter under 2022 och 2023. 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 boendeflyttavtal med Hyresgästföreningen som via en tät dialog och kontinuerliga möten mellan parterna ger hyresgästerna möjlighet till inflyttande i bolaget

Utöver dessa arbeten har vi också renoverat en lekplats på Fyrbåkgatan i Kungshamn till stor glädje för de närboende. Under året har vi installerat drygt 60 luft/luftvärmepumpar hos våra hyresgäster som har direktverkande el som uppvärmningsalternativ. Det är ett led i bolagets satsning på energieffektivisering för våra hyresgäster för att minska den totala energiförbrukningen. Årlig besiktning av lekplatser via ett utomstående besiktningsföretag görs för att försäkra oss om att även de yngsta hyresgästerna har en säker boendemiljö. Vi har också gjort en inventering av skyddsrum samt tagit ett omfattande helhetsgrepp om våra grönytor där resultatet kommer att märkas med start under 2023.

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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	90 084	89 360	89 030	87 641	85 888
Resultat efter finansiella poster	11 411	9 061	12 880	6 910	6 586
Balansomslutning	756 269	671 964	652 305	644 633	634 433
Avkastning på totalt kap. (%)	3,0	3,0	3,8	2,9	2,9

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	89 971 840	7 090 945	128 625 447
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning				-114 780		-114 780
Balanseras i ny räkning				7 090 945	-7 090 945	0
Årets resultat					8 302 701	8 302 701
Belopp vid årets utgång	11 478 000	0	20 084 662	96 948 005	8 302 701	136 813 368

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	96 948 005
årets vinst	8 302 701
	105 250 706

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (21,78 kronor per aktie)	250 000
i ny räkning överföres	105 000 706
	105 250 706

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	90 083 606	89 360 248
Övriga rörelseintäkter	3	14 684 423	8 898 654
		104 768 029	98 258 902
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-50 032 837	-46 528 764
Övriga externa kostnader	5, 6	-5 081 160	-3 421 062
Personalkostnader	7	-12 029 925	-11 185 507
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 088 694	-16 326 891
Övriga rörelsekostnader	8	-150 000	-986 546
		-82 382 616	-78 448 770
Rörelseresultat		22 385 413	19 810 132
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	191 365	80 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-11 167 896	-10 831 712
		-10 974 531	-10 749 268
Resultat efter finansiella poster		11 410 882	9 060 864
Bokslutsdispositioner	12	-563 511	68 376
Resultat före skatt		10 847 371	9 129 240
Skatt på årets resultat	13	-2 544 670	-2 038 295
Årets resultat		8 302 701	7 090 945

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	588 547 394	598 501 589
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	705 772	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	2 931 337	728 463
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	113 775 418	37 191 757
		705 959 921	636 421 809

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	18	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	0	2 050 000
		40 000	2 090 000
Summa anläggningstillgångar		705 999 921	638 511 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		281 515	150 772
Fordringar hos intresseföretag		91 001	120 480
Övriga fordringar	20	14 030 410	2 448 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	743 764	8 279 343
		15 146 690	10 999 401

Kassa och bank

	22	35 122 566	22 452 970
Summa omsättningstillgångar		50 269 256	33 452 371

SUMMA TILLGÅNGAR		756 269 177	671 964 180
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (11 478 aktier)		11 478 000	11 478 000
Reservfond		20 084 662	20 084 662
		31 562 662	31 562 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		96 948 005	89 971 840
Årets resultat		8 302 701	7 090 945
		105 250 706	97 062 785
Summa eget kapital		136 813 368	128 625 447
Obeskattade reserver	25	597 175	33 664
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	26	16 910 536	15 895 669
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut	28	40 000 000	143 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	531 000 000	352 700 000
Leverantörsskulder		19 725 020	11 003 464
Aktuella skatteskulder		967 637	1 404 626
Övriga skulder		601 401	630 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	9 654 040	18 370 382
Summa kortfristiga skulder		561 948 098	384 109 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		756 269 177	671 964 180



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

11 410 882

9 060 864

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

32

3 572 569

17 011 481

Betald skatt

-1 529 803

-1 362 461

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

13 453 648

24 709 884

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-130 743

266 924

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 016 546

3 796 417

Förändring av leverantörsskulder

8 721 556

6 371 906

Förändring av kortfristiga skulder

-9 182 859

5 703 487

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 845 056

40 848 618

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-80 352 878

-36 404 530

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

9 292 198

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-71 060 680

-36 404 530

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

75 000 000

0

Utbetald utdelning

-114 780

-114 780

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

74 885 220

-114 780

Årets kassaflöde

12 669 596

4 329 308

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

22 452 970

18 123 662

Likvida medel vid årets slut

35 122 566

22 452 970

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.

