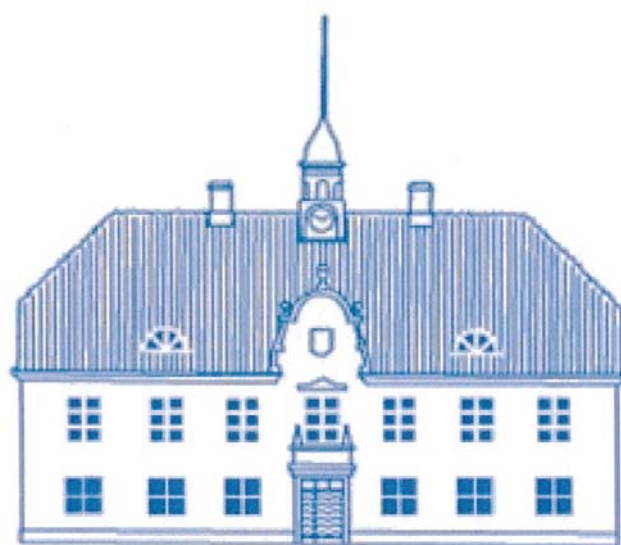




SÖLVESBORGSHEM AB

ÅRSREDOVISNING 2010

VD har ordet.

Ett första år i rollen som VD för Sölvesborgshem är tillända. Ett år som för min del mycket har handlat om att lära känna företagets kultur och dess sätt att arbeta. Det jag mest lagt märke till är den lojalitet som finns hos samtliga medarbetare, alla anställda har en stor ambition att arbeta för att säkra en så stor tillfredsställelse som möjligt för våra hyresgäster. Arbetet med snöröjningen har varit oerhört påfrestande även denna vinter och man lider verkligen med personalen när man helg efter helg är tvungen att kalla in personal för att hålla gång- och cykelvägar rena från snö. Nu hoppas vi att kung Bore har gjort sitt för i år och att vi kan se fram emot ljusare och mildare tider.

Sölvesborgshem har under 2010 blivit helt fri från oljeberoendet genom att hela vårt bestånd nu har uppvärmning via fjärrvärme, förutom några anläggningar i de mindre orterna där vi kommer att fortsätta med värmepumpar som uppvärmningskälla. Det känns tryggt att större delen av vårt fastighetsbestånd är kopplat till fjärrvärme, eftersom detta är en mycket driftsäker och enkel energikälla att använda, samtidigt som vi gör vår miljö en stor tjänst.

Vi fortsätter vår satsning på att förbättra standarden i vårt fastighetsbestånd. För tillfället så har vi fokus på stambyte i våra flerfamiljshus i Falkvik. Arbetet som dessutom innehåller totalrenovering av alla våtrumsenheter och komplettering med ny spisfläkt framskrider planerligt. Genom att vi har arbetat fram ett arbetssätt som gör att vi endast behöver fem arbetsdagar för att färdigställa alla arbetsmomenten inom lägenheten, så tycker våra hyresgäster det är väl värt besväret.

Sölvesborgs kommuns målsättning att fram till år 2020 växa med ca:3000 personer medför att vi som kommunens största fastighetsägare har krav på oss att kunna förse våra nya kommuninvånare med attraktiva hyresbostäder. Vi har inför 2011 en målsättning att starta upp minst ett nybyggnadsprojekt, och det projekt som ligger närmast i tid är att bygga marklägenheter vid Hjortronstigen och Harstigen strax intill vårt bestånd i Hjortakroken. Vi hoppas på en byggstart i maj månad, vilket betyder inflyttning någon gång under våren 2012. Det absolut intressantaste nybyggnadsområdet är annars Ljungaviken ett område som ligger andra sidan Sölvesborgsviken strax intill golfbanan. Här finns planer framtagna för ca:500 bostäder med olika upplåtelseformer och vi kommer att under 2011 påbörja projektering inom området både för bostäder och äldreboende.

För att kunna möta våra hyresgästers ökade krav på god service, så har en organisationsförändring genomförts. Sex stycken bovärdar har tilldelats ansvar både för drift och ekonomi. Varje bovärd hanterar ca 200 lägenheter. På detta sätt kommer vi att få ett ökat engagemang för att våra hyresgäster skall få bästa möjliga service och eftersom vi genomför kontinuerliga mätningar på kundnöjdheten kommer vi att noga följa utvecklingen framöver.

Årets resultat är helt i enlighet med den lagda budgeten. Budgeten inför 2011 påverkas mest av vilken ränteutveckling som kommer att ske, hyresförhandlingarna gav inte det utrymme vi önskade för att möta våra ökade kostnader men förhoppningsvis kommer inte våra hyresgäster att behöva märka av de åtstramningar som måste bli en följd av detta. Vi kommer att fortsätta vårt arbete med förebyggande åtgärder för att på lång sikt kunna minska våra driftskostnader.

Vårt stora mål inför 2011 är att Sölvesborgshem nu ska kunna leva upp till visionen att både bygga och förvalta bostäder, detta skulle medföra ett trendbrott för Sölvesborgshem AB, vilket kommer att vara oerhört positivt för företagets utveckling och naturligtvis även för Sölvesborgs kommun.

Lars Björklund

ÅRSREDOVISNING

2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 tf VD för Sölvesborgshem AB avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2010, företagets 58:e verksamhetsår och dess 22: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 äldreboenden, 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 anknyttande 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, Avonova Hälsa Syd 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.

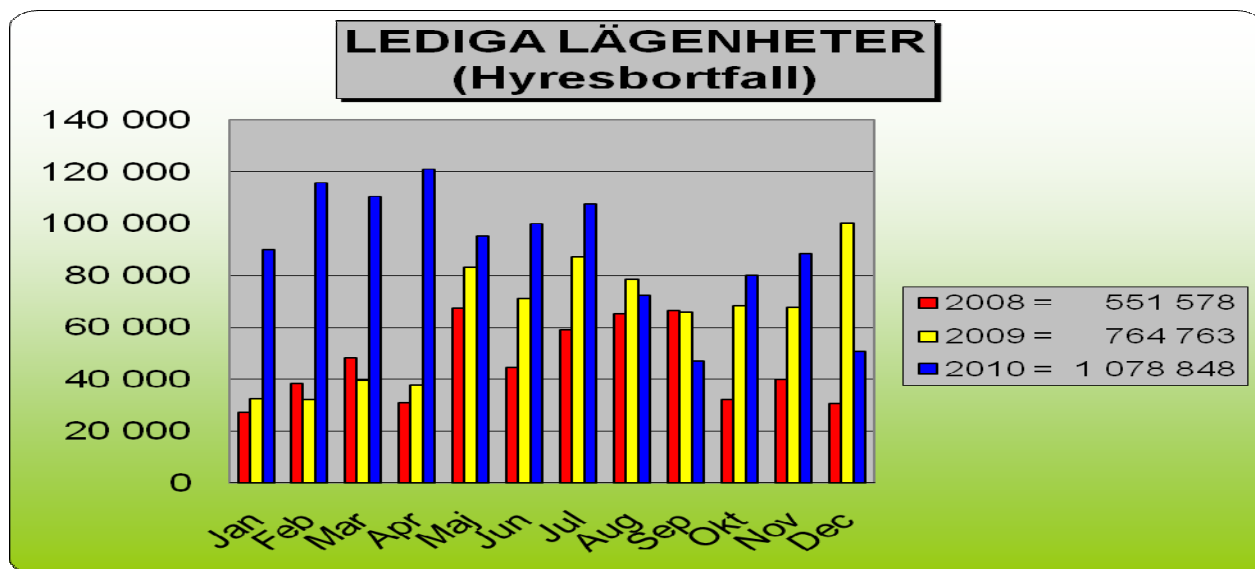
Resultat och ställning

Bolaget redovisar en vinst före skatt på ca kr 1,2 milj., vilket är i nivå med årets budget. Under året har den s.k. reporäntan höjts vid flera tillfällen med totalt 1 %, vilket påverkat bolagets lån negativt då en stor andel av lånestocken belånas med korta räntebidningstider, räntekostnaderna blev 0,3 milj. högre än budgeterat.

År 2010 har präglats av en mycket kall vår och även hösten blev kallare än normalt och detta medför automatiskt höjd värmeförbrukning och högre elkostnader, dessa kostnader har ökat med drygt 0,9 milj. kronor.

SÖLVESBORGSHEM AB

Antalet lediga lägenheter steg under första kvartalet men stabiliserades under sommaren för att sedan sjunka ned till 5 st. lediga lägenheter vid årets slut. Vid motsvarande tidpunkt föregående år var antalet 15 st. lägenheter. Totalt ökade bolagets hyresbortfall med 0,3 milj. för 2010.



Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i detalj av resultaträkning för 2010-01-01 – 2010-12-31 samt av balansräkningen per 2010-12-31 med tillhörande noter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

År	2010	2009	2008	2007	2006
Tkr					
Hyresintäkter	84 650	85 865	83 881	81 233	78 393
Resultat efter finansiella poster	1 201	1 447	2 557	2 517	2 526
Balansomslutning	327 843	331 588	334 408	340 152	338 825
Soliditet %	19,38	18,89	18,80	18,48	18,49
Avkastning på totalt kapital %	2,11	2,26	4,68	3,99	3,22
Avkastning på eget kapital %	1,89	2,31	4,07	4,00	4,03
Antal anställda i genomsnitt under året	22,4	23,0	25,9	29,1	28,6

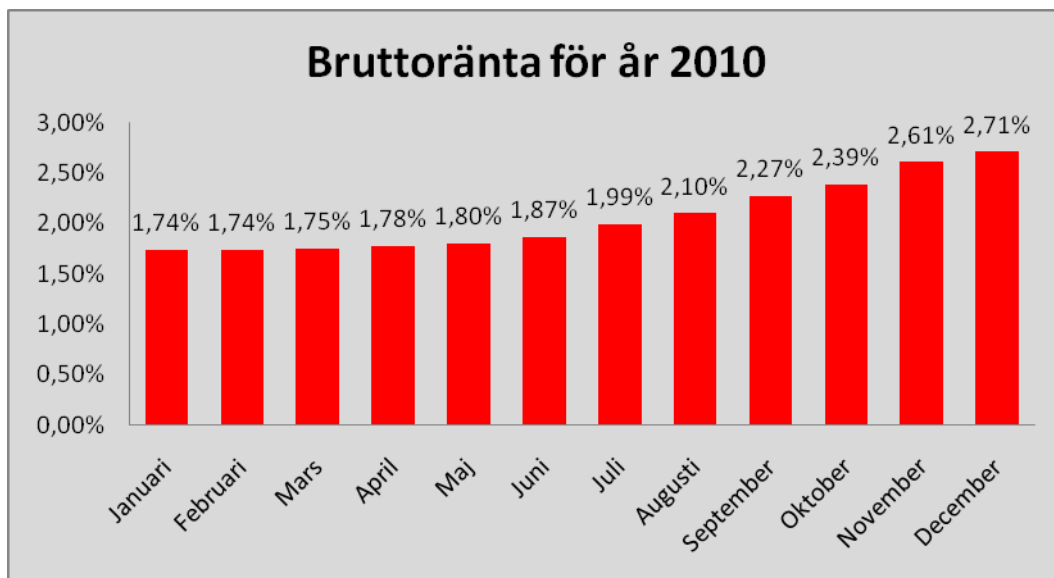
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolaget avyttrar fastigheten Gesällen 2, Säggalycke och Sunnabo.
- Ny VD tillträdde den 10 maj
- Organisationsförändring genomförs.
- Alla bolagets fastigheter i Mjällby har konverterats till fjärrvärme i samarbete med Sölvesborgs Fjärrvärme AB.
- Arbete med stambyte av 102 lgh i Falkvik, kv. Hummern, har påbörjats och 28 lgh färdigställdes under 2010.
- Förhandlingarna med Hyresgästföreningen Sydost strandade och fick hänskjutas till Hyresmarknadskommittén.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingarna återupptogs och uppgörelsen blev 2,7 % på årsbasis vilket medför en höjning med 3,24 % från och med 1:a mars.



Bolagets förändring av bruttoräntan under 2010 (Reporäntan steg med 1% under 2010)

Miljö – säkerhet

Sölvesborgshem har en grundläggande målsättning att energieffektivisera samtliga fastigheter kontinuerligt. Arbetet med att energideklarera samtliga bolagets byggnader pågår. De vanligaste åtgärderna för att minska energiförbrukningen består av:

- energisnåla vitvaror installeras vid utbyte
- komplettering av vindsisolering
- injustering av värmesystem
- övergång från olja till fjärrvärme

Bolagets stora miljömål att upphöra med förbränning av olja vid utgången av år 2010 har förverkligats därmed är nu även bolagets fastigheter i Mjällby anslutna till fjärrvärmenätet.

Arbetet med att höja trivsel och säkerhet i fastighetsbeståndet fortsätter genom utbyte och förändring av belysningspunkter både i och utanför byggnaderna. Även vegetationen i bostadsområdena kontrolleras.

Personal

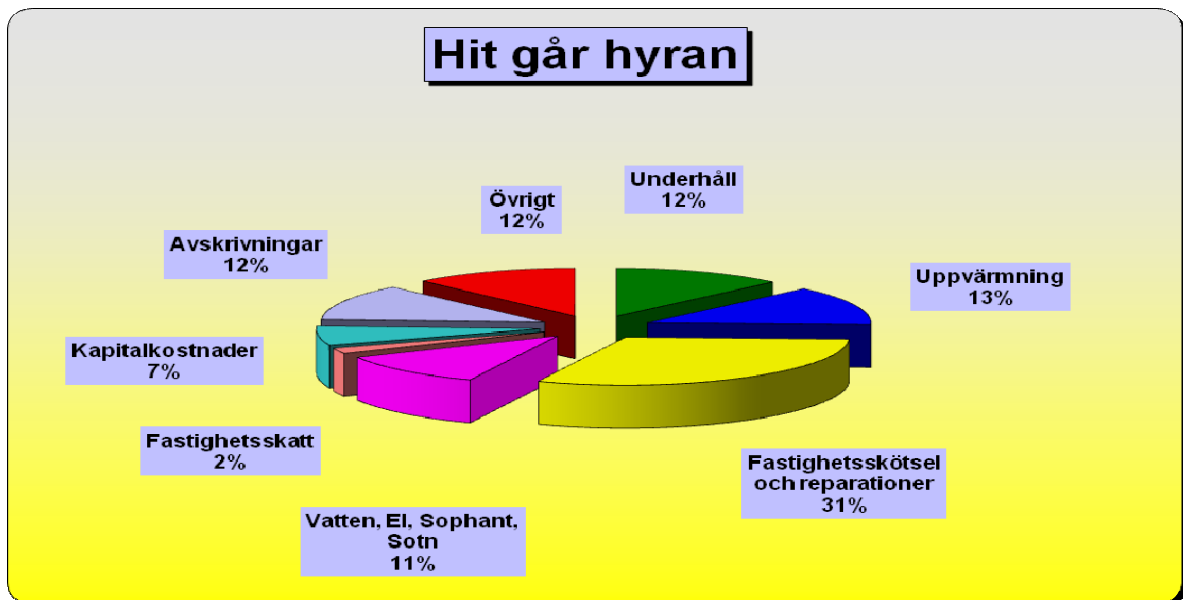
Under 2010 har förändringar genomförts av organisationen. Införandet av bovärdar har medfört mer renodlade ansvarsförhållande och genom ökat operativt och ekonomiskt ansvar kommer servicen att höjas och driftkostnaderna minskas långsiktigt.

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 0,1 milj. Investering i utbyggnad av fjärrvärme har under året uppgått till 2,1 milj., bolagets investering för bredbandsutbyggnaden har uppgått till 4,6 milj och för lansering av de nya insamlingssystemet för matavfall har bolaget investerat 1,6 milj.

Under perioden har bolaget börjat med utbyte av stammar, byte av kulvertledningar i mark samt renovering av badrum i fastigheten Hummern 1-2 i Falkvik. En underhållskostnad på 3,0 milj och en investering med 1,9 milj.

SÖLVESBORGSHEM AB



Utsikter för 2011

Bolaget kommer att fokusera på att starta nyproduktion av bostäder under 2011. Det projekt som närmast ligger i tid är beläget intill Harstigen-Hjortronstigen i Hjortakroken. Projektet innehåller 18 st. marklägenheter med varierad storlek 2-4 rok. Projektering är påbörjad och upphandling av entreprenör genomförs under våren, planerad byggstart blir maj-juni och trolig inflyttning våren 2012. Det mest intressanta projektet är annars Ljungaviken där projektering av nya bostadsprojekt kommer att starta under året. Ytterligare intressanta nybyggnadsområde är kv. Europa i centrala Sölvesborg och ett område intill Grönslett i Hällevik.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 648 171:47
Årets resultat	<u>882 663:16</u>
Summa kronor	5 530 834:63

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>5 530 834:63</u>
Summa kronor	5 530 834:63

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 7 april 2011.

RESULTATRÄKNING

	Not	2010	2009
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	84 650	85 865
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 501	6 870
Summa intäkter		87 151	92 735
 Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Material		- 4 624	- 7 121
Tjänster	4	- 27 938	- 30 259
Taxebundna kostnader		- 9 878	- 10 302
Uppvärmning		- 11 427	- 10 518
Fastighetsskatt		- 1 658	- 1 676
Övriga externa kostnader		- 510	- 437
Personalkostnader	5	- 13 920	- 15 256
Avskrivningar	6	- 10 480	- 10 133
Summa rörelsens kostnader		- 80 435	- 85 702
 Rörelseresultat		6 716	7 033
 Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		173	396
Räntebidrag		38	66
Räntekostnader		- 5 726	- 6 048
Summa resultat från finansiella investeringar		- 5 515	- 5 586
 Resultat efter finansiella poster		1 201	1 447
Skatt på årets resultat	7	- 318	- 403
 Årets resultat		883	1 044

BALANSRÄKNING

	Not	2010	2009
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och Mark		294 797	294 122
Balanslåneposter		2 902	3 093
Inventarier, verktyg och installationer		890	1 154
Pågående om - och tillbyggnad	8	2 121	10 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	90	90
Uppskjuten skattefordran	7	-	10
Summa anläggningstillgångar		300 800	308 722
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		831	1 236
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		413	427
Skattefordran		529	687
Övriga kortfristiga fordringar		1 552	1 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 328	923
Kassa och bank		22 390	17 774
Summa omsättningstillgångar		27 043	22 866
Summa tillgångar		327 843	331 588

BALANSRÄKNING

	Not	2010	2009
Eget Kapital och skulder	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 4 127 aktier med kvotvärde kr 10 000:-		41 270	41 270
Reservfond		16 730	16 730
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 648	3 604
Årets resultat		883	1 044
Summa eget kapital		63 531	62 648
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	308	83
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	237 221	241 247
Summa långfristiga skulder		237 221	241 247
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 000	5 000
Leverantörsskulder		8 328	6 371
Skulder till koncernföretag		4 411	5 082
Skulder till kommunen		680	88
Övriga kortfristiga skulder		431	403
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 933	10 666
Summa kortfristiga skulder		26 783	27 610
Summa eget kapital och skulder		327 843	331 588
 Ställda säkerheter	 14		
Fastighetsinteckningar		74 309	74 309
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2010	2009
Rörelseresultat före finansiella poster		6 716	7 033
Avskrivningar		10 480	10 133
Övriga ej likviditetspåverkande poster		<u>-168</u>	<u>- 13</u>
		17 028	17 153
Erhållen ränta och bidrag		216	467
Erlagd ränta		- 5 793	- 6 257
Betald inkomstskatt		<u>74</u>	<u>123</u>
		11 525	11 486
Ökning/minskning varulager		405	448
Ökning/minskning kundfordringar		14	29
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		- 144	998
Ökning/minskning leverantörsskulder		108	89
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		<u>- 1 021</u>	<u>4 094</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 887	17 144
Investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	- 8 704	- 20 368
Sålda materiella anläggningstillgångar		<u>8 155</u>	<u>13</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 549	- 20 355
Finansieringsverksamhet			
Amortering av skuld		- 4 026	- 3 816
Lämnade koncernbidrag		<u>- 1 696</u>	<u>- 2 565</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 5 722	- 6 381
Årets kassaflöde		4 616	- 9 592
Likvida medel vid årets början		<u>17 774</u>	<u>27 366</u>
Likvida medel vid årets slut	16	22 390	17 774

Noter

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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 19 733 tkr intäkter från kommunen
- av övriga förvaltningsintäkter utgör 1 207 tkr från kommunen

Rörelsens kostnader:

- kostnader betalda till kommunen uppgår till 172 tkr och till koncernbolag med 21 850 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:

SÖLVESBORGSHEM AB

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).

<u>Not 2</u> Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt	2010	2009
Bostäder	63 691	64 314
Lokaler	21 727	22 430
Övrigt	436	436
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 1 079	- 765
Lokaler	- 117	- 537
Övrigt	- 8	- 13
Summa hyresintäkter	84 650	85 865

Hyresavtalens löptider 2010-12-31

<u>Antal</u>	<u>Avtals-</u>	<u>Andel av</u>		
<u>Löptid</u>	<u>avtal</u>	<u>Kvm</u>	<u>värde (tkr)</u>	<u>värdet (%)</u>
<i>Lokaler</i>				
0 - 1 år	178	6 995	4 544	7 %
2 - 5 år	16	18 708	48 419	70 %
> 5 år	<u>1</u>	<u>44</u>	<u>119</u>	<u>0 %</u>
Summa	195	25 747	53 082	77 %
<i>Bostäder</i>	1 166	76 121	15 854	23 %
Totalt	1 361	101 868	68 936	100 %

<u>Not 3</u> Specifikation av övriga förvaltningsintäkter	2010	2009
Inre tjänster, Omsorgen	756	767
Vinst avyttring inventarier/byggnad	170	13
Lönebidrag	574	406
Omprövning av uttagsskatt/moms	-	3 528
Skadeersättningar	705	506
Försäkringsersättning	-	1 454
Övrigt	<u>296</u>	<u>196</u>
Summa	2 501	6 870

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 4 Ersättning till revisorerna	2010	2009
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	85	88
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	29	92

Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter.	2010	2009
Antalet anställda, med fördelning på kvinnor och män, uppgår i genomsnitt under året till:		
- Kvinnor	3,5	4,1
- Män	<u>18,9</u>	<u>18,9</u>
Totalt	22,4	23,0

Löner och ersättningar uppgår till		
- Styrelsen och verkställande direktören	730	873
- Övriga anställda	7 855	7 454
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 079	2 817
Pensionskostnader (varav för styrelse o verkställande direktör 157 (298))	1 052	846
Avgångsvederlag (inkl. soc.avgifter och pensionskostnader)	-	<u>1 981</u>
Totalt	12 716	13 971

Sjukfrånvaro	2010	2009
Total sjukfrånvaro	7,6 %	2,9 %
- långtidssjukfrånvaro	14,9 %	--- %
- sjukfrånvaro för män	4,2 %	2,6 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	24,6 %	4,5 %
- anställda – 29 år	3,0 %	3,4 %
- anställda 30 – 49 år	6,1 %	3,2 %
- anställda 50 år -	9,3 %	2,7 %

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2010		2009	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	80 %	5	80 %
Verkställande direktör	1	100 %	1	100 %

Not 6 Planenliga av- och nedskrivningar	2010	2009
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 827	8 885
Komponentavskrivningar	775	249
Markanläggningar	285	284
Underhållslånepost	37	37
Bostadslånepost	154	153
Inventarier	<u>402</u>	<u>525</u>
Summa avskrivningar	10 480	10 133

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 7 Skatt på årets resultat	2010	2009
Aktuell skatt för året	- 83	-
Förändring uppskjuten skattefordran	- 10	10
Skatteeffekt koncernbidrag	-	- 446
Förändring uppskjuten skatteskuld	- 225	33
Skatt på årets resultat	- 318	- 403

Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag	0	10
-------------------	---	----

Uppskjuten skatteskuld

Byggnader	- 308	- 83
-----------	-------	------

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	411 946	406 883
Årets inköp	151	5 063
Årets försäljning	- 8 613	-
Utgående anskaffningsvärde	403 482	411 946
Ingående avskrivning enligt plan	- 128 182	- 119 297
Årets avskrivning enligt plan	- 8 827	- 8 885
Årets försäljningar och utrangeringar	629	-
Utgående avskrivning enligt plan	- 136 380	- 128 182
Restvärde enligt plan	267 102	283 764
Taxeringsvärde för Byggnader	256 351	261 066
Taxeringsvärde för Mark	73 839	69 847
Summa taxeringsvärde	330 190	330 913

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.

Komponentavskrivningar	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	8 119	5 230
Omföring från Pågående om - och tillbyggnad	10 253	-
Årets inköp	8 143	2 889
Utgående anskaffningsvärde	26 515	8 119
Ingående avskrivning enligt plan	- 329	- 80
Årets avskrivning	- 775	- 249
Utgående avskrivning enligt plan	- 1 104	- 329
Restvärde enligt plan	25 411	7 790

Markanläggningar	2010	2009
In- och utgående anskaffningsvärde	5 684	5 684
Ingående avskrivning enligt plan	- 3 116	- 2 832
Årets avskrivning enligt plan	- 285	- 284
Utgående avskrivning enligt plan	- 3 401	- 3 116
Restvärde enligt plan	2 283	2 568

SÖLVESBORGSHEM AB

Bostadslånepost	2010	2009
In- och utgående anskaffningsvärde	5 109	5 109
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 656	- 2 503
Årets avskrivning enligt plan	- 154	- 153
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 2 810</u>	<u>- 2 656</u>
Restvärde enligt plan	2 299	2 453

Underhållslånepost	2010	2009
In- och utgående anskaffningsvärde	1 230	1 230
Ingående avskrivning enligt plan	- 590	- 553
Årets avskrivning enligt plan	- 37	- 37
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 627</u>	<u>- 590</u>
Restvärde enligt plan	603	640

Inventarier	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	10 923	10 376
Årets investeringar	139	686
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och utrangerade tillgångar	-25	- 139
Utgående anskaffningsvärde	11 037	10 923
Ingående avskrivning enligt plan	- 9 769	- 9 383
Årets avskrivning enligt plan	- 403	- 525
Årets utrangeringar	25	139
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 10 147</u>	<u>- 9 769</u>
Restvärde enligt plan	890	1 154

Påående om- och tillbyggnad	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	10 253	392
Årets påående om- och tillbyggnad	2 121	10 253
Omföring till byggnader och mark	<u>- 10 253</u>	<u>- 392</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 121	10 253

Not 9 Aktier och andelar	2010	2009
Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB, 50 st. à nominellt kr 1 000:-	50	50
Andelar i HBV 4 st. andelar à kr 10.000:-	<u>40</u>	<u>40</u>
Summa aktier och andelar	90	90

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Upplupna räntebidrag	5	10
Återbäringsmedel i H B V	876	812
Övriga poster	<u>447</u>	<u>101</u>
Summa	1 328	923

Not 11 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	4 648
Årets vinst			883
Belopp vid årets utgång	41 270	16 730	5 531

SÖLVESBORGSHEM AB

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	237 221	-

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Upplupna räntekostnader	542	609
Förutbetalda hyror	3 903	5 660
Upplupna sociala avgifter	244	215
Upplupna semesterlöner	791	700
Övriga poster	<u>2 453</u>	<u>3 482</u>
Summa	7 933	10 666

Not 14 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Avseende Skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	<u>76 930</u>	<u>76 930</u>
Summa	76 930	76 930

Under året har kr 13 661 149:- för 5 450 åtgärder (år 2009 kr 13 393 754:- för 5 275 åtgärder) uppnåtts i avropbart lägenhetsunderhåll till hyresgästerna enligt träffat avtal med Hyresgästföreningen Sydost.

Not 15 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

	2010	2009
Årets investeringar	- 10 553	- 18 499
Ej betalda leverantörsfakturer avseende förvärvade tillgångar	<u>2 802</u>	<u>953</u>
Påverkan på likvida medel från investeringsverksamheten	- 7 751	- 17 546
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	<u>- 953</u>	<u>- 2 822</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	- 8 704	- 20 368

Not 16 Likvida medel

	2010	2009
Kassa och bank	22 390	17 774

SÖLVESBORGSHEM AB

Sölvesborg den 23 februari 2010



Per-Olov Larsen
Ordförande



Monica Gadd



Leif Gummesson



Roger Holmqvist
Vice ordförande



Anders Andersson



Lars Björklund
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25 februari 2011.



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor



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 2010. 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 ersättningsskyldig 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 25 februari 2011

Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Sölvesborgshem AB

Vi har, i enlighet med kap 11 § 14 i aktiebolagslagen, granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2010.

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 tillförordnad direktörens förvaltning av bolaget.

Sölvesborg i februari 2011



Jens Åberg



Ingvar Olsson

Av kommunfullmäktige i Sölvesborgs Kommun utsedda revisorer.

Fastighets- beteckning	Färdigställ- 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	ytta	medel	totalhyra	antal	ytta			
Lejonet 5	1955	17	39	9	2	67	3 657,5	54,6	824,79	13	498,2	9	6 369 879	2 625 376
Merkurius 9	1956	9	18	42	6	75	4 531,0	60,4	835,74	2	30,2	18	9 599 011	5 303 600
Mars 22	1959	6	4	26	12	48	3 067,0	63,9	844,38	9	306,9	3	8 095 878	4 888 062
Neptunus 3	1956	3	5	5	0	13	7 51,0	57,8	925,50	1	13,8	0	4 159 288	2 210 079
Lyran 16	1962	6	15	5	6	36	2 322,0	64,5	836,66	3	129,2	0	5 607 651	3 226 493
Neptunus 1	1997	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	792,0	0	3 641 519	2 751 022
Europa 16-17	1968-69	12	24	24	0	60	3 960,0	66,0	830,34	5	206,0	0	5 870 539	3 810 670
Netteblad 7	1973	2	25	19	0	46	3 097,0	67,3	862,40	3	181,0	0	5 975 723	3 654 250
Staren 7	1942	1	1	2	3	7	669,0	95,6	803,62	0	0,0	0	3 247 460	2 133 127
Anden 11	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	541,4	0	1 506 138	968 135
Pollux 12	1995	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	708,5	0	7 724 316	2 625 376
Korpen 10	1991	0	2	3	2	7	615,4	87,9	931,26	3	749,5	0	15 687 512	5 641 943
Pilen 1	1971	0	8	0	0	8	450,0	56,3	624,19	0	0,0	0	2 345 233	1 705 191
Poppeln 1	1980	0	11	0	0	11	643,8	58,5	651,59	0	0,0	0	2 423 363	1 188 157
Vitsippa 7	1952	8	4	0	0	12	510,0	42,5	952,09	1	23,1	0	1 852 209	1 218 024
Violen 3	1949	0	8	0	0	8	508,0	63,5	865,13	2	38,0	0	1 768 781	600 750
Hummern 1-2	1965	18	48	24	12	102	6 531,0	64,0	819,49	9	271,0	0	12 992 042	5 188 130
Krabban 3-4	1968	3	12	36	6	57	4 258,5	74,7	801,27	9	3325,4	0	27 038 818	9 343 719
Blomsterängen 1	1992	6	10	14	12	42	3 584,0	85,3	808,18	1	225,0	0	35 763 677	11 495 401
Mosippan 5	1993	0	1	4	1	6	518,0	86,3	839,24	0	0,0	0	5 664 434	1 841 983
Ramslöken 1	1996	0	6	13	6	25	2 180,6	87,2	851,58	0	0,0	0	21 726 660	6 738 539
Äigen 2	1979	8	8	38	5	59	4 166,6	70,6	869,70	2	134,2	12	17 618 505	7 016 472
Äigen 3	1972-73	10	46	10	4	70	4 335,0	61,9	844,59	1	77,0	14	11 219 906	4 239 103
Äigen 4	1972-73	20	20	20	0	60	3 610,0	60,2	848,58	0	0,0	36	11 125 825	4 608 297
Mjällby 13:41	1956	4	2	0	0	6	251,4	41,9	903,39	2	222,3	0	2 607 474	1 281 562
Mjällby 13:39	1995	0	6	0	0	6	417,8	69,6	980,79	0	0,0	0	4 788 399	2 068 112
Mjällby 13:70	1957	4	12	8	0	24	1 466,9	61,1	817,59	1	46,0	4	2 248 236	1 144 210
Mjällby 21:2	1951	0	12	6	0	18	1 108,2	61,6	824,90	5	586,9	0	5 834 682	1 775 809
Mjällby 23:1	1954	4	6	6	0	16	893,6	55,9	844,13	4	116,2	0	1 558 351	733 664
Mjällby 22:2	1955	4	8	8	4	24	1 778,0	74,1	791,45	0	0,0	20	3 644 845	1 843 621
Mjällby 6:74, 6:79	1967-68	26	32	12	0	70	4 060,0	58,0	843,94	0	0,0	0	11 604 205	4 005 223
Mjällby 6:101	1990	0	9	10	0	19	1 393,7	73,4	905,04	0	0,0	0	14 203 970	5 304 897
Mjällby 8:40,8:41	1970	0	60	6	0	66	4 130,0	62,6	849,57	0	0,0	0	6 988 883	2 579 394
Mjällby 6:103	1984	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	183,0	0	691 770	389 722
Mjällby 10:50	1966	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	376,9	0	3 261 024	1 186 854
Mjällby 6:75	1967	0	8	0	0	8	408,0	51,0	815,76	0	0,0	0	816 815	356 352
Skönabäck 1:255	1957	2	2	0	0	4	172,0	43,0	950,37	0	0,0	0	1 114 426	434 045
Skönabäck 1:335	1977	0	2	7	3	12	890,0	74,2	694,30	0	0,0	0	2 323 635	851 294
Skönabäck 1:417	1989	0	2	4	0	6	468,0	78,0	894,41	0	0,0	0	2 153 215	387 163
Skönabäck 1:419	1990	0	8	8	3	19	1 442,0	75,9	854,87	0	0,0	0	6 604 880	1 002 988
Stiby 28:70	1992	0	6	10	4	20	1 670,0	83,5	879,55	0	0,0	0	17 937 015	5 811 884
Ysane 15:31	1963	0	8	0	0	8	327,2	40,9	853,09	1	28,5	0	749 637	432 640
Norje 68:1	1964	4	8	2	0	14	730,2	52,2	834,02	0	0,0	5	1 349 540	976 770
Vårhult 1:26	1989	0	4	8	0	12	874,8	72,9	814,81	3	233,8	0	10 541 157	4 085 999
Jungfrun 2	1930	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	408,7	0	25 052 109	4 734 872
Borgen 12	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	5073,2	0	35 667 743	6 674 068
Skogsvaktaren 2	1998	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	353,8	0	2 558 341	474 793
Sölvesborg 5:53 del av	2002	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	464,2	0	3 512 678	745 577
Smörbollen 4	1993	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	357,7	0	2 507 991	447 802
Mjällby 21:2	1992	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4455,0	0	24 055 966	4 529 069
Mjällby 13:78	1960	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	2060,8	0	12 280 455	2 274 780
Totalt företaget		177	510	393	91	1 171	76 447,2	65,3	836,40	95	26 877,4	121	435 681 807	140 884 580

Med lagom nära till allt!

Att människor vill bo i Sölvesborg med omnejd är ingen ny företeelse. I själva verket har det visat sig att vårt område varit en attraktiv plats att bosätta sig på sedan urminnes tider.

För oss som redan bor här är det lätt att förstå varför. Vi i Sölvesborgs kommun är nämligen bortskämda. Med saltstänkta hav, sköna sandstränder, imponerande bokskogar, strosvänliga naturreservat, pittoreska fiskesamhällen, charmiga städer och en spännande historia, är det egentligen ett under att inte många fler vill flytta hit.

Särskilt som närheten till de större städerna i Blekinge, Skåne och Danmark med teknikens hjälp har gett oss ett geografiskt mycket attraktivt läge. Från Sölvesborg går det direkttåg till såväl Karlskrona som Kastrup och Köpenhamn. Dessutom befinner sig såväl Karlshamn som Kristianstad och Ronneby flygplats bara en halvtimmes bilresa bort. Tack vare de goda pendlingsmöjligheterna, finns det därför gott om arbetstillfällen. Med inte mindre än 1 500 privata företag är Sölvesborgs kommun heller inget annat än en blomstrande småföretagarbygd.

Vill även du ha nära till allt? I så fall är vi en partner att räkna med!

SÖLVESBORGSHEM AB



Fasad mot norr

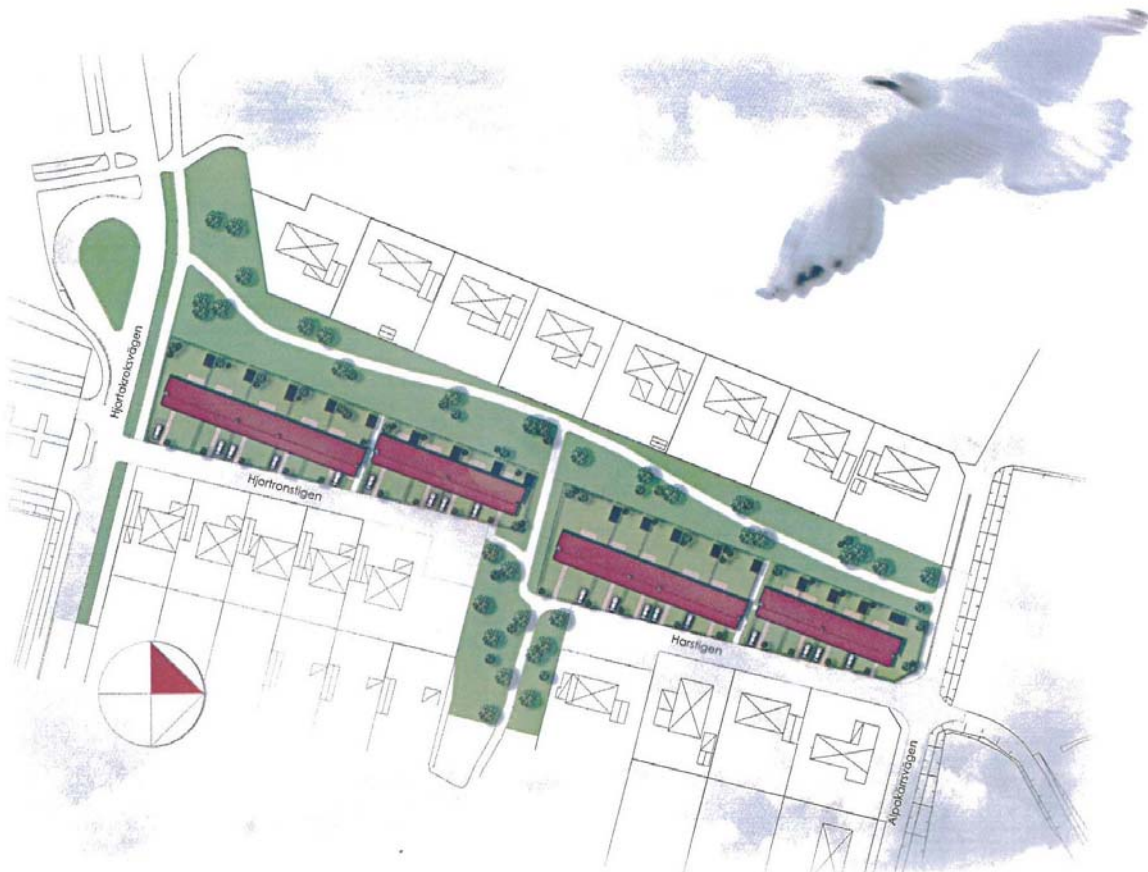
Principsektion



Fasad mot väst



Fasad mot öst





Ett av bostadsområden som vi planerna för nybyggnation under 2011 är Hjortakroken, där kan hitta ditt nya hem i "Harstigen" (se bilderna till vänster och ovan).



Sölvesborgshem
Bo bra - hela livet



SÖLVESBORGSHEM AB

Stortorget 1, 294 31 SÖLVESBORG
TEL 0456-81 67 85. FAX 0456-10406
Hemsida: www.solvesborgshem.se
E-post: info@solvesborgshem.se