

# SÖLVESBORGSHEM AB

## ÅRSREDOVISNING 2007

# OMBYGGNAD AV PILEN 1

Denna efterlängtade ombyggnad har medfört en väsentlig förbättring för de boende och för miljön kring bostäderna. Utgångsläget var som synes tämligen så trist.



Här pågår ombyggnadsarbetet för fullt. Entréerna förses med tak och handikappanpassas, det platta taket byts ut mot ett sadeltak och färgsättning och plåtslageri förnyas.



*Och i vårsolens glans när bilden tas den 5 mars -08 ligger det prydliga bostadsområdet Pilen 1 och väntar på grönskan på mark och i träd.*



# VD:s reflektioner

Vi på Sølvesborgshem AB är mycket stolta! På fem år har vi lyckats med att miljöcertifiera hela bolagets fastighetsbestånd enligt MIBB-deklarationen, *Miljöinventering av Innemiljön i Befintlig Bebyggelse*. Ett metodiskt och enträget arbete har givit resultat och den som har dragit det största lasset är Britt-Marie Rosén på Hyresgästföreningen Region Småland-Blekinge.

Det är Britt-Marie som har arbetat med att dela ut enkäter till hyresgästerna och ställt samman enkätsvaren. Därefter har Britt-Marie diskuterat med bolagets personal om vad som hyresgästerna eventuellt anser att det brister i vad gäller innemiljön och vilka åtgärder som bolaget därmed måste vidtaga för att uppfylla MIBB-kraven för en miljöcertifiering.

Vi kommer dock inte att luta oss tillbaka och tro att vi nu har gjort arbetet en gång för alla. Enligt bolagets miljömål för perioden 2008–2010 skall vi börja om från början och återigen miljöcertifiera vårt fastighetsbestånd. Vi kommer dock att lägga in betydligt flera kontrollpunkter vid våra kommande besiktnings i fastigheterna.

Som nämnts i årsredovisningen kommer 2008 att präglas av stora infrastrukturella investeringar i bolaget. I tätorten Sølvesborg kommer bolaget att konvertera till fjärrvärme levererad av Sølvesborgs Fjärrvärme AB. Fjärrvärmens är baserad på spillvärme från Stora Ensos fabrik i Nymölla. Därmed kommer bolaget att upphöra med förbränning av olja samt gasol för uppvärmning av samtliga fastigheter. Även våra till åldern komna, men fullt fungerande, värmepumpsanläggningar kommer därmed att avställas. Detta kan tyckas vara ett resursslöseri, men vi kan inte bortse från att priset på värmepumparnas drivkälla – elektriciteten – har stigit mycket kraftigt under senare tid, vilket får till följd att ekonomin inte blir vad den varit tidigare. Teknik i all ära men till syvende och sist är det ändå någon – i detta fall hyresgästen – som skall betala notan.

Vi kommer emellertid inte att slå oss till ro med detta. Bolaget har en intention om att teckna en

avsiktsförklaring med Sølvesborgs Fjärrvärme AB om att parterna tillsammans och i samförstånd skall försöka skapa förutsättningar att även ansluta bolagets fastighetsbestånd i Mjällby till fjärrvärmennätet. Detta ligger helt i linje med och överensstämmer med bolagets fastställda miljöpolicy och miljömål.

Nästa stora investering som praktiskt kommer att påbörjas är bredbandsutbyggnaden. Varför skall vi se till att koppla våra fastigheter och lägenheter till cyberspace? Om Sølvesborg skall marknadsföras som en "boendekommun", bör det naturligtvis finnas möjligheter att exempelvis arbeta från sin bostad som man naturligtvis hyr av Sølvesborgshem. Så enkelt är det!

Skämt åsido! När man i dagligt tal säger att man har bredband, så tänker man osökt på att man använder sig av detta för att koppla upp sig på Internet. Det finns även mycket annat som ett lägenhets- och fastighetsnät kan användas till. Som fastighetsägare kan man t.ex. koppla in brand- och inbrottslarm, funktionskontroller av olika slag, övervakning av olika utrymmen, passersystem, skicka TV-signaler etc.

Hyresgästerna kan naturligtvis – förutom att använda sig av alla funktioner med Internet – tillgodogöra sig TV-signaler, själv ha säkerhet i form av brandlarm, inbrottslarm och kanske övervakning av sitt källarförråd, vindsförråd och sin bil som står i ett garage etc. Kanske man vill ha kontroll på om spisen är avstängd, lägenhetsdörren är låst, om belysningen är på eller av m.m.

Det finns ytterligare en grupp som kan vara intresserad av att använda sig av nätet och det är samhället. Det kan gälla vård och omsorg genom kontakt med vårdcentral och/eller hemtjänst, övervakning och larm vid sjukvård i hemmet etc. Ett annat användningsätt är att man kan ta del av utbildning oavsett var man bor i vårt långa land.

Roger Sonestad  
VD Sølvesborgshem AB



## STYRELSE

Styrelsen har följande sammansättning enligt beslut i Sölvesborgs kommuns kommunfullmäktige samt beslut på ordinarie bolagsstämma 2007-04-19.

### ORDINARIE

Per-Olov Larsen, ordförande, Sölvesborg  
Roger Holmqvist, vice ordförande, Sölvesborg  
Monica Gadd, Gummarp  
Anders Andersson, Torsabjörke  
Leif Gummesson, Norje

### SUPPLEANTER

Eva Malm, Norje  
Mats Birgersson, Hällevik  
Bo Sandqvist, Torsö

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Roger Sonestad, Sölvesborg

## PERSONALREPRESENTANTER

### ORDINARIE

Nelly Andersson, Nogersund, Sveriges Kommunaltjänstemannaförbund, SKTF  
Tommy Nilsson, Sölvesborg, Svenska Kommunalarbetsareförbundet, Blekinge, sektion 1

### SUPPLEANTER

Lars-Göran Olsson, Nogersund, Sveriges Kommunaltjänstemannaförbund, SKTF  
Roger Mattisson, Hällevik, Svenska Kommunalarbetsareförbundet, Blekinge, sektion 1

## REVISORER

Kommunfullmäktige i Sölvesborgs kommun utser två ordinarie lekmanarevisorer samt suppleanter för dessa. Bolagsstämman utser även en auktoriserad revisor och suppleant för denne. Enligt beslut på ordinarie bolagsstämma, 2007-04-19, har revisionen följande sammansättning.

## LEKMANNAREVISORER

### ORDINARIE

Ingvar Olsson, Bjäraryd  
Jens Åberg, Nogersund

### SUPPLEANTER

Göran Olofsson, Agerum  
Gunlög Kjerstensson, Norje

## AUKTORISERAD REVISOR

### ORDINARIE

Anders Nilsson, Kristianstad

### SUPPLEANT

Marie Nilsson, Sölvesborg

## REVISION

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning anlitas Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

## SAMMANTRÄDEN – AKTIVITETER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju (7) protokollförda sammanträden. Den nyvalda styrelsen har under året genomfört en konferens och fördjupat sig i för bolaget viktiga dokument samt formulerat långsiktiga målsättningar för bolaget och dess verksamhet.

## FIRMATECKNARE

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av ordförande Per-Olov Larsen och vice ordförande Roger Holmqvist gemensamt eller enskilt tillsammans med verkställande direktör Roger Sonestad. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

## KONCERNTILLHÖRIGHET

Sölvesborgshem AB, tillsammans med Sölvesborgs Industri AB samt Sölvesborgs Energi och Vatten AB, tillhör det av Sölvesborgs kommunfullmäktige bildade moderbolaget, Sölvesborgs Kommunföretag AB.

## ORGANISATIONSANSLUTNING – DELÄGARE

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, och för bolagets arbetsmiljö och anställdas hälsa, Previa AB. Bolaget är delägare i SABO Byggnadsförsäkring AB samt HBV, Husbyggnadsvaror Förening u.p.a., en för bostadsbranschen gemensam inköpsorganisation.

Bolaget är anslutet till arbetsgivareorganisationen Pacta, en organisation för kommunalförbund och företag som tillämpar kommunala avtal för sina medarbetare.



## FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter har under verksamhetsåret varit försäkrade i Länsförsäkringar till fullvärde utan angivande av belopp. Skadedjursavtal är tecknat hos Anticimex AB.

Maskiner, redskap och övriga inventarier är försäkrade till betryggande belopp. Bolagets fordonspark, bilar – traktorer – övriga fordon är försäkrade hos If Skadeförsäkring.

Bolagets försäkring avseende tjänsteresor är tecknad med försäkringsgivaren Europ Assistance.

## VISION – AFFÄRSIDÉ

Under verksamhetsåret har den ny tillträdde styrelsen arbetat med för bolaget viktiga dokument. Bolagets vision och affärsidé har reviderats och långsiktiga målsättningar har framarbetats. Även bolagets gällande policydokument har reviderats och nya har tillkommit.

Vision: **"SÖLVESBORGSHEM AB SKALL VARA ETT SJÄLVKLART VAL VID BEHOV AV BOSTAD ELLER LOKAL I VÅR KOMMUN."**

Affärsidé: **"SÖLVESBORGSHEM AB SKALL PÅ ETT AFFÄRSMÄSSIGT SÄTT MEDVERKA TILL ATT BEHOVET AV BOSTÄDER OCH LOKALER TILLGODOSES GENOM ATT ERBJUDA: GOD KVALITÉ, TRIVSAM MILJÖ SAMT BRA SERVICE SOM GER TRIVSEL, TRYGGHET OCH LIVSKVALITÉ."**

## ORGANISATION – PERSONAL

Under året har förändringar skett i bolagets förfarande vad beträffar hyresgästernas kontakt med bolaget för att anmäla behov av tillrättaläggande av fel och brister i boendet, i dagligt tal benämnt felanmälan. Från att tidigare besvara telefonsamtal eller personliga besök på kontoret och därefter vidarebefordra serviceorder till arbetsledaren på fältet, tar hyresgästerna kontakt direkt med fastighetsskötarna på området.

Personalen har under verksamhetsåret genomgått olika utbildningar. Hjärt- och lungräddning genom Previas försorg, heta arbeten, transport av farligt gods, systematiskt brandskyddsarbete, avflyttningsbesiktning. Detta kommer att utmynna i att bolaget skapar en besiktningshandbok.

Ännu en anställd, vår VVS-reparatör, har genomgått kursen "praktisk el-kunskap för fastighets-

skötare" i regi av Industriellt UtvecklingsCentrum i Olofström AB. Därmed har bolagets samtliga reparatörer, förutom elektrikern, genomgått utbildningen. VVS-reparatören har även erhållit gasutbildning inom uppvärmningsområdet.

Den totala sjukfrånvaron i bolaget har minskat något jämfört med tidigare år, men långtidssjukfrånvaron har ökat något och har sin orsak i att flera anställda varit långtidssjukskrivna med anledning av planerade och oplanerade operationer samt sviter efter tidigare besvär.

## MARKNADEN FÖR BOSTÄDER

Fantastisk statistik! Enligt alldeles nya och definitiva uppgifter från Statistiska Centralbyrån, SCB, uppgår befolkningsökningen år 2007 till hela 206 personer, + 1,25 % (+57 år 2006). Kommunen har ett inflyttningsöverskott på 222 personer, varav 128 st. från utlandet, 51 st. från de andra kommunerna i Blekinge län samt 43 st. från övriga Sverige.

Vid inledningen av verksamhetsåret hade bolaget fler lediga bostäder än året innan. Uthyrningen tog dock fart och vid årets slut hade bolaget endast 3 st. lägenheter lediga för uthyrning av vilka endast en lägenhet var disponibel för omgående inflyttning. Vid motsvarande tidpunkt föregående verksamhetsår fanns 10 st. lediga lägenheter i fastighetsbeståndet. Den goda uthyrningssituationen kan även utläsas på ej influtna intäkter för bostäder – outhyrt – som minskat med 35 % från år 2006 till år 2007.

Fler och fler presumtiva hyresgäster har upptäckt bolagets internetbaserade bokningssystem för lediga bostadslägenheter. Ett system som ger individen möjlighet att själv vara aktiv i sitt sökande efter en bostad.

## PROJEKTERINGS- OCH BYGGVERKSAMHET

Arbetet med planeringen av området "Öster om Sölvesborgsviken" har tagit ordentlig fart och bolaget är naturligtvis mycket intresserat av att medverka till att skapa ett efterfrågat boende och bidra till att utveckla Sölvesborg till en boendekommun. Bolaget har haft de första sittningarna med kommunens samhällsbyggnadsavdelning.



## FÖRVALTNING

### FASTIGHETSUNDERHÅLL

Årets budget för fastighetsunderhåll har varit måttliga knappt kr 5 milj. Efter moget övervägande enades bolaget om att nedanstående fastighet var i behov av en yttre upprustning och därmed skulle erhålla merparten av budgeterat belopp.

### PILEN 1

Byggnaden, som innehåller 8 st. marklägenheter om 2 rok, uppfördes 1971 av Sparbanken i Sölvesborg. Låntagare vid det tillfället blev "Föreningen för bildandet av ett hem för pauvres honteux i Sölvesborg. Pauvres honteux betyder ungefär "blygsamma fattiga" eller "äldre som har sett bättre dagar". Innebörden av begreppet "pauvres honteux" är välgörenhet med inriktning att erbjuda ett boende med trygghet och livskvalitet för äldre som själva inte kan eller är för stolta för att söka hjälp.

Byggnaden har fått en kraftig ansiktslyftning genom att det platta taket har bytts ut mot sadeltak, den vita mexitegelfasaden har putsats, samtliga fönster och lägenhetsdörrar har ersatts med mer energieffektiva produkter, lägenheternas entréer och utgång till uteplats har höjts upp och därmed handikappanpassats och fastighetens markanläggning har totalrenoverats samt gångpassagerna har försett med låga belysningspunkter av s.k. pollaretyp.

Ombyggnadskostnaden uppgår till ca kr 3,8 milj (se bilder på omslagets andra sida).

### ÖVRIGA OBJEKT

Utöver ovanstående mer omfattande underhållsprojekt, har bolaget utfört reparationer och underhåll i större och mindre omfattning på ett antal bostadsområden.

Byte av lägenhetsytterdörrar har skett på fastigheten Mercurius 9 samt förrådsytterdör-

rar på Mjällby 6:74. Samtliga garageportar har reparerats på Mjällby 22:2 och ett garage har iordningställt efter en brandskada.



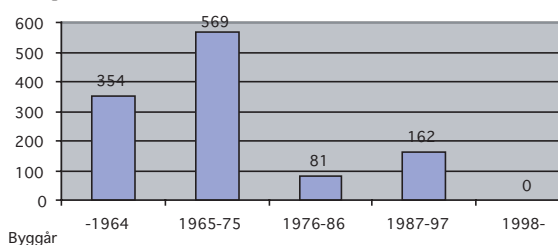
Mjällby 13:70, Kyrkvägen 7 före (ovan) och efter renovering (nedan).



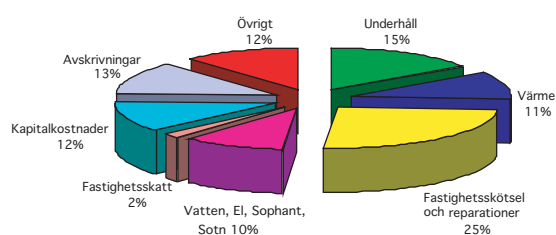
På fastigheten Mjällby 13:70 har takkupor målats, vatten- och värmestammar har reparerats och hela den yttre miljön har omskapats. Även

## Lägenhetsfördelning

Antal lgh



## Kostnadsandelar





*Parkeringsplatsen på Kyrkvägen 7 före (t.v.) och efter uppsnygning (t.h.)*

*Nedan den nyrenoverade fasaden med tilltalande utemiljö.*



den yttre miljön på Mjällby 23:1 har förändrats och byte av vattenledningar och ytskikt i fyra badrum har utförts. Kalklösningstrustning har monterats i tre fastigheter, Mjällby 13:41, 13:70 samt 22:2.

Ett antal avskärmande plank mellan marklägenheter i Valjeviken, Mjällby 13:40 – Gläntan – samt Mjällby 22:2 har reparerats och byggts om och inom Valjevikens etapp 1 har utvändiga målningsarbeten av samtliga carportar och förråd ombesörjts. I området har även lägenheternas frånluftsfläktar bytts ut samt värmecentralens expansionskärl.

I slutet av året havererade värmepumpen i Krokås, Mjällby 6:75. Ny pump har installerats och togs i drift under februari 2008.

I flertalet av bolagets gemensamma tvättstugelanläggningar har utbyte av tvättmaskiner, manglar, torktumlare samt avfuktningssystem skett.

Bolagets projekt avseende trygghets- och säkerhetshöjande åtgärder fortsätter genom utbyte och komplettering av ytterbelysning och har utförts i bolagets största bostadsområde, Hjortakroken. Även Falkalyckans parkering har kompletterats med ytterligare stolpbelysningar.

Bolaget har fortsatt förändringen av postdist-

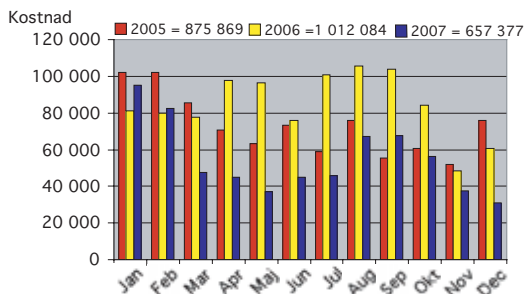
ributionen i kv. Mercurius och Mars genom att bolaget har monterat fastighetsboxar i trapphusens entréplan.

### LÄGENHETSUNDERHÅLL

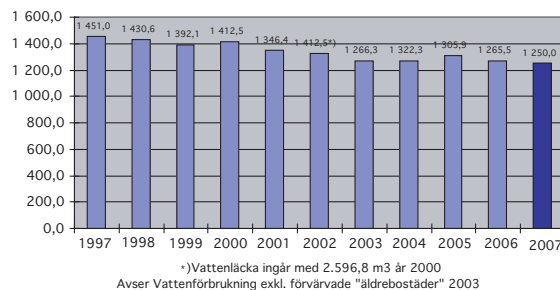
Underhåll i lägenheter, enligt HLU-modellen, har under verksamhetsåret utförts till en kostnad av ca kr 3,5 milj. Detta inbegriper även en mindre del avseende tidigareläggning av underhåll samt kostnad för tillval – standardhöjning – som hyresgästerna har beställt för utförande i lägenheterna.

Omflyttningsunderhåll har utförts för ca kr 2,4 milj. och rabatt utbetalats med ca kr 0,7 milj. för 4 665 st. underhållsåtgärder som ligger i tid för utförande, men som ej beställts av hyresgästerna.

### Lediga lägenheter



### Vattenförbrukning





**MILJÖ**

Sölvesborgshem AB är ett av tre kommunala bostadsföretag (LKF i Lund samt Båstadhem AB) i Sverige som lyckats med bedriften att certifiera hela sitt fastighetsbestånd enligt MIBB-deklarationen, *Miljöinventering av Innemiljön i Befintlig Bebyggelse*. Arbetet påbörjades hösten 2002 och fullbordades hösten 2007.

MIBB är en metod att inventera miljön i en huskropp och omfattar såväl bostadslägenheter som lokaler, vind och källare. Även byggnadens energianvändning och annan resursanvändning deklarerar.

MIBB utgår från de boendes erfarenheter och upplevelser av innemiljön och förutsätter ett nära samarbete mellan de boende och ägaren till byggnaden. MIBB består av en omfattande enkät till de boende, samt besiktning av lägenheter med hjälp av enklare mätningar. Med detta som grund görs en bedömning av innemiljön. Vid behov görs fördjupade undersökningar och eventuella brister avhjälpas. Bakom MIBB finns fem organisationer: Hyresgästernas Riksförbund, Fastighetsägarna, SABO, HSB och Riksbyggen.

Bolagets ambition enligt nyligen fastställda miljömål för perioden 2008–2010 är att MIBB-arbetet skall påbörjas på nytt och certifiering av hela fastighetsbeståndet skall vara avklarad på 3 år. Arbetet med att certifiera hela fastighetsbeståndet återigen bör i fortsättningen underlättas och fortlöpa snabbare. Dock kommer bolaget att utöka på-plats-kontrollerna genom att t.ex. genomföra olika funktionskontroller av maskiner och vvs, besiktiga elanläggning, våtrum etc.

**EKONOMI**

Förhandling om förändring av hyrorna för år 2007 upptogs av parterna den 28 november 2006, men ajournerades till den 8 december, då parterna

tecknade en överenskommelse. Uppgörelsen utmynnade i att kallhyrorna höjdes den 1 januari 2007 med 2,1 %. Därutöver höjdes bränsleuttaget för både bostadslägenheter och lokaler med kr 8: -/kvm och år. Hyreshöjningen uppgick därmed till totalt 2,8 % för bostadslägenheter med bränsletillägg.

Förhandlingarna avseende 2008 års hyror påbörjade parterna redan efter semesterperioden genom att gemensamt diskutera inträffade och kommande kostnadsförändringar samt hur utrymmet för fastighetsunderhåll skulle kunna höjas. Efter några sittningar i en mycket positiv anda, påbörjade parterna det formella förhandlingsarbetet den 14 november. Efter gemensamma och enskilda överläggningar enades parterna om att ajournera förhandlingarna till den 30 november. Förhandlingarna slutfördes nämnda datum och utmynnade i att hyrorna för 2008 höjs med 3,2 %.

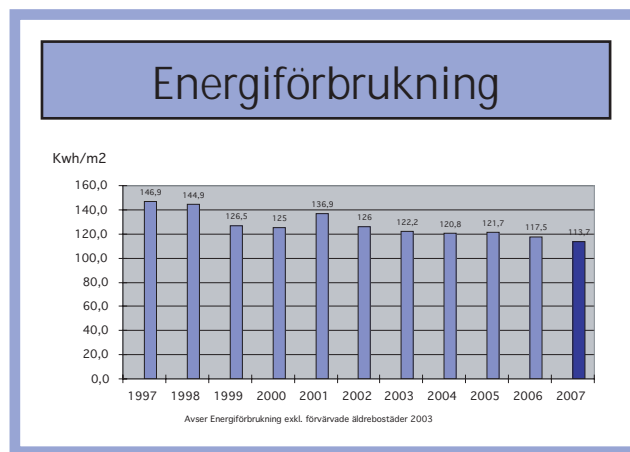
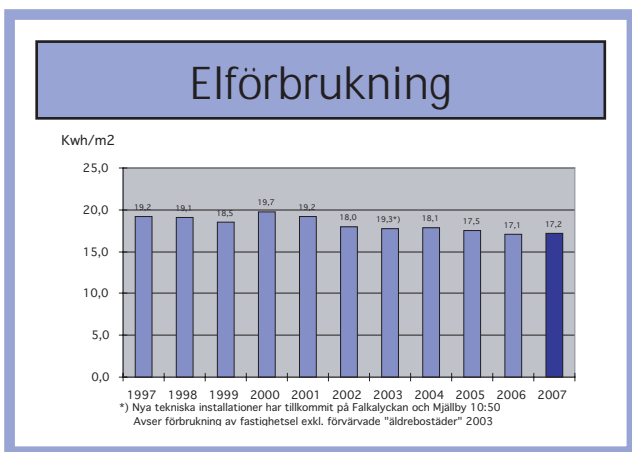
**LÅNEPORTFÖLJEN**

Bolaget har genom den egna likviditeten finansierat genomförda investeringar och fastighetsrenoveringar, varvid ingen nyupplåning har skett.

Vid ingången av verksamhetsåret var bolagets bruttoränta 3,58 % på den totala lånevolymen, ca tkr 261 157.

Sveriges Riksbanks höjningar av den viktigaste styrräntan – reporäntan, som ägde rum 6 ggr under 2006 och som fördubblade reporäntan på ett år, från 1,5 % till 3,0 %, har fortsatt under år 2007 med ytterligare 4 st. höjningar på vardera 0,25 %. Räntehöjningarna får stor effekt på bolagets kapitalkostnader eftersom en stor andel av lånestocken lånas med korta räntebindingstider.

Vid verksamhetsårets slut uppgick bruttoräntan till ca 4,53 % på lånevolymen ca tkr 256 925.







Inregistrerad firma:	Sölvesborgshem Aktiebolag
Organisationsnummer:	55 63 49-9267
Bolagets säte:	Sölvesborgs kommun, Blekinge län
Bolaget bildat:	1988-12-29
Bolaget registrerat:	1989-02-14

Styrelsen och verkställande direktören för Sölvesborgshem AB avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2007, företagets 55:e verksamhetsår och dess 19:e som aktiebolag.

## ÄGARE

Samtliga aktier i bolaget, 4 127 st. till antalet och med ett kvotvärde à kr 10 000:-, ägs av moderbolaget Sölvesborgs Kommunföretag AB.

## VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för och ändamål med sin verksamhet att tillhandahålla och förvalta bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar, bedriva härmed anknytande verksamhet samt medverka till bostadsförsörjningens främjande i Sölvesborgs kommun.

Syftet med bolaget är att inom ramen för av ägaren givna direktiv enligt god teknisk praxis och med optimalt resursutnyttjande svara för en väsentlig del av bostadsförsörjningen inom kommunen.

Bolaget uppfyller ägarens syfte med bolaget bl. a. genom att snabbt tillhandahålla kommunen lägenheter till flyktingar eller andra skyddsbehövande i Sölvesborg.

## RESULTAT

Bolaget budgeterade ett resultat före skatt på kr 2,395 milj. för verksamhetsåret 2007 och det verkliga resultatet har utfallit något bättre än budget. Lägenhetsunderhållet har överskridit budgeten marginellt, men reparationerna har överskridit budgeten med ca kr 1,6 milj. Uppvärmningskostnaderna gick dock med ca kr 1,8 milj. i överskott tack vare en mycket varm inledning på året och en relativ normal avslutning. Under sommarperioden kunde det märkas en lägre förbrukning av vatten med anledning av den mycket regniga perioden, vilket resulterade i ett litet budgetöverskott.

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i detalj av resultaträkning för 2007-01-01 – 2007-12-31 samt av balansräkningen per 2007-12-31 med tillhörande noter.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

År	2007	2006	2005	2004	2003
Tkr					
Hysesintäkter	81 233	78 393	78 061	76 187	60 065
Resultat efter finansiella poster	2 517	2 526	905	2 828	318
Balansomslutning	340 152	338 825	348 449	352 431	352 635
Soliditet %	18,48	18,49	17,84	17,81	17,67
Avkastning på totalt kapital %	3,99	3,22	2,43	4,13	2,98
Avkastning på eget kapital %	4,00	4,03	1,46	4,51	0,51
Antal anställda i genomsnitt under året	29,1	28,6	29,7	31,6	26,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.



## VIKTIGARE HÄNDELSER UNDER ÅRET

Bolaget påbörjar arbetet med att skaffa information om tekniken avseende framdragning till och installation av bredband till bolagets fastigheter och lägenheter genom att samtala med olika kommunikationsoperatörer.

Sveriges Riksbank höjer den viktigaste styrräntan – reporäntan – med 0,25 % till 3,25 %. Under året följer ytterligare 3 st. höjningar med totalt 0,75 %.

Ett elektroniskt databaserat passersystem tas i drift för tillträde till kv. Lyran 16.

Bolaget och Hyresgästföreningen Region Småland-Blekinge tecknar nytt avtal om Hyresgäststyrt Lägenhetsunderhåll.

Presenteras en utredning om Ansvarsfördelning avseende kommunkoncernens fastighetsinnehav.

Bolaget säljer den avstyckade fastigheten Skogvaktaren 8.

I samarbete med Lions Club i Sölvesborg sponsrar bolaget två cirkusföreställningar och våra hyresgäster fick glädjen att besöka föreställningarna för en symbolisk summa.

Bolaget och Hyresgästföreningen i Region Småland-Blekinge inleder överläggningar om framtida finansiering av fastighetsunderhåll och kostnadsförändringar.

Inför hyresförhandlingarna säger bolaget upp gällande avtal om Hyresgäststyrt Lägenhetsunderhåll samt avtal om Tillval och Utbyte med Hyresgästföreningen Region Småland-Blekinge.

Bolaget tecknar avtal med Sölvesborgs Fjärrvärme AB om anslutning av bolagets fastigheter i Sölvesborg till fjärrvärmenätet.

Efter komplettering av fastighetsutredningen tillsätts en arbetsgrupp.

Bolaget påkallar förhandling om ändring av hyrorna för 2008.

Bolaget träffar överenskommelse om höjning av hyrorna för år 2008; 3,2 % på kallhyra, bränsle, garage samt ej indexreglerade lokaler.

## VIKTIGARE HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Det nya året är bara några dagar gammalt då bolaget drabbas av en omfattande brand i en radhuslänga i Mjällby. Inga personskador uppstod och branden begränsades till att omfatta endast den drabbade lägenheten.

Bolagets personal genomgår utbildning i arbetsmiljö.

Bolaget och samhällsbyggnadschefen har en första sittning och en förutsättningslös diskussion avseende den presenterade utredningen om kommunkoncernens fastighetsinnehav.

Sveriges Riksbanks direktion överraskar marknaden genom att höja Sveriges viktigaste styrränta – reporäntan – med 0,25 % till 4,25 %. De flesta analytiker bedömde att räntan skulle lämnas oförändrad eller till och med sänkas med tanke på den finansiella oron i världen.

## INVESTERINGAR

Bolaget har investerat ca kr 1,6 milj. i mark och byggnader.

I fordon, maskiner och inventarier har bolaget investerat ca kr 0,3 milj.



### UTSIKTER FÖR 2008

Året kommer att gå i investeringarnas tecken. Bolaget har påbörjat arbetet med att konvertera uppvärmningen av fastighetsbeståndet i tätorten Sölvesborg från elektricitet till värmepumpar, olja samt gasol till fjärrvärme från Sölvesborgs Fjärrvärme AB baserad på spillvärme från Stora Ensos finpappersfabrik i Nymölla.

När samtliga fastigheter i tätorten är inkopplade kommer bolaget att minska elförbrukningen med ca 2 GWh och upphöra med förbränning av olja motsvarande ca 250–300 kbm samt gasol omfattande ca 35 000 kbm. En investering som beräknas uppgå till ca kr 4–5 milj.

Bolaget kommer att teckna en avsiktsförklaring med Sölvesborgs Fjärrvärme AB om att i samförstånd försöka skapa förutsättningar att ansluta det fastighetsbestånd som bolaget äger i Mjällby till fjärrvärmenätet. Det skulle innebära att ytterligare ca 130 kbm olja försvinner från bolagets värmecentraler, ca 15 000 kbm gasol samt ca 0,5 GWh värmepumpsel. Detta ligger helt i linje med bolagets miljöpolicy och miljömål för perioden 2008–2010 som säger att vid utgången av år 2010 skall bolaget vara fritt från oljeberoendet.

Vi kommer även praktiskt att påbörja arbetet med framdragning till och installation av bredband i samtliga våra fastigheter och lägenheter. Ett arbete som kommer att pågå under ett par år och investeringen beräknas uppgå till ca kr 12–15 milj.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 109 444:22
Årets resultat	1 757 961:09
Summa kronor	4 867 405:31

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 867 405:31
Summa kronor	4 867 405:31

### STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Koncernbidrag har – under förutsättning av bolagsstämmans godkännande – lämnats med kr 2 121 278:-, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med kr 1 527 321:-.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 18,48 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap. 3 §, 2-3 st. (försiktighetsregeln).

### BOLAGSSTÄMMA

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 8 maj 2008.



	Not	2007	2006
	1		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	81 233	78 393
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 120	2 375
<b>Summa intäkter</b>		<b>83 353</b>	<b>80 768</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Externa kostnader			
Material		- 7 413	- 6 458
Tjänster	4	- 20 353	- 20 138
Taxebundna kostnader		- 8 955	- 8 933
Uppvärmning		- 8 860	- 10 339
Fastighetsskatt		- 1 337	- 1 547
Övriga externa kostnader		- 337	- 216
Personalkostnader	5	- 13 249	- 12 628
Av - och nedskrivningar	6	- 10 398	- 10 441
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>- 70 902</b>	<b>- 70 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 451</b>	<b>10 068</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Övriga ränteintäkter		975	505
Räntebidrag		136	333
Räntekostnader		- 11 045	- 8 380
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>- 9 934</b>	<b>- 7 542</b>
Resultat efter finansiella poster		2 517	2 526
Skatt på årets resultat	7	- 759	- 684
<b>Årets resultat</b>		<b>1 758</b>	<b>1 842</b>



*Ombyggnaden av Pilen 1. T.h. ses skärmtaken över de handikappanpassade entréerna, t.v. prydligt plåtslageri.*





	Not	2007	2006
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och Mark		297 578	305 440
Balanslåneposter		3 473	3 663
Inventarier, verktyg och installationer		903	1 547
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	90	90
Uppskjuten skattefordran	7	3	169
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>302 047</b>	<b>310 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		2 934	2 720
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		467	453
Skattefordran		947	813
Övriga kortfristiga fordringar		1 113	844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 824	1 756
<b>Kassa och bank</b>		<b>30 820</b>	<b>21 330</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 105</b>	<b>27 916</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>340 152</b>	<b>338 825</b>



*Fjärrvärmen byggs ut i rask takt i Sölvesborgshems fastigheter. Energin kommer från förbränning av bark och lutar vid Stora Enso i Nymölla och minskar användningen av gas, olja och el. Således en mycket värdefull insats för miljön!*

*På bilden från Gerbogården ser vi t.v. fastighetsskötare Kenneth "Gute" Johansson och t.h. säljaren Jörgen Nilsson, Sölvesborgs Fjärrvärme AB.*



	Not	2007	2006
<b>Eget Kapital och skulder</b>	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 4 127 aktier med kvotvärde kr 10 000:-		41 270	41 270
Överkursfond		4 000	4 000
Reservfond		12 730	12 730
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 109	2 795
Årets resultat		1 758	1 842
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 867</b>	<b>62 637</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	7	135	135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	251 925	256 157
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>251 925</b>	<b>256 157</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 000	5 000
Leverantörsskulder		5 199	3 814
Skulder till koncernföretag		4 910	4 145
Skulder till kommunen		90	183
Övriga kortfristiga skulder		811	406
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	13	9 215	6 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 225</b>	<b>19 896</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>340 152</b>	<b>338 825</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	14		
Fastighetsinteckningar		80 934	80 934
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Här pågår utomhusarbeten vid Mjällby 13:70, Kyrkvägen 7 i Mjällby



Den löpande verksamheten	Not	2007	2006
Rörelseresultat före finansiella poster		12 451	10 068
Avskrivningar		10 398	10 441
Övriga ej likviditetspåverkande poster		10	-
		<b>22 859</b>	<b>20 509</b>
Erhållen ränta och bidrag		1 133	838
Erlagd ränta		- 10 954	- 8 249
Betald inkomstskatt		- 134	30
		<b>12 904</b>	<b>13 128</b>
Ökning/minskning varulager		- 214	- 193
Ökning/minskning kundfordringar		- 14	- 177
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		- 359	- 778
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 602	- 2 394
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		3 639	- 3 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 558</b>	<b>5 593</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	- 2 100	- 2 937
Sålda materiella anläggningstillgångar		171	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 1 929</b>	<b>- 2 937</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Amortering av skuld		- 4 232	- 4 211
Lämnade koncernbidrag		- 1 907	- 1 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 6 139</b>	<b>5 961</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 490</b>	<b>- 3 305</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>21 330</b>	<b>24 635</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>30 820</b>	<b>21 330</b>

*De nya entréerna på Pilen 1 har anpassats för rullstol och rullator.*





## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning

### KONCERNUPPGIFTER

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sölvesborgs kommunföretag AB, org. nr 55 65 63-1313 med säte i Sölvesborg.

Koncernredovisning lämnas av moderföretaget.

### RÖRELSENS INTÄKTER:

- av hyresintäkterna utgör 20 080 tkr intäkter från kommunen
- av övriga förvaltningsintäkter utgör 1 340 tkr från kommunen

### RÖRELSENS KOSTNADER:

- kostnader betalda till kommunen uppgår till 1 918 tkr och till koncernbolag med 12 687 tkr.

### INTÄKTER

Försäljning redovisas i den period som avgiften avser. Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.

### FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell bedömning, beräknas bli betalda.

### VARULAGER

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När materiella anläggningstillgångars avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2-3 procent per år
Markanläggningar	5 procent per år
Inventarier, verktyg	20 procent per år
Låneposter	3 procent per år

### NYCKELTALSDEFINITIONER

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).





<b>NOT 2 HYRESINTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bostäder	59 850	57 981
Lokaler	21 746	21 226
Övrigt	409	409
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 657	- 1 012
Lokaler	- 107	- 202
Övrigt	- 8	- 9
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>81 233</b>	<b>78 393</b>

**Hyresavtalens löptider 2007-12-31**

<b>Löptid</b>	<b>Antal avtal</b>	<b>Kvm</b>	<b>Avtalsvärde (tkr)</b>	<b>Andel av värdet (%)</b>
Lokaler				
0 - 1 år	188	22 539	14 342	34 %
2 - 5 år	8	3 793	9 437	22 %
> 5 år	<u>2</u>	<u>753</u>	<u>3 455</u>	<u>8 %</u>
Summa	198	27 085	27 234	64 %
Bostäder	1 163	75 842	15 321	36 %
<b>Totalt</b>	<b>1 361</b>	<b>102 927</b>	<b>42 555</b>	<b>100 %</b>

<b>NOT 3 SPECIFIKATION AV ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Inre tjänster, Omsorgen	718	709
Försäkringsersättningar	-	294
Lönebidrag	504	406
ROT-bidrag	-	202
EU-bidrag	122	-
Skadeersättningar	443	500
Övrigt	333	264
<b>Summa</b>	<b>2 120</b>	<b>2 375</b>

<b>NOT 4 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	63	77
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	43	38



**NOT 5 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER.**

	2007	2006
Antalet anställda, med fördelning på kvinnor och män, uppgår i genomsnitt under året till:		
- Kvinnor	5,1	5,2
- Män	24,0	23,4
<b>Totalt</b>	<b>29,1</b>	<b>28,6</b>
Löner och ersättningar uppgår till		
- Styrelsen och verkställande direktören	784	792
- Övriga anställda	6 982	6 717
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 810	2 749
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 216 ( 194 ))	779	752
<b>Totalt</b>	<b>11 355</b>	<b>11 010</b>

Vid uppsägning av verkställande direktören från bolagets sida är uppsägningstiden 24 månader.

<b>Sjukfrånvaro</b>	2007	2006
Total sjukfrånvaro	6,2 %	7,1 %
- långtidssjukfrånvaro	47,5 %	41,6 %
- sjukfrånvaro för män	6,7 %	6,5 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	4,3 %	9,7 %
- anställda –29 år	7,5 %	---- %
- anställda 30–49 år	3,0 %	6,6 %
- anställda 50 år -	8,4 %	8,1 %

Med långtidssjukfrånvaro avses sjukfrånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer under räkenskapsåret.

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	2007		2006	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	80 %	5	100 %
Verkställande direktör	1	100 %	1	100 %

**NOT 6 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR**

	2007	2006
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 983	8 927
Markanläggningar	284	284
Underhållslånepost	37	37
Bostadslånepost	153	153
Inventarier	941	1 040
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>10 398</b>	<b>10 441</b>

**NOT 7 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2007	2006
Aktuell skatt för året	0	0
Förändring uppskjuten skatt	- 166	- 150
Skatteeffekt koncernbidrag	- 593	- 534
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>- 759</b>	<b>- 684</b>

**NOT 7 (FORTS.)****Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats**

Redovisat resultat före skatt	2 517	2 526
Skatt enligt gällande skattesats	705	707
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	61	39
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	- 7	- 62
<b>Summa</b>	<b>759</b>	<b>684</b>