Hyresintäkter 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 1 707 200 kr vilket motsvarar 0,32 % 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. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på verkliga hyresintäkter, hyresbortfall, driftkostnader samt fastighetsskatt/fastighetsavgift. Driftkostnaderna har fastställts utifrån statistikunderlag från genomförda affärer (Datscha), Forum Fastighetsekonomi samt våra egna driftskostnader för 2022.

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

Komponentindelning

Byggnader

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

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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
Markanläggning	20

Leasingavtal

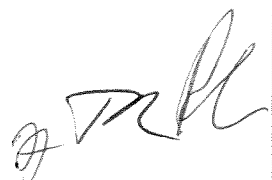
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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 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

	2022	2021
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	80 085 876	79 733 074
Hyror lokaler	8 107 299	7 943 492
Hyror garage/carport/p-plats	2 197 351	2 155 527
	90 390 526	89 832 093
Hysesbortfall		
Hysesbortfall bostäder	-276 678	-416 103
Hysesbortfall lokaler	-3 017	-53 000
Hysesbortfall garage/carport/p-plats	-27 225	-2 742
	-306 920	-471 845
Summa	90 083 606	89 360 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Utförda extraarbeten och täppskötsel	399 278	589 914
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	11 666 125	301 956
Lönebidrag	575 965	643 336
Övriga fakturerade kostnader	1 500	80 428
Erhållen försäkringsersättning	2 007 016	7 232 717
Ersättning för sjuklönekostnader	16 539	38 203
Skattereduktion för förnybar el	18 000	12 100
	14 684 423	8 898 654

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	6 344 014	5 877 876
Reparationer	23 304 897	21 545 464
Taxebundna kostnader	14 714 983	13 701 553
Riskkostnader och övrigt	1 839 429	1 666 441
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	3 829 513	3 737 429
	50 032 836	46 528 763

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 234 919 (221 087) kronor.

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

	2022	2021
Inom ett år	215 016	226 135
Senare än ett år men inom fem år	15 600	0
	230 616	226 135

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.

	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	141 202	117 810
EY		
Revisionsuppdrag, lekmannarevision	43 225	0
	184 427	117 810

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 229 623	1 014 035
Övriga anställda	6 115 361	5 808 905
	7 344 984	6 822 940
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	360 850	388 818
Pensionskostnader för övriga anställda	747 864	688 664
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 097 767	2 958 513
	4 206 481	4 035 995
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 551 465	10 858 935

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Förlust vid utrangering av komponenter	150 000	986 546

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar HBV	2 000	2 000

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från kundfordringar	28 177	40 513
Skattefria ränteintäkter	4 234	0
Ränteintäkter från bank	126 946	0
Övriga finansiella intäkter	32 008	39 931
	191 365	80 444

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	9 460 696	8 847 716
Borgensavgift till Sotenäs kommun	1 707 200	1 983 996
	11 167 896	10 831 712

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-563 511	68 376

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 529 803	1 362 461
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 014 867	675 834
Totalt redovisad skatt	2 544 670	2 038 295

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 847 371		9 129 240
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 234 558	20,60	1 880 623
Ej avdragsgilla kostnader	-0,44	47 393	-0,07	6 397
Ej skattepliktiga intäkter	0,05	-4 992	0,03	-2 905
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnad	8,60	-932 391	7,12	-649 993
Återfört negativt räntenetto ej sk pliktigt	1,42	-154 474	0,82	-74 888
Utvidgat reparationsavdrag	2,97	-321 680	0,00	0
Utrangering komponent	-0,28	30 900	-2,23	203 227
Återläggning av gjorda vm i deklaration	-5,49	595 819	0,00	0
Justering tax-22	-0,32	34 670	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-14,10	1 529 803	-14,92	1 362 461

Not 14 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	953 162 968	951 951 585
Inköp	13 893 871	6 796 279
Försäljningar/utrangeringar	-22 985 775	-5 584 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	944 071 064	953 162 968
Ingående avskrivningar	-352 161 379	-339 132 406
Försäljningar/utrangeringar	13 543 577	2 995 843
Årets avskrivningar	-14 405 868	-16 024 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 023 670	-352 161 379

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

Utgående redovisat värde	588 547 394	598 501 589
---------------------------------	--------------------	--------------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	588 547 394	598 501 589
Verkligt värde	1 237 569 000	1 126 870 000

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 827	253 202
Inköp	793 795	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-45 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 001 622	207 827
Ingående avskrivningar	-207 827	-253 202
Försäljningar/utrangeringar	0	45 375
Årets avskrivningar	-88 023	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 850	-207 827
Utgående redovisat värde	705 772	0

