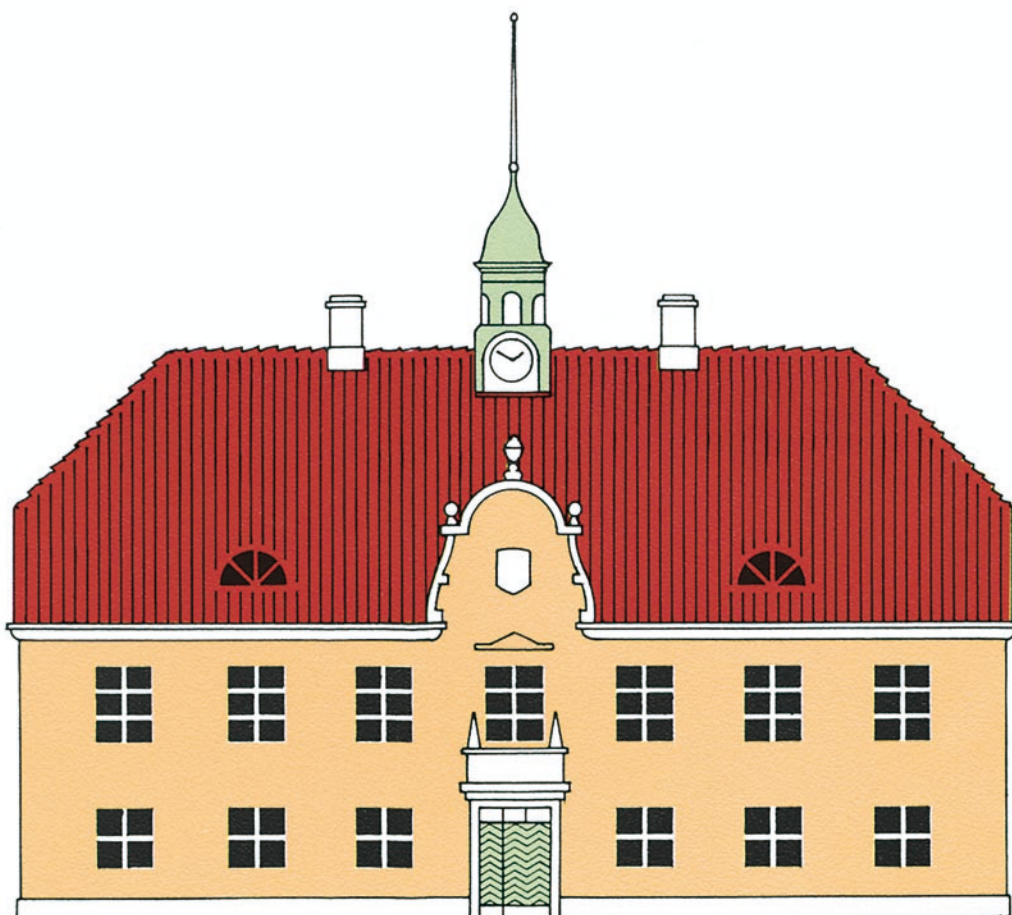




SÖLVESBORGSHEM AB

ÅRSREDOVISNING 2008

Kvarteret Europa



*i kvarteret Europa
har utemiljön kring
Sölvesborgshems
fastigheter fräschats
upp och modernise-
rats under året.*





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 verksamhetssåret 1 januari - 31 december 2008, företagets 56:e verksamhetsår och dess 20:e som aktiebolag.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Företaget började sin verksamhet 1952 i form av en stiftelse och den första byggnationen stod klar 1954–1955. Den 1 januari 1989 ombildades företaget till ett aktiebolag.

Den 31 december 2003 förvärvade bolaget samtliga äldrebostäder, gruppboenden etc. med tillhörande lokaler från Sölvesborgs kommun.

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.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

KONCERNTILLHÖRIGHET

Sölvesborgshem AB, tillsammans med Sölvesborgs Energi och Vatten AB och dess dotterbolag, samt Sölvesborgs Industri 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 Kommunala Företagens Samorganisation, en organisation för kommunnära företag.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Bolaget redovisar en vinst före skatt på ca kr 2,5 milj., något bättre än budget och i nivå med tidigare verksamhetsår. Med kraftigt ökade energipriser under året befarades ett underskott i uppvärmningskostnaderna, men gav vid årets slut ett överskott på ca kr 0,8 milj. Räntekostnaderna överskred budgeten med ca kr 0,9 milj. och är en följd av stigande marknadsräntor i kombination med att bolagets lånestock till övervägande del har kort räntebindning.

Akuta åtgärdsinsatser, vanligen benämnt reparationer, har en tendens att öka och överskred budgeten med ca 3,6 milj. I beloppet ingår dock två brandskador samt en oljeskada med ca kr 1,1 milj. som ännu inte slutreglerats med försäkringsbolag. Planerat underhåll och reparationer är två kommuniserande kärl, ju mindre medel till planerat underhåll, desto högre reparationskostnad och vice versa.

Uthyrningsmarknaden fortsätter att vara mycket god och vid verksamhetsårets slut hade bolaget endast en lägenhet för uthyrning. Vid motsvarande tidpunkt föregående år var antalet 3 lägenheter.



Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i detalj av resultaträkning för 2008-01-01 – 2008-12-31 samt av balansräkningen per 2008-12-31 med tillhörande noter.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

År	2008	2007	2006	2005	2004
Tkr					
Hysesintäkter	83 881	81 233	78 393	78 061	76 187
Resultat efter finansiella poster	2 557	2 517	2 526	905	2 828
Balansomslutning	334 408	340 152	338 825	348 449	352 431
Soliditet %	18,80	18,48	18,49	17,84	17,81
Avkastning på totalt kapital %	4,68	3,99	3,22	2,43	4,13
Avkastning på eget kapital %	4,07	4,00	4,03	1,46	4,51
Antal anställda i genomsnitt under året	25,9	29,1	28,6	29,7	31,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Verksamhetsåret är bara några dagar gammalt, då bolaget drabbas av en 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 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 sänkas med tanke på den finansiella oron i världen.

- Bolaget verkställer den första upphandlingen avseende konvertering till fjärrvärme.

- Bolaget tecknar en avsiktsförklaring med Sölvesborgs Fjärrvärme AB, om att parterna gemensamt och i samförstånd skall skapa förutsättningar för anslutning av bolagets fastigheter i Mjällby till fjärrvärmenätet.

- Bolaget inleder intensiva förhandlingar med en tilltänkt kommunikationsoperatör till den av bolaget planerade bredbandsutbyggnaden i hela fastighetsbeståndet.

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

- Politiker samt tjänstemän från kommunen och de kommunala bolagen påbörjar ett mål- och visionsarbete – från vision till verklighet.

- Sveriges Riksbank höjer den viktigaste styrräntan – reporäntan – med 0,25 % till 4,5 % med anledning av stigande inflation. Två månader senare höjs reporäntan igen med 0,25%. Höjningen får stark kritik då det visar sig att inflationsstatistiken är felaktig.

- I mitten av oktober månad sänker Riksbanken reporäntan med 0,50 % och i slutet av månaden kommer ytterligare en sänkning med 0,50 %. Med anledning av den mycket kraftiga nedgången på världsmarknaderna, enas ett flertal länder och EU om att chocksänka sina styrräntor. Riksbanken sänker sin reporänta med hela 1,75 % i början av december.



- Bolaget upphandlar och påbörjar entreprenadarbeten avseende 70 marklägenheter i Mjällby. Entreprenaden omfattar utbyte av samtliga fönster och dörrar, plåt- och fasadarbeten samt rengöring av eternityttertak och nyläggning av tak ovanpå det gamla.
- I samarbete med SABO har en handbok för besiktning av bostäder/lokaler framtagits.
- Återigen drabbas bolaget av en brand. En kombinerad minilivsbutik och pizzeria blir totalt utbränd och några bostadslägenheter blir rökskadade. Några månader senare drabbas bolaget återigen av en brand i en radhuslänga i Ysane, men lyckligtvis inga personskador.
- I samarbete med Lions Club i Sölvesborg sponsrar bolaget en cirkusföreställning och våra hyresgäster får glädjen att besöka föreställningen för en symbolisk summa.
- Bolaget påkallar förhandling om ändring av hyrorna för 2009 och träffar överenskommelse om höjning av hyrorna med 3,45 % på kallhyra, bränsle, garage samt ej indexreglerade lokaler.
- Bolaget påbörjar arbetet med att energideklarera fastighetsbeståndet.
- Bolaget säljer tillbaka till Sölvesborgs kommun de båda fastigheterna Göteborg 2 och 5, friliggande villor, som bolaget förvärvade 2003-12-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

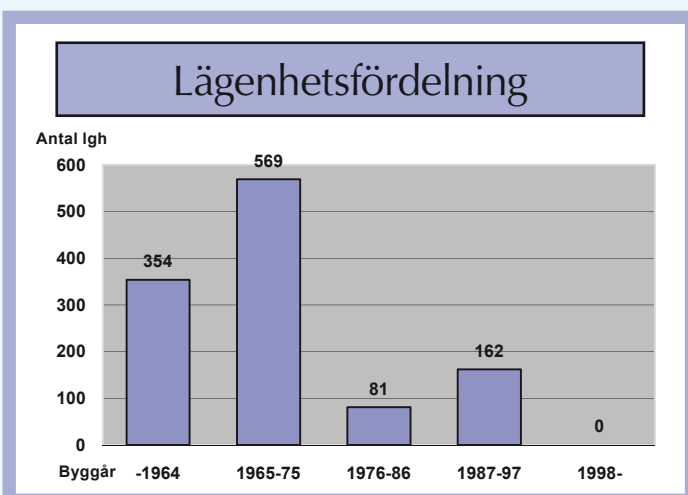
- Bolaget verkställer upphandling av golv- och målningsarbeten i fastighetsbeståndet.
- Hyresgästerna erbjuds hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll med beställningslista, men i begränsad omfattning enligt överenskommelse med hyresgästföreningen.
- Bolaget planerar för en nybyggnation mycket centralt i Sölvesborg.
- Bolaget inbjuder till anbudsgivning avseende bredbandsutbyggnad, fastighets- och områdesnät samt lägenhets- och lokalnät.
- Bolaget beslutar att införskaffa två nyckelskåp med tillhörande alkoholås, vilket innebär att de anställda måste utföra en alkotest innan de får tillgång till fordonsnycklar.

MILJÖ – SÄKERHET

Bolaget har under 5 års tid arbetat tillsammans med Hyresgästföreningen i Småland-Blekinge med MIBB-metoden, Miljöinventering av Innemiljön i Befintlig Bebyggelse. Hösten 2007 uppnådde bolaget sitt mål genom att lyckas med bedriften att MIBB-certifiera hela fastighetsbeståndet. Därmed är bolaget ett av endast tre SABO-företag i Sverige som lyckats certifiera hela sitt fastighetsbestånd.

Bolagets ambition, enligt fastställda miljömål för perioden 2008–2010, är att MIBB-arbetet skall startas på nytt och certifiering av fastighetsbeståndet skall vara avklarad igen, fast nu på 3 år. Bolaget kommer även att utöka arbetet genom att utföra olika funktionskontroller av maskiner, VVS, elanläggning, våtrum etc.

Ett annat mycket stort miljöprojekt som pågår i kommunen är konvertering till fjärrvärme i centralorten Sölvesborg i samarbete med Sölvesborgs Fjärrvärme AB. Fjärrvärmesystemet är baserat på spillvärme från Stora Ensos fabrik i Nymölla. Satsningen innebär att bolaget kommer att upphöra med förbränning av olja

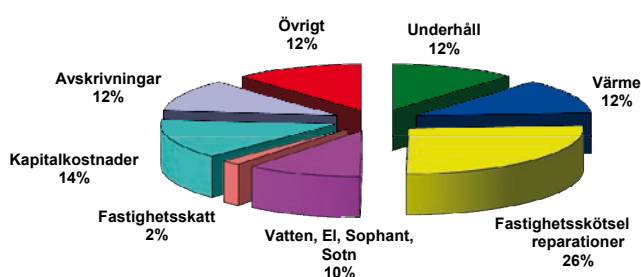




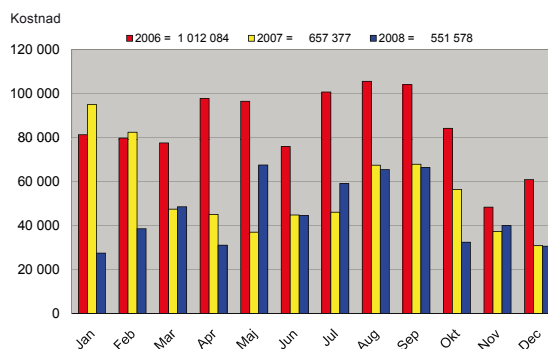
och gas (gasol) för uppvärmning av bolagets fastigheter. Enligt bolagets reviderade miljöpolicy och miljömål skall bolaget upphöra med förbränning av olja vid utgången av år 2010. Därför har bolaget tecknat avtal med Sölvesborgs Fjärrvärme AB om att även ansluta bolagets fastigheter i Mjällby till fjärrvärmenätet.

Arbetet med att höja trivsel och säkerhet i fastighetsbeståndet fortsätter genom utbyte och förändring av belysningspunkter både i och utanför byggnaderna. Belysningspunkterna ersätts med nya betydligt effektivare och energisnålare modeller och förbrukningen av fastighetsel har minskat, dock inte i den omfattning som förväntat då även nya belysningspunkter har tillkommit.

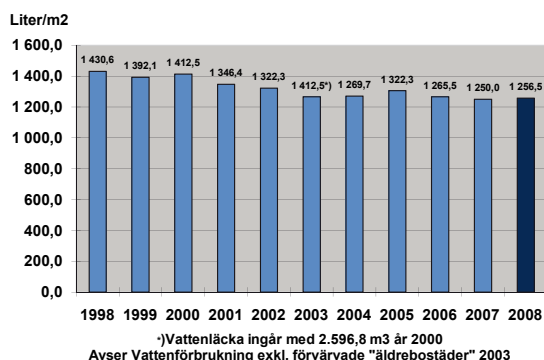
Kostnadsandelar



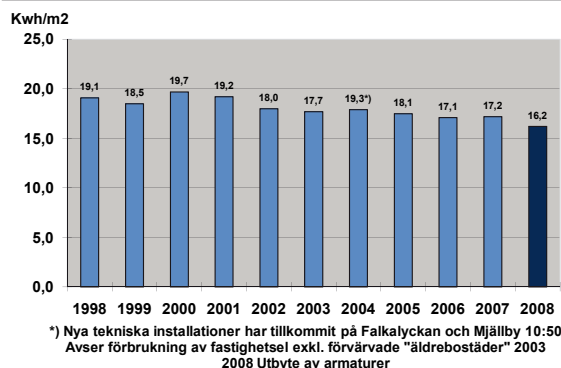
Lediga lägenheter



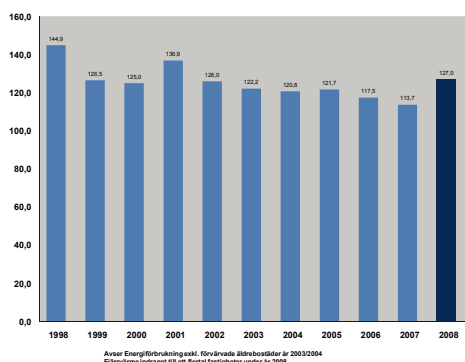
Vattenförbrukning



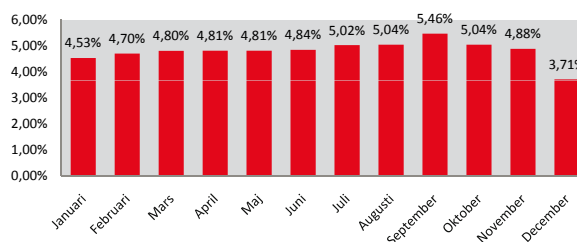
Elförbrukning



Energiförbrukning



Bruttoränta 2008





PERSONAL

I början av verksamhetsåret inkom två av bolagets anställda med uppsägningar av sina respektive anställningar. En VVS-reparatör slutade för att starta egen firma och en fastighetsingenjör har återgått till sin föregående tjänst i Sölvesborgs kommun. Inom teknikavdelningen har bolaget anställt en ung tekniker med relativt bred erfarenhet inom branschen.

Innan sommaren inkom bolagets elreparatör med en tjänstledighetsansökan för en provanställning närmare sin bostad. Elektrikern har slutat sin anställning i bolaget vid verksamhetsårets slut.

INVESTERINGAR

Bolaget har genom den egna likviditeten finansierat verkställda investeringar och fastighetsrenoveringar, varvid ingen nyupplåning har skett. I fordon, maskiner och inventarier har bolaget investerat ca kr 0,674 milj. och i fastigheten Mjällby 6:74, 6:79 ca kr 3,232 milj.

Komponentavskrivna värmepumpar har utrangerats under året och ersatts med installation av fjärrvärme, vilket under 2008 har uppgått till kr 5,622 milj.

UTSIKTER FÖR ÅR 2009

År 2008 bedömdes som året som skulle gå i investeringarnas tecken. Bolaget har investerat och då främst i fjärrvärmeanläggningar, men den stora investeringen – bredbandsutbyggnaden – har blivit fördröjd. Anbudsfrågan är nu officiell och första anslutningarna till stadsnätet är beräknat att ske hösten 2009 och samtliga lägenheter skall vara inkopplade våren 2010.

Investering i fjärrvärme kommer att fortgå i centralorten Sölvesborg och planeringen för anslutning av bolagets fastighetsbestånd i Mjällby kommer att påbörjas.

Bolaget kommer att lämna in en ansökan om ändring av detaljplan för ett markområde som bolaget äger redan idag. Om en planändring kan komma tillstånd, kommer bolaget att påbörja en nybyggnation mycket centralt i tätorten Sölvesborg.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 020 503:31
Årets resultat	1 834 231:72
Summa kronor	4 854 735:03

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 854 735:03
Summa kronor	4 854 735:03

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Koncernbidrag har – under förutsättning av bolagsstämmans godkännande – lämnats med kr 2 565 141:-, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med kr 1 846 902:-.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 18,80 %. 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 inte 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).

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA (ÅRSSTÄMMA)

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 23 april 2009.



	Not	2008	2007
	1		
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	83 881	81 233
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 975	2 120
Summa intäkter		86 856	83 353
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader			
Material		- 5 909	- 7 413
Tjänster	4	- 20 952	- 20 35
Taxebundna kostnader		- 9 662	- 8 955
Uppvärmning		- 10 486	- 8 860
Fastighetsskatt		- 1 454	- 1 337
Övriga externa kostnader		- 495	- 337
Personalkostnader	5	- 13 520	- 13 249
Av - och nedskrivningar	6	- 9 938	- 10 398
Summa rörelsens kostnader		- 72 416	- 70 902
Rörelseresultat		14 440	12 451
 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter		1 101	975
Räntebidrag		94	136
Räntekostnader		- 13 078	- 11 045
Summa resultat från finansiella investeringar		- 11 883	- 9 934
Resultat efter finansiella poster		2 557	2 517
Skatt på årets resultat	7	- 723	- 759
Årets resultat		1 834	1 758



Fjärrvärmeutbyggnaden i Sölvesborgs kommun berör även Sölvesborgshems fastigheter och innebär en mycket stor milösatsning då gamla oljeeldade system försvinner. Här ett exempel från Falkalyckan med den gamla oljepannan t.v. och den nya fjärrvärmeanslutningen t.h.





	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och Mark		295 588	297 578
Balanslåneposter		3 282	3 473
Inventarier, verktyg och installationer		994	903
Pågående om- och tillbyggnad		392	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	90	90
Uppskjuten skattefordran	7	-	3
Summa anläggningstillgångar		300 346	302 047
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		1 684	2 934
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		456	467
Fordran kommun		1 848	-
Skattefordran		811	947
Övriga kortfristiga fordringar		417	1 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 480	1 824
Kassa och bank		27 366	30 820
Summa omsättningstillgångar		34 062	38 105
Summa tillgångar		334 408	340 152



Fastigheterna Mjällby 6:74 och 6:79 renoveras nu och förses med nya tak och fönster. De gamla eternittaktens mossbeläggning tvättas bort och så läggs ett modernt plåttak ovanpå - se sid 9!





	Not	2008	2007
Eget Kapital och skulder	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		3 021	3 109
Årets resultat		1 834	1 758
Summa eget kapital		62 855	62 867
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	116	135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	245 063	251 925
Summa långfristiga skulder		245 063	251 925
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 000	5 000
Leverantörsskulder		8 151	5 199
Skulder till koncernföretag		5 680	4 910
Skulder till kommunen		-	90
Övriga kortfristiga skulder		589	811
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	13	6 954	9 215
Summa kortfristiga skulder		26 374	25 225
Summa eget kapital och skulder		334 408	340 152
Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		80 934	80 934
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Fastigheterna Mjällby 6:74 och 6:79 renoveras nu och förses med nya tak och fönster. Här ser vi bärläkten ovanför de gamla rengjorda eternitplattorna och längst t.h. taket i färdigt skick. Återstår som synes fasadbehandlingen.



Den löpande verksamheten	Not	2008	2007
Rörelseresultat före finansiella poster		14 440	12 451
Avskrivningar		9 938	10 398
Övriga ej likviditetspåverkande poster		- 712	10
		23 666	22 859
Erhållen ränta och bidrag		1 200	1 133
Erlagd ränta		- 13 273	- 10 954
Betald inkomstskatt		116	- 134
		11 709	12 904
Ökning/minskning varulager		1 250	- 214
Ökning/minskning kundfordringar	11	- 14	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		- 813	- 359
Ökning/minskning leverantörsskulder		130	1 602
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		- 2 052	3 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 235	17 558
Investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	- 6 706	- 2 100
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 000	171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 4 706	- 1 929
Finansieringsverksamhet			
Amortering av skuld		- 6 862	- 4 232
Lämnade koncernbidrag		- 2 121	- 1 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 8 983	6 139
Årets kassaflöde		- 3 454	9 490
Likvida medel vid årets början		30 820	21 330
Likvida medel vid årets slut	16	27 366	30 820





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 20 543 tkr intäkter från kommunen
- av övriga förvaltningsintäkter utgör 1 411 tkr från kommunen och från koncernbolag med 17 tkr

Rörelsens kostnader:

- kostnader betalda till kommunen uppgår till 937 tkr och till koncernbolag med 14 368 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 anskaffnings-värdet 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
Komponentavskrivningar	4 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).

NOT 2 HYRESINTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT

	2008	2007
Bostäder	61 911	59 850
Lokaler	22 273	21 746
Övrigt	421	409
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 552	- 657
Lokaler	- 157	- 107
Övrigt	- 15	- 8
Summa hyresintäkter	83 881	81 233

Hyresavtalens löptider 2008-12-31

Löptid	Antal avtal	Kvm	Avtalsvärde (tkr)	Andel av värdet (%)
Lokaler				
0 - 1 år	171	3 841	1 583	2 %
2 - 5 år	18	21 442	82 475	79 %
> 5 år	3	1 037	4 591	4 %
Summa	192	26 320	88 649	85 %
Bostäder	1 165	75 972	15 464	15 %
Totalt	1 357	102 292	104 113	100 %

NOT 3. SPECIFIKATION AV ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2008	2007
Inre tjänster, Omsorgen	738	718
Vinst avyttring inventarier/byggnad	727	2
Lönebidrag	467	504
EU-bidrag	-	122
Skadeersättningar	651	443
Övrigt	392	331
Summa	2 975	2 120

NOT 4. ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2008	2007
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	61	63
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	68	43



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

	2008	2007
Antalet anställda, med fördelning på kvinnor och män, uppgår i genomsnitt under året till:		
- Kvinnor	4,7	5,1
- Män	21,2	24,0
Totalt	25,9	29,1
Löner och ersättningar uppgår till		
- Styrelsen och verkställande direktören	810	784
- Övriga anställda	7 135	6 982
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 887	2 810
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 243 (216))	816	779
Totalt	11 648	11 355

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

Sjukfrånvaro	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,4 %	6,2 %
- långtidssjukfrånvaro	--- %	47,5 %
- sjukfrånvaro för män	3,2 %	6,7 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	4,2 %	4,3 %
- anställda –29 år	3,2 %	7,5 %
- anställda 30–49 år	3,4 %	3,0 %
- anställda 50 år–	3,7 %	8,4 %

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2008		2007	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	80 %	5	80 %
Verkställande direktör	1	100 %	1	100 %

NOT 6. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2008	2007
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 801	8 983
Fjärrvärme, komponentavskrivningar	80	-
Markanläggningar	285	284
Underhållslånepost	36	37
Bostadslånepost	153	153
Inventarier	583	941
Summa avskrivningar	9 938	10 398

NOT 7. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2008	2007
Aktuell skatt för året	- 21	-
Förändring uppskjuten skattefordran	- 3	- 166
Skatteeffekt koncernbidrag	- 718	- 593
Förändring uppskjuten skatteskuld	19	-
Skatt på årets resultat	- 723	- 759

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

	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	2 557	2 517
Skatt enligt gällande skattesats	716	705
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	36	61
Förändring av uppskjuten skatteskuld	- 19	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	- 10	-
Summa	723	759

Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag	-	3
-------------------	---	---

Uppskjuten skatteskuld

Byggnader	- 116	- 135
-----------	-------	-------

NOT 8. MATERIELLA TILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar****Byggnader och Mark**

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	413 767	412 362
Årets inköp	3 233	1 586
Årets försäljning	- 1 444	- 181
Utrangerat	- 8 673	-
Utgående anskaffningsvärde	406 883	413 767
Ingående avskrivning enligt plan	- 119 326	- 110 343
Årets avskrivning enligt plan	- 8 801	- 8 983
Årets försäljningar och utrangeringar	8 830	-
Utgående avskrivning enligt plan	- 119 297	- 119 326
Restvärde enligt plan	287 586	294 441
Taxeringsvärde för Byggnader	250 436	250 436
Taxeringsvärde för Mark	64 994	64 994
Summa taxeringsvärde	315 430	315 430

Fastigheterna Jungfrun 2, Borgen 12, Skogsvaktaren 2, del av Sölvesborg 5:53, Smörbollen 4, del av Mjällby 21:2, 13:78, 10:50, 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/vårdbyggn.

Fjärrvärme (komponentavskrivningar)

	2008	2007
Årets inköp	5 230	-
Årets avskrivning	- 80	-
Restvärde enligt plan	5 150	-

Markanläggningar

	2008	2007
In- och utgående anskaffningsvärde	5 684	5 684
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 547	- 2 263
Årets avskrivning enligt plan	- 285	- 284
Utgående avskrivning enligt plan	- 2 832	- 2 547
Restvärde enligt plan	2 852	3 137

Bostadslånepost

	2008	2007
In- och utgående anskaffningsvärde	5 109	5 109
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 349	- 2 196
Årets avskrivning enligt plan	- 153	- 153
Utgående avskrivning enligt plan	- 2 503	- 2 349
Restvärde enligt plan	2 606	2 760



NOT 8 (FORTS.)

Underhållslånepost

	2008	2007
In- och utgående anskaffningsvärde	1 230	1 230
Ingående avskrivning enligt plan	- 517	- 480
Årets avskrivning enligt plan	- 36	- 37
Utgående avskrivning enligt plan	- 553	- 517
Restvärde enligt plan	677	713

Inventarier

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	10 270	10 306
Årets investeringar	674	297
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och utrangerade tillgångar	- 568	- 333
Utgående anskaffningsvärde	10 376	10 270
Ingående avskrivning enligt plan	- 9 367	- 8 759
Årets avskrivning enligt plan	- 583	- 941
Årets utrangeringar	568	333
Utgående avskrivning enligt plan	- 9 383	- 9 367
Restvärde enligt plan	994	903

NOT 9. AKTIER OCH ANDELA

	2008	2007
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	40
Summa aktier och andelar	90	90

NOT 10. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2008	2007
Upplupna räntebidrag	15	20
Återbäringsmedel i H B V	650	984
Övriga poster	815	820
Summa	1 480	1 824

NOT 11. FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 270	12 730	4 000	4 867
Koncernbidrag				- 2 565
Skatt på lämnade koncernbidrag				719
Årets vinst				1 834
Belopp vid årets utgång	41 270	12 730	4 000	4 855

NOT 12. REDOVISNING AV FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen
Skulder till kreditinstitut	245 063	-

**NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRBETALDA INTÄKTER**

	2008	2007
Upplupna räntekostnader	818	1 013
Förutbetalda hyror	3 610	4 758
Upplupna sociala avgifter	198	235
Upplupna semesterlöner	761	772
Övriga poster	1 567	2 437
Summa	6 954	9 215

NOT 14. STÄLLDA SÄKERHETER

	2008	2007
För egna avsättningar och skulder avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	80 934	80 934
Summa	80 934	80 934

Under året har kr 12 450 829:- för 4 972 åtgärder (år 2007 kr 11 805 379:- för 4 665 åtgärder) uppnått 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:

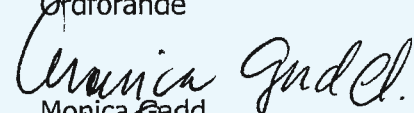
	2008	2007
Årets investeringar	- 9 528	- 1 883
Ej betalda leverantörsfakturer avseende förvärvade tillgångar	2 822	- 217
Påverkan på likvida medel från investeringsverksamheten	- 6 706	- 2 100
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-	-
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	- 6 706	- 2 100

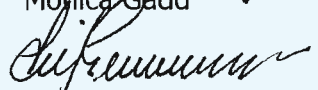
NOT 16. LIKVIDA MEDEL

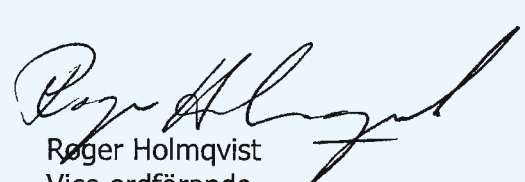
	2008	2007
Kassa och bank	27 366	30 820

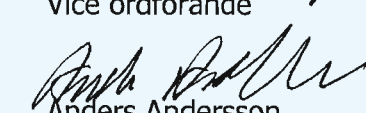
Sölvesborg den 25 februari 2009

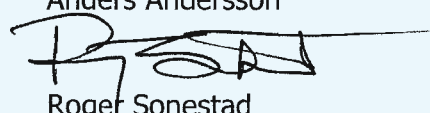

Per-Olov Larsen
Ordförande


Monica Gadd

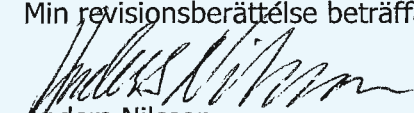

Leif Gummesson


Roger Holmqvist
Vice ordförande


Anders Andersson


Roger Sonestad
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 februari 2009.


Anders Nilsson

Auktoriserad revisor



Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS **Revisionsberättelse**

Till årsstämman i

Sölvesborgshem AB

Org nr 556349-9267

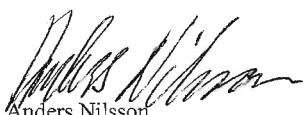
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Sölvesborgshem AB för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 26 februari 2009

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT**Sölvesborgshem AB**

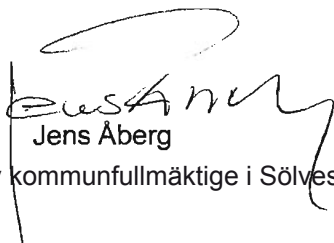
Vi har, i enlighet med kap 11 § 14 i aktiebolagslagen, granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2008. Granskningen har genomförts enligt god revisionssed.

Vi har vid granskningen inte funnit något som ger anledning till anmärkning. Bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och effektivt sätt och i enlighet med gällande ägardirektiv.

Redovisningsgranskningen har utförts av därtill, av bolagsstämman, utsedd revisor.

Vår bedömning är att det inte finns anledning till anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget.

Sölvesborg i februari 2009



Jens Åberg



Ingvar Olsson

Av kommunfullmäktige i Sölvesborgs Kommun utsedda revisorer.



ÅRSREDOVISNING 2008. FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighets- beteckning	Färdigstäl- ningsår	1 rok antal	2 rok antal	3 rok antal	4 rok antal	Samtliga bostäder			Lokaler		Garage antal	Anskaffn. värde	Ack. avskr	Bokfört värde 31/12
						antal	yta	medel	totalhyra	antal	yta			
Lejonet 5	1955	17	39	9	2	67	3 657,5	54,6	796,57	11	475,2	5 450 626	3 480 672	1 969 954
Merkurius 9	1956	9	18	42	6	75	4 531,0	60,4	801,64	2	30,2	8 646 368	3 868 982	4 777 386
Mars 22	1959	6	4	26	12	48	3 067,0	63,9	816,04	9	306,9	7 441 236	2 880 702	4 560 534
Neptunus 3	1956	3	5	5	0	13	751,0	57,8	894,65	1	13,8	3 996 678	1 799 183	2 197 495
Lyran 16	1962	6	15	9	6	36	2 322,0	64,5	808,47	3	129,2	4 410 129	2 152 436	2 257 693
Neptunus 1	1997	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	792,0	3 616 728	735 552	2 881 176
Europa 16-17	1968-69	12	24	24	0	60	3 960,0	66,0	801,25	5	206,0	5 123 418	1 822 767	3 300 651
Netteblad 7	1973	2	25	19	0	46	3 097,0	67,3	831,37	3	181,0	5 116 597	2 090 928	3 025 669
Staren 7	1942	1	1	2	3	7	669,0	95,6	776,79	0	0,0	3 165 186	974 274	2 190 913
Anden 11	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	541,4	1 483 185	481 346	1 001 839
Pollux 12	1995	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	708,5	7 597 500	2 291 520	5 305 980
Korpen 10	1991	0	2	3	2	7	615,4	87,9	900,18	2	781,0	15 412 847	5 023 018	10 389 829
Pilen 1	1971	0	8	0	0	8	450,0	56,3	603,36	0	0,0	2 253 421	546 326	1 707 095
Poppeln 1	1980	0	11	0	0	11	643,8	58,5	629,84	0	0,0	2 297 121	1 139 827	1 157 294
Vitsippan 7	1952	8	2	0	0	10	383,0	38,3	948,03	3	150,1	1 701 076	547 022	1 154 054
Violen 3	1949	0	8	0	0	8	508,0	63,5	836,22	2	38,0	1 652 078	515 864	1 136 214
Hummern 1-2	1965	18	48	24	11	101	6 435,5	63,7	792,89	10	366,5	9 291 168	4 758 404	4 532 764
Krabban 3-4	1968	3	12	36	5	56	4 159,5	74,3	775,76	10	342,4	25 843 142	7 918 049	17 925 093
Biomsterängen 1	1992	6	10	14	12	42	3 584,0	85,3	781,18	1	225,0	34 889 791	10 164 162	24 725 629
Mosippan 5	1993	0	1	4	1	6	518,0	86,3	811,23	0	0,0	5 595 574	1 631 279	3 964 295
Ramslöken 1	1996	0	6	13	6	25	2 180,6	87,2	823,15	0	0,0	21 439 746	5 770 122	15 669 624
Åigen 2	1979	8	8	38	4	58	4 078,4	70,3	838,96	3	222,4	16 917 214	6 294 918	10 622 295
Åigen 3	1972-73	10	46	10	4	70	4 335,0	61,9	814,61	1	77,0	10 403 839	3 788 462	6 615 377
Åigen 4	1972-73	20	20	20	0	60	3 610,0	60,2	820,09	0	0,0	10 436 000	4 158 428	6 277 572
Mjällby 13:41	1956	4	2	0	0	6	251,4	41,9	873,22	2	222,3	2 342 030	1 184 950	1 157 081
Mjällby 13:39	1995	0	6	0	0	6	417,8	69,6	948,11	0	0,0	4 618 816	1 770 213	2 848 603
Mjällby 13:70	1957	4	12	8	0	24	1 466,9	61,1	790,28	1	46,0	1 745 516	1 065 364	680 152
Mjällby 21:2	1961	0	12	6	0	18	1 108,2	61,6	796,80	5	586,9	5 376 175	1 552 079	3 824 096
Mjällby 23:1	1964	4	6	6	0	16	893,6	55,9	814,97	4	116,2	1 110 476	680 254	430 222
Mjällby 22:2	1965	4	8	8	4	24	1 778,0	74,1	764,98	0	0,0	3 114 268	1 712 481	1 401 787
Mjällby 6:74, 6:79	1967-68	26	32	12	0	70	4 060,0	58,0	815,78	0	0,0	10 578 475	3 559 476	7 018 999
Mjällby 6:101	1990	0	9	10	0	19	1 393,7	73,4	874,92	0	0,0	13 985 915	4 767 903	9 218 012
Mjällby 8:40,8:41	1970	0	60	6	0	66	4 130,0	62,6	821,12	0	0,0	5 953 997	2 323 140	3 630 857
Mjällby 6:103	1984	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	183,0	680 294	365 402	314 892
Mjällby 10:50	1966	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	376,9	3 238 071	997 629	2 240 442
Mjällby 6:75	1967	0	8	0	0	8	408,0	51,0	788,71	0	0,0	725 003	325 500	399 502
Skönabäck 1:255	1957	2	2	0	0	4	172,0	43,0	918,56	0	0,0	1 068 519	390 856	677 664
Skönabäck 1:335	1977	0	2	7	3	12	890,0	74,2	671,10	0	0,0	2 185 916	764 204	1 421 713
Skönabäck 1:417	1989	0	2	4	0	6	468,0	78,0	890,38	0	0,0	2 084 356	311 793	1 772 563
Skönabäck 1:419	1990	0	8	8	3	19	1 442,0	75,9	826,37	0	0,0	6 386 825	804 680	5 582 145
Stiby 28:70	1992	0	6	10	4	20	1 670,0	83,5	850,15	0	0,0	17 707 484	5 147 952	12 559 531
Ysane 15:31	1963	0	8	0	0	8	327,2	40,9	824,71	1	28,5	646 348	402 191	244 158
Norje 68:1	1964	4	8	2	0	14	730,2	52,2	806,15	0	0,0	1 188 869	923 316	265 552
Värhult 1:26	1989	0	4	8	0	12	874,8	72,9	768,88	3	233,8	10 369 009	3 670 023	6 698 986
Jungfrun 2	1930	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4068,7	25 040 632	3 382 334	21 658 298
Borgen 12	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	5073,2	35 644 946	4 731 193	30 913 753
Skogsvaktaren 2	1998	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	353,8	2 546 864	344 886	2 201 978
Sölvesborg 5:53 del av	2002	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	464,2	3 501 201	525 468	2 975 733
Smörbollen 4	1993	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	357,7	2 303 573	312 311	1 991 262
Mjällby 21:2	1992	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4455,0	24 044 489	3 235 309	20 809 180
Mjällby 13:78	1960	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	2060,8	12 020 580	1 623 668	10 396 912
Norje 7:10 Säggalycke	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	451,9	2 744 513	405 832	2 338 681
Norje 7:10 Sunnabo	1940	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	216,6	663 038	54 440	608 598
Totalt företaget		177	508	393	88	1 166	76 037,5	65,2	808,11	99	27 964,1	417 796 866	122 169 089	295 627 777



Den nya utemiljön i kvarteret Europa.

SÖLVESBORGSHEM AB

STORTORGET 1, 294 31 SÖLVESBORG

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

Hemsida: www.solvesborgshem.se

E-post: info@solvesborgshem.se

Foto: Sölvborgshem AB (där ej annat anges)

Tryck: CopyGraf AB, 2009