**Uppskjuten skattefordran**

Underskottsavdrag	3	169
-------------------	---	-----

**Uppskjuten skatteskuld**

Byggnader	- 135	- 135
-----------	-------	-------

**NOT 8 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Byggnader och Mark**

Ingående anskaffningsvärde	412 362	409 495
Årets inköp	1 586	2 867
Årets försäljning	- 181	-
Utgående anskaffningsvärde	413 767	412 362
Ingående avskrivning enligt plan	- 110 343	- 101 416
Årets avskrivning enligt plan	- 8 983	- 8 927
Utgående avskrivning enligt plan	- 119 326	- 110 343
Restvärde enligt plan	294 441	302 019
Taxeringsvärde för Byggnader	250 436	207 914
Taxeringsvärde för Mark	64 994	45 605

**Summa taxeringsvärde****315 430      253 519**

Fastigheterna Jungfrun 2, Borgen 12, Skogsvaktaren 2, del av Sölvesborg 5:53, Göteborg 2 och 5, Smörbollen 4, del av Mjällby 21:2, Mjällby 13:78, Mjällby 10:50, Mjällby 13:39, Norje 7:10 och Blomsterängen 1 samt viss del av Krabban 3 har inget taxeringsvärde åsatt, eftersom dessa fastigheter är kodade som specialenhet/vårdbyggnad.

**MARKANLÄGGNINGAR**

In- och utgående anskaffningsvärde	5 684	5 684
Årets förändringar	-	-
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 263	- 1 979
Årets avskrivning enligt plan	- 284	- 284
Utgående avskrivning enligt plan	- 2 547	- 2 263
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>3 137</b>	<b>3 421</b>

**BOSTADSLÄNEPOST**

In- och utgående anskaffningsvärde	5 109	5 109
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 196	- 2 043
Årets avskrivning enligt plan	- 153	- 153
Utgående avskrivning enligt plan	- 2 349	- 2 196
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>2 760</b>	<b>2 913</b>



<b>UNDERHÅLLSLÅNEPOST</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
In- och utgående anskaffningsvärde	1 230	1 230
Ingående avskrivning enligt plan	- 480	- 443
Årets avskrivning enligt plan	- 37	- 37
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 517</u>	<u>- 480</u>
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>713</b>	<b>750</b>
<b>Inventarier</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Ingående anskaffningsvärde	10 306	10 507
Årets investeringar	297	287
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och uttrangerade tillgångar	- 333	- 488
Utgående anskaffningsvärde	10 270	10 306
Ingående avskrivning enligt plan	- 8 759	- 8 207
Årets avskrivning enligt plan	- 941	- 1 040
Akkumulerade uppskrivna belopp på sålda och uttrangerade tillgångar	333	488
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 9 367</u>	<u>- 8 759</u>
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>903</b>	<b>1 547</b>
<b>NOT 9 AKTIER OCH ANDELAR</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB, 50 st. à nominellt kr 1 000:-	50	50
Andelar i HBV 4 st. andelar à kr 10.000:-	40	<u>40</u>
<b>Summa aktier och andelar</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

**NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Upplupna räntebidrag	20	42
Återbäringsmedel i H B V	984	878
Övriga poster	<u>820</u>	<u>836</u>
<b>Summa</b>	<b>1 824</b>	<b>1 756</b>

**NOT 11 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	41 270	12 730	4 000	4 637
Koncernbidrag				- 2 121
Skatt på lämnade koncernbidrag				593
Årets vinst				1 758
Belopp vid årets utgång	41 270	12 730	4 000	4 867

**NOT 12 REDOVISNING AV FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	<b>Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen</b>	<b>Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>251 925</b>	<b>-</b>

**NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2007	2006
Upplupna räntekostnader	1 013	922
Förutbetalda hyror	4 758	3 080
Upplupna sociala avgifter	235	183
Upplupna semesterlöner	772	808
Övriga poster	<u>2 437</u>	<u>1 355</u>
<b>Summa</b>	<b>9 215</b>	<b>6 348</b>

**NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER****För egna avsättningar och skulder  
Avseende skulder till kreditinstitut**

	2007	2006
Fastighetsinteckningar	80 934	80 934
<b>Summa</b>	<b>80 934</b>	<b>80 934</b>

Under året har kr 11 805 379:- för 4 665 åtgärder ( år 2006 kr 11 626 555:- för 4 637 åtgärder) uppnåtts i avropbart lägenhetsunderhåll till hyresgästerna enligt träffat avtal med Hyresgästföreningen Region Småland-Blekinge.

**NOT 15 FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

	2007	2006
Årets investeringar	- 1 883	- 3 154
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade tillgångar	- 217	217
Påverkan på likvida medel från investeringsverksamheten	- 2 100	- 2 937
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-	-
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	- 2 100	- 2 937

**NOT 16 LIKVIDA MEDEL**

	2007	2006
Kassa och bank	30 820	21 330

Sölvesborg den 28 februari 2008

Per-Olov Larsen

Monica Gadd

Leif Gummesson

Roger Holmqvist

Anders Andersson

Roger Sonestad

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29 februari 2008.

Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i

**Sölvesborgshem AB**

Org nr 556349-9267

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sölvesborgshem AB för år 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sölvesborg den 29 februari 2008

Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



# FASTIGHETSBESTÄNDET. ÅRSREDOVISNING 2007

Fastighetsbeteckning	Färdigställningsår	1 rok antal	2 rok antal	3 rok antal	4 rok antal	Samtliga bostäder			Lokaler antal	Garage antal	Anskaffningsvärde	Ack. avskrivningar	Bokfört värde 31/12	
						antal	yta	medel						totallyta
Lejonet 5	1955	17	39	9	2	67	3 657,5	54,6	771,87	11	475,2	5 697 443	4 116 376	1 581 067
Merkurius 9	1956	9	18	42	6	75	4 531,0	60,4	776,68	2	30,2	8 870 222	4 540 331	4 329 891
Mars 22	1959	6	4	26	12	48	3 067,0	63,9	790,71	9	306,9	7 830 249	3 334 910	4 495 339
Neptunus 3	1956	3	5	0	13	13	751,0	57,8	866,91	1	13,8	3 759 608	1 697 044	2 062 564
Lyrän 16	1962	6	15	9	6	36	2 322,0	64,5	783,17	3	129,2	4 846 496	2 501 154	2 345 342
Neptunus 1	1997	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	792,0	3 352 792	667 576	2 685 216
Europa 16-17	1968-69	12	24	24	0	60	3 960,0	66,0	776,30	5	206,0	5 471 667	2 470 654	3 001 013
Netteblad 7	1973	2	25	19	0	46	3 097,0	67,3	805,56	3	181,0	5 700 177	2 575 585	3 124 592
Staren 7	1942	1	1	2	3	7	669,0	95,6	752,74	0	0,0	2 880 684	915 314	1 965 370
Anden 11	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	541,4	1 483 185	453 362	1 029 823
Pollux 12	1995	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	708,5	7 597 500	2 127 840	5 469 660
Korpen 10	1991	0	0	2	3	7	615,4	87,9	872,27	2	781,0	15 412 847	4 719 541	10 693 306
Pilen 1	1971	0	8	0	0	8	450,0	56,3	584,72	0	0,0	2 253 421	500 845	1 752 576
Poppeln 1	1980	0	11	0	0	11	643,8	58,5	610,27	0	0,0	2 297 121	1 094 031	1 203 090
Vitsippan 7	1952	8	2	0	0	10	383,0	38,3	918,64	3	150,1	1 409 064	516 543	892 521
Violen 3	1949	0	8	0	0	8	508,0	63,5	810,33	2	38,0	1 344 413	486 585	857 827
Hummern 1-2	1965	18	48	24	11	101	6 435,5	63,7	768,18	10	410,5	10 509 956	5 796 024	4 713 932
Krabban 3-4	1968	3	12	36	5	56	4 159,5	74,3	751,67	10	3424,4	27 193 297	8 578 417	18 614 880
Blomsterängan 1	1992	6	10	14	12	42	3 584,0	85,3	756,91	1	225,0	34 889 791	9 516 089	25 373 702
Mossipan 5	1993	0	1	4	1	6	518,0	86,3	786,12	0	0,0	5 595 574	1 526 960	4 068 614
Ramslöken 1	1996	0	6	13	6	25	2 180,6	87,2	797,62	0	0,0	21 439 746	5 290 217	16 149 529
Ägen 2	1979	8	8	38	4	58	4 078,4	70,3	812,95	3	222,4	16 926 370	6 738 304	10 188 066
Ägen 3	1972-73	10	46	10	4	70	4 335,0	61,9	788,63	1	77,0	10 797 843	4 375 339	6 422 504
Ägen 4	1972-73	20	20	20	0	60	3 610,0	60,2	794,52	0	0,0	10 678 473	4 601 341	6 077 132
Mjällby 13:41	1956	4	2	0	0	6	251,4	41,9	846,11	2	222,3	2 342 030	1 138 359	1 203 672
Mjällby 13:39	1995	0	6	0	0	6	417,8	69,6	918,76	0	0,0	4 618 816	1 622 873	2 995 943
Mjällby 13:70	1957	4	12	8	0	24	1 466,9	61,1	765,59	4	46,0	1 745 516	1 030 964	714 552
Mjällby 21:2	1961	0	12	6	0	18	1 108,2	61,6	771,52	5	586,9	5 376 175	1 444 822	3 931 353
Mjällby 23:1	1964	4	6	6	0	16	893,6	55,9	789,67	4	116,2	1 110 476	657 720	452 756
Mjällby 22:2	1965	4	8	8	4	24	1 778,0	74,1	741,14	0	0,0	3 114 268	1 651 893	1 462 375
Mjällby 6:74, 6:79	1967-68	26	32	12	0	70	4 060,0	58,0	790,56	0	0,0	7 346 036	3 411 747	3 934 289
Mjällby 6:101	1990	0	9	10	0	19	1 393,7	73,4	847,76	0	0,0	13 985 915	4 502 677	9 483 238
Mjällby 8:40,8:41	1970	0	60	6	0	66	4 130,0	62,6	795,49	0	0,0	5 953 997	2 207 300	3 746 697
Mjällby 6:103	1984	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	183,0	680 294	353 414	326 880
Mjällby 10:50	1966	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	376,9	3 238 071	903 361	2 334 710
Mjällby 6:75	1967	0	8	0	0	8	408,0	51,0	764,24	0	0,0	725 003	311 451	413 551
Skönabäck 1:255	1957	2	2	0	0	4	1 720,0	43,0	889,95	0	0,0	1 068 519	369 950	698 570
Skönabäck 1:335	1977	0	2	7	3	12	890,0	74,2	650,25	0	0,0	2 185 916	722 725	1 463 192
Skönabäck 1:417	1989	0	2	4	0	6	468,0	78,0	862,72	0	0,0	2 084 356	275 141	1 809 215
Skönabäck 1:419	1990	0	8	8	3	19	1 442,0	75,9	800,75	0	0,0	6 386 825	708 797	5 678 028
Stiby 28:70	1992	0	6	10	4	20	1 670,0	83,5	823,82	0	0,0	17 707 484	4 819 429	12 888 054
Ysane 15:31	1963	0	8	0	0	8	327,2	40,9	799,11	1	28,5	646 348	388 516	257 833
Norje 68:1	1964	4	8	2	0	14	730,2	52,2	781,15	0	0,0	1 188 869	898 999	289 869
Värhult 1:26	1989	0	4	8	0	12	874,8	72,9	748,64	3	233,8	10 369 009	3 464 617	6 904 392
Jungfrun 2	1930	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4068,7	25 040 632	2 706 237	22 334 395
Borgen 12	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	5073,2	35 030 251	3 784 129	31 246 122
Skogsvaktaren 2	1998	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	353,8	2 546 864	275 258	2 271 606
Sölvesborg 5:53 del av	2002	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	464,2	3 573 437	420 432	3 153 005
Göteborg 5	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	204,4	722 354	78 068	644 286
Göteborg 2	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	204,4	872 767	78 068	794 699
Smörbollen 4	1993	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	357,7	2 080 924	249 883	1 831 041
Mjällby 21:2	1992	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4455,0	24 044 489	2 588 601	21 455 888
Mjällby 13:78	1960	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	2060,8	12 020 580	1 299 112	10 721 468
Norje 7:10 Säggalycke	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	451,9	2 744 513	324 710	2 419 803
Norje 7:10 Sannabo	1940	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	216,6	663 038	43 558	619 480
<b>Totalt företaget</b>		<b>177</b>	<b>508</b>	<b>393</b>	<b>88</b>	<b>1 166</b>	<b>76 037,5</b>	<b>65,2</b>	<b>782,99</b>	<b>101</b>	<b>28 416,9</b>	<b>419 451 709</b>	<b>121 873 192</b>	<b>297 578 517</b>



*Nu pågår planeringen av det nya bostadsområdet öster om Sölvesborgsviken. Bortåt 500 lägenheter kommer här att byggas fördelat på olika bostadstyper. En gång- och cykelbro ska förbinda området med stadens centrala delar. Området utgörs väsentligen av det öppna fältet bakom Kaninholmen och norrut (t.v. i bild). Gångbron planeras sluta i ett kvarter med torgkaraktär. Sölvesborgshems styrelse har uttalat en ambition att medverka att bygga bostäder här. T.h. syns golfbanornas ljusa band i barrskogen. Foto: Ronny Svensson.*

# SÖLVESBORGSHEM AB

STORTORGET 1, 294 31 SÖLVESBORG

TEL 0456-81 63 85. FAX 0456-10406.

Hemsida: [www.solvesborgshem.se](http://www.solvesborgshem.se)

E-post: [info@solvesborgshem.se](mailto:info@solvesborgshem.se)

*Foto: Sölvesborgshem AB (där ej annat anges)*

*Tryck: Elanders Sverige, Malmö, 2008*