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 976 643	8 976 643
Inköp	2 797 677	0
Försäljningar/utrangeringar	-596 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 178 153	8 976 643
Ingående avskrivningar	-8 248 180	-7 946 105
Försäljningar/utrangeringar	596 167	0
Årets avskrivningar	-594 803	-302 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 246 816	-8 248 180
Utgående redovisat värde	2 931 337	728 463

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 191 757	5 679 045
Under året nedlagda kostnader	90 477 532	40 737 790
Under året genomförda omklassificeringar	-13 893 871	-9 225 078
	113 775 418	37 191 757

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	79 556 000	1 579 000

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050 000	2 050 000
Tillkommande fordringar	0	2 050 000
Avgående fordringar	-2 050 000	-2 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 050 000
Utgående redovisat värde	0	2 050 000

Not 20 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 889 990	2 448 806
Övriga kortfristiga fordringar	11 140 420	0
	14 030 410	2 448 806

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönebidrag	35 745	55 003
Förutbetalda kostnader	442 416	979 124
Upplupna intäkter avseende försäkringsersättning	265 603	7 245 216
	743 764	8 279 343

Not 22 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
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

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2022-12-31
balanserad vinst	96 948 005
årets vinst	8 302 701
	105 250 706
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (21,78 kronor per aktie)	250 000
i ny räkning överföres	105 000 706
	105 250 706

Not 25 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	597 175	33 664

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	15 895 669	15 219 835
Årets avsättningar	1 014 867	675 834
Belopp vid årets utgång	16 910 536	15 895 669

Not 27 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	531 000 000	352 700 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	40 000 000	143 300 000
	571 000 000	496 000 000

Not 28 Skulder till kreditinstitut samt swappar

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2022-12-31	2021-12-31
Tecknade swappar	351 097 220	431 486 895
Kapitalbindningens löptid		
<1 år	531 000 000	352 700 000
1-2 år	0	103 300 000
2-3 år	40 000 000	0
3-4 år	0	40 000 000
4-5 år	0	0
Summa lån hos Kommuninvest	571 000 000	496 000 000

Kreditgivare	Slutdag	Fast ränta i %	2022-12-31	Över-/undervärde
SEB	2023-01-10	2,230	50 000 000	-5 735
SEB	2026-07-06	2,090	135 000 000	5 450 636
SEB	2027-09-13	2,380	80 000 000	2 999 232
SEB	2029-02-13	1,400	105 000 000	10 458 647
			370 000 000	18 902 780

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 swopen realiserats före slutdag. Bolaget har inte för avsikt att realisera ränteswapparna i förtid.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	569 120	516 147
Upplupna semesterlöner	1 306 239	1 086 207
Beräknade upplupna sociala avgifter	589 237	503 459
Upplupna räntekostnader	3 364 453	3 847 454
Upplupna FORA-avgifter	0	163
Övriga upplupna kostnader	673 421	5 223 690
Förutbetalda intäkter	3 151 570	7 193 264
	9 654 040	18 370 384

Not 30 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	138 291	127 329

Not 31 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Inga ställda säkerheter finns	0	0

Kommunal borgen uppgår till 582 800 000 (f. år 507 800 000).
Borgensavgift betalas med 1 707 200 (f.å. 1 983 996).

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	15 088 694	16 326 891
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-11 666 125	-301 956
Förlust vid utrangering av komponenter	150 000	986 546
	3 572 569	17 011 481

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 9 mars 2023



Ronald Hagbert
Ordförande



João Escudeiro



Mats Tillander 16/3 -23



Martin Eklund



Cristian Mattson 17/3-23



Sebastian Andersson



Klaes Mattsson



Tomas Reuterberg
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ²²~~9~~ mars 2023



Joachim André
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 2022.

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 2022 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 Aktiebolag.

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 2022 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. 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:

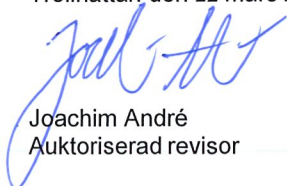
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 22 mars 2023



Joachim André
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Sotenäsbostäder AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556431-6775

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

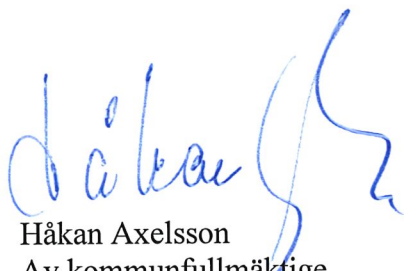
Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Kungshamn den 2023-04-17



Elving Claesson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Håkan Axelsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor