



ÅRSREDOVISNING 2011

VD har ordet.

2011 blev året då det skedde ett trendbrott i Sölvesborgshems verksamhet, vi startade nyproduktion av nya marklägenheter efter femton års uppehåll. Byggnation av nya bostäder inom kommunen är en nödvändighet om det mål Sölvesborgs kommun har lagt, att växa med 3 000 personer fram till år 2020, skall bli verklighet. Sölvesborgshem skall naturligtvis inte ensam stå för alla dessa nyinvesteringar som krävs, utan samtliga upplåtelseformer bör vara representerade. Hyresrätten skall utgöra ett komplement till äganderätten och bostadsrätten, eftersom många önskar att få den utökade service och trygghet som hyresrätten medför.

Sölvesborgshem kommer att starta nya bostadsprojekt efter hand som marknaden tillåter. Bolaget lyder under en ny lag som började gälla 1 januari 2011 för kommunala bostadsbolag och som innebär att vi skall agera affärsmässigt i alla våra beslut, detta betyder i klartext att vi inte kan börja bygga nytt utan att vi är säkra på att vi kan hyra ut bostäderna till skälig hyresnivå.

Uthyrningen av de påbörjade marklägenheterna på Harstigen och Hjortronstigen har fungerat väl, vid årsskiftet var hälften av de 18 lägenheterna uthyrda och vi har gott hopp om att hyra ut resten innan det är dags för inflyttning. Lägenheterna är väldigt yteffektiva och extremt energisnåla, detta medför att månadshyran blir acceptabel.

Nu öppnas det nya bostadsområdet Ljungaviken upp. Exploateringen av infrastrukturen är i full gång och byggnation kan nu komma igång. Sölvesborgshem planerar att bygga ett flerbostadshus och har fått en markanvisning som kan innehålla en byggnad med upptill 5 våningar. Projekteringen har påbörjats och förhoppningsvis sätter vi spaden i marken strax efter sommaren.

Kommunens behov av äldreboende har analyserats inför framtiden och det har framkommit att ett behov av nya platser föreligger inom en snar framtid. Beslut har därför tagits att Sölvesborgshem får i uppdrag att påbörja projekteringen av nytt äldreboende i Ljungaviken med 50 till 60 platser. Till detta kan också läggas att vi fått i uppdrag att påbörja projektering av ett LSS-boende för 6 boende.

Verksamheten i övrigt präglades av en kall start av året med mycket snö och kyla, som väl var avslutades året med betydligt mildare väder och barmark, vilket gjorde att vi fick någorlunda balans på snöröjnings- och uppvärmningskontot. Det nya bovärdssystemet som infördes under 2010 fungerar bra och tendensen är tydlig att våra driftkostnader minskar och vår kundnöjdhet ökar.

Lars Björklund

VD

ÅRSREDOVISNING

2011

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 VD för Sölvesborgshem AB avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2011, företagets 59:e verksamhetsår och dess 23: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.

Nya ägardirektiv är under utarbetande för att anpassa verksamheten efter den nya lag som gäller från och med 1 jan. 2011 för kommunala bostadsbolag

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 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 kommundrägarföretag.

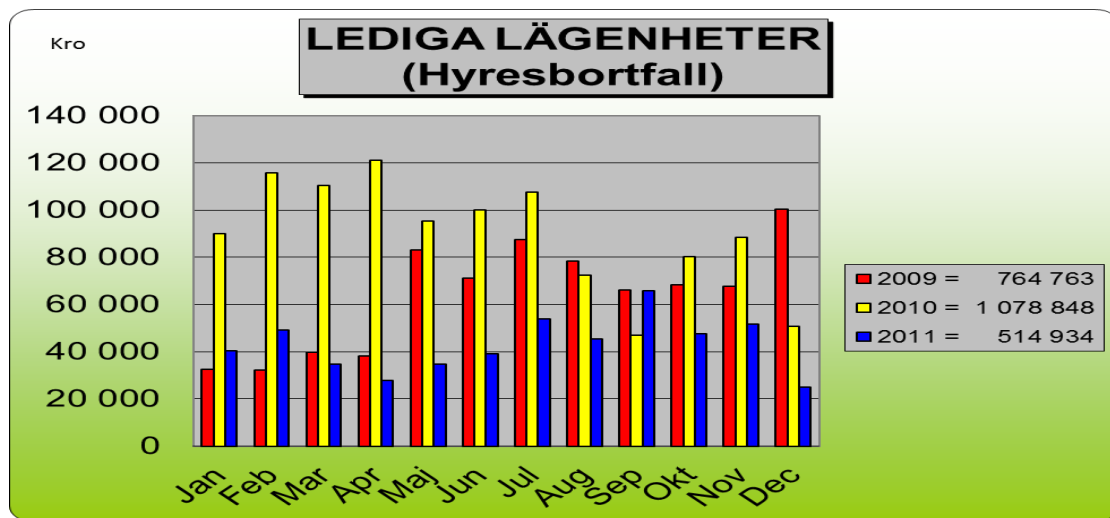
Resultat och ställning

Bolagets resultat för verksamhetsåret är lägre än budgeterat. Resultatet påverkades av att den stamrevidering som påbörjades i Falkvik 2010 forcerades under verksamhetsåret för att minimera totalkostnaden.

Reporäntan var vid årets början 1,25% och har under året höjts till 1,75 %, vilket påverkat bolagets lån negativt då en stor andel av lånestocken belånas med korta räntebindningstider, räntekostnaderna blev 0,7 milj. högre än budgeterat.

SÖLVESBORGSHEM AB

Vakansgraden för bolagets bostäder har under året varit låg, vid årets slut var antalet 4 st. Vid motsvarande tidpunkt föregående år var antalet 5 st. lägenheter. Totalt minskade bolagets hyresbortfall med drygt 0,5 milj. för 2011.



Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i detalj av resultaträkning för 2011-01-01 – 2011-12-31 samt av balansräkningen per 2011-12-31 med tillhörande noter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

År	2011	2010	2009	2008	2007
Tkr					
Hyresintäkter	87 191	84 650	85 865	83 881	81 233
Resultat efter finansiella poster	24	1 201	1 447	2 557	2 517
Balansomslutning	345 229	327 843	331 588	334 408	340 152
Soliditet %	18,37	19,38	18,89	18,80	18,48
Avkastning på totalt kapital %	2,61	2,11	2,26	4,68	3,99
Avkastning på eget kapital %	0,04	1,89	2,31	4,07	4,00
Antal anställda i genomsnitt under året	23,5	22,4	23,0	25,9	29,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolaget startade nyproduktion av 18 st marklägenheter på kv Tranbäret och kv Hjorten. Den totala investeringen uppgår till 30 milj. kronor och finansieras genom upplåning. Vid årsskiftet var 9 st lägenheter uthyrda.
- Stamrening i Falkvik som påbörjades under 2010 har avslutats under 2011. Projektet har medfört att 159 lägenheter har fått en rejäl standardhöjning genom att våtutrymmen har helrenoverats och nya stamledningar är monterade, även köken har kompletterats med ny spisventilation.
- Bolaget har påbörjat projektering av ett flerbostadsprojekt på Ljungaviken.
- Bolaget har fått i uppdrag av Sölvesborgs kommun att påbörja planering och projektering av ett LSS-boende i Ljungaviken för 6 st boende.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Vid möte den 31 januari 2012 tog kommunfullmäktige beslutet att ge bolaget i uppdrag att påbörja planering och projektering för ett äldreboende på ca 55-60 platser i Ljungaviken.

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

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 2011 har organisationen förstärkts med 3 st personer. Dels för att täcka upp för långtidssjukskrivning och dels för att fler arbetsmoment utförs idag med egen personal istället för att köpa externt.

Investeringar



Första spadtaget på 15 år

Nybyggnation av 18 st marklägenheter på kv Tranbäret och kv Hjorten kommer att medföra en nyinvestering på 30 mkr, finansiering sker genom upplåning. Projektet är klart för inflyttning 15 mars resp 1 april 2012. Vid årsskiftet har bolaget investerat 20,2 mkr.

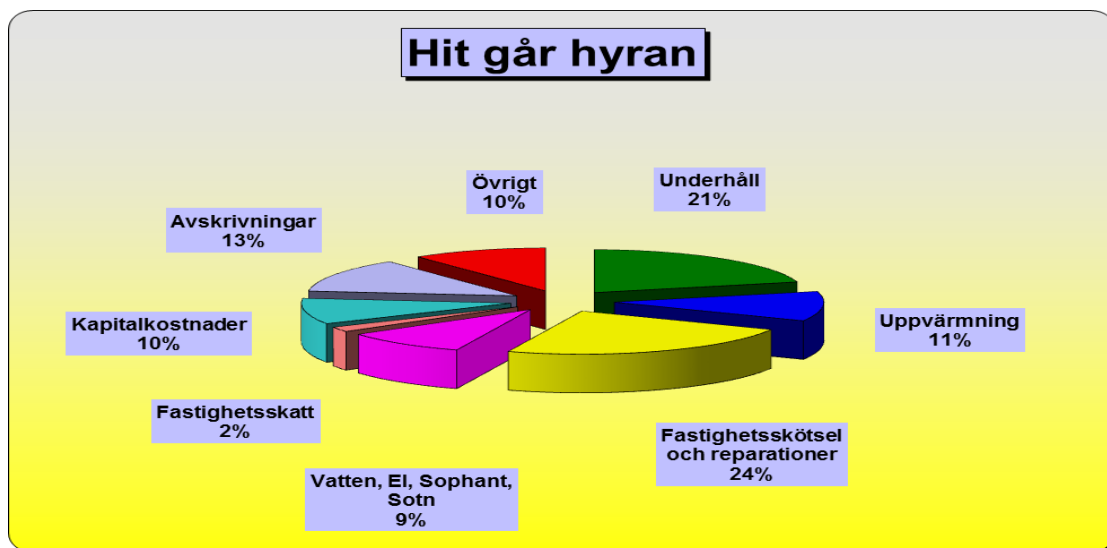
Bolaget har genom den egna likviditeten finansierat övriga verkställda investeringar och fastighetsrenoveringar, varvid ingen nyupplåning har skett.

I fordon, maskiner och inventarier har bolaget investerat ca 1,0 mkr.

Under perioden har bolaget avslutat projektet med stamrenovering, byte av kulvertledningar i mark samt renovering av badrum i fastigheten Hummern 1-2 i Falkvik. En investering med 13,4 mkr och en underhållskostnad på 11,3 mkr.

Inkoppling av fjärrvärme och bredband har också avslutats under verksamhetsåret med investeringar på 1,4 mkr resp 0,4 mkr.

SÖLVESBORGSHEM AB



Utsikter för 2012

Bolaget kommer att fortsätta fokusera på nyproduktion av bostäder under 2012. Bolaget har påbörjat projektering av ett flerbostadshus på Ljungaviken. Planering och projektering av ett LSS-boende och ett äldreboende på Ljungaviken kommer att påbörjas på uppdrag av Sölvesborgs kommun.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 530 834:63
Årets resultat	- 119 164:76
Summa kronor	5 411 669:87

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 411 669:87
Summa kronor	5 411 669:87

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 12 april 2012.

SÖLVESBORGSHEM AB

RESULTATRÄKNING

	Not	2011	2010
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	87 191	84 650
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 334	2 501
Summa intäkter		89 525	87 151
 Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Material		- 5 178	- 4 624
Tjänster	4	- 29 081	- 27 938
Taxebundna kostnader		- 8 610	- 9 878
Uppvärmning		- 9 963	- 11 427
Fastighetsskatt		- 1 638	- 1 658
Övriga externa kostnader		- 397	- 510
Personalkostnader	5	- 14 478	- 13 920
Avskrivningar	6	- 11 087	- 10 424
Övriga rörelsekostnader		- 393	- 56
Summa rörelsens kostnader		- 80 825	- 80 435
 Rörelseresultat		8 700	6 716
 Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		300	173
Räntebidrag		-	38
Räntekostnader		- 8 976	- 5 726
Summa resultat från finansiella investeringar		- 8 676	- 5 515
 Resultat efter finansiella poster		24	1 201
Skatt på årets resultat	7	- 143	- 318
Årets resultat		- 119	883

BALANSRÄKNING

	Not	2011	2010
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och Mark		301 342	294 797
Balanslåneposter		2 712	2 902
Inventarier, verktyg och installationer		1 345	890
Pågående nyanläggningar	8	20 158	2 121
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	90	90
Uppskjuten skattefordran	7	2 185	-
Summa anläggningstillgångar		327 832	300 800
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		455	831
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		321	413
Skattefordran		605	529
Övriga kortfristiga fordringar		683	1 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 259	1 328
Kassa och bank		14 074	22 390
Summa omsättningstillgångar		17 397	27 043
Summa tillgångar		345 229	327 843

BALANSRÄKNING

	Not	2011	2010
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		5 531	4 648
Årets resultat		- 119	883
Summa eget kapital		63 412	63 531
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	2 637	308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	233 201	237 221
Summa långfristiga skulder		233 201	237 221
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 000	5 000
Leverantörsskulder		9 196	8 328
Skulder till koncernföretag		3 579	4 411
Skulder till kommunen		1 510	680
Övriga kortfristiga skulder		462	431
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	13	10 232	7 933
Summa kortfristiga skulder		45 979	26 783
Summa eget kapital och skulder		345 229	327 843
 Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		74 768	74 768
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2011	2010
Rörelseresultat före finansiella poster		8 700	6 716
Avskrivningar		11 086	10 480
Övriga ej likviditetspåverkande poster		<u>393</u>	<u>- 168</u>
		20 179	17 028
Erhållen ränta och bidrag		305	216
Erlagd ränta		- 8 354	- 5 793
Betald inkomstskatt		<u>- 76</u>	<u>74</u>
		12 054	11 525
Ökning/minskning varulager		376	405
Ökning/minskning kundfordringar		92	14
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		934	- 144
Ökning/minskning leverantörsskulder		- 2 668	108
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		<u>446</u>	<u>- 1 021</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 234	10 887
Investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	- 31 530	- 704
Sålda materiella anläggningstillgångar		<u>-</u>	<u>8 155</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 31 530	- 549
Finansieringsverksamhet			
Amortering av skuld		- 4 020	- 4 026
Lämnade koncernbidrag		- 0	- 1 696
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		<u>16 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 980	- 5 722
Årets kassaflöde		- 8 316	4 616
Likvida medel vid årets början		<u>22 390</u>	<u>17 774</u>
Likvida medel vid årets slut	16	14 074	22 390

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 20 070 tkr intäkter från kommunen
- av övriga förvaltningsintäkter utgör 1 207 tkr från kommunen och från koncernbolag 305 tkr

Rörelsens kostnader:

- kostnader betalda till kommunen uppgår till 2 212 tkr och till koncernbolag med 14 054 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:

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 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt</u>	2011	2010
Bostäder	65 303	63 691
Lokaler	22 202	21 727
Övrigt	447	436
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 515	- 1 079
Lokaler	- 242	- 117
Övrigt	- 4	- 8
Summa hyresintäkter	87 191	84 650

Hyresavtalens löptider 2011-12-31

Antal Löptid	Avtals- avtal	Andel av Kvm	värde (tkr)	värdet (%)
<i>Lokaler</i>				
0 - 1 år	171	3 350	1 638	3 %
2 - 5 år	18	21 764	41 450	70 %
> 5 år	<u>1</u>	<u>44</u>	<u>102</u>	<u>0 %</u>
Summa	190	25 158	43 190	73 %
<i>Bostäder</i>	1 167	76 186	16 270	27 %
Totalt	1 357	101 343	59 460	100 %

<u>Not 3 Specifikation av övriga förvaltningsintäkter</u>	2011	2010
Inre tjänster, Omsorgen	767	756
Vinst avyttring inventarier/byggnad	-	170
Lönebidrag	744	574
Skadeersättningar	477	705
Övrigt	<u>346</u>	<u>296</u>
Summa	2 334	2 501

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 4 Ersättning till revisorerna	2011	2010
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	114	110
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	-	29

Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter.	2011	2010
Antalet anställda, med fördelning på kvinnor och män, uppgår i genomsnitt under året till:		
- Kvinnor	3,3	3,5
- Män	<u>20,2</u>	<u>18,9</u>
Totalt	23,5	22,4

Löner och ersättningar uppgår till		
- Styrelsen och verkställande direktören	1 480	730
- Övriga anställda	8 375	7 855
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 270	3 079
Pensionskostnader (varav för styrelse o verkställande direktör 479 (157))	<u>1 116</u>	<u>1 052</u>
Totalt	14 241	12 716

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2011		2010	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	60 %	5	80 %
Verkställande direktör	1	100 %	1	100 %

Not 6 Planenliga av- och nedskrivningar	2011	2010
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 751	8 771
Komponentavskrivningar	1 191	775
Markanläggningar	375	285
Underhållslånepost	37	37
Bostadslånepost	153	154
Inventarier	<u>580</u>	<u>402</u>
Summa avskrivningar	11 087	10 424

Not 7 Skatt på årets resultat	2011	2010
Aktuell skatt för året	-	- 83
Förändring uppskjuten skattefordran	2 185	- 10
Förändring uppskjuten skatteskuld	- 2 328	- 225
Skatt på årets resultat	- 143	- 318

Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	2 185	0
Uppskjuten skatteskuld		
Byggnader	- 2 637	- 308

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	403 482	411 946
Årets inköp	209	151
Årets försäljning och utrangeringar	- 1 020	- 8 613
Utgående anskaffningsvärde	402 671	403 482
Ingående avskrivning enligt plan	- 136 380	- 128 182
Årets avskrivning enligt plan	- 8 751	- 8 827
Årets försäljningar och utrangeringar	627	629
Utgående avskrivning enligt plan	- 144 504	- 136 380
Restvärde enligt plan	258 167	267 102
Komponentavskrivningar	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	26 515	8 119
Omföring från Pågående om- och tillbyggnad	515	10 253
Årets inköp	14 720	8 143
Utgående anskaffningsvärde	41 750	26 515
Ingående avskrivning enligt plan	- 1 104	- 329
Årets avskrivning	- 1 191	- 775
Utgående avskrivning enligt plan	- 2 295	- 1 104
Restvärde enligt plan	39 455	25 411
Markanläggningar	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	5 684	5 684
Omföring från pågående om- och tillbyggnad	1 606	-
Årets inköp	206	-
Utgående anskaffningsvärde	7 496	5 684
Ingående avskrivning enligt plan	- 3 401	- 3 116
Årets avskrivning enligt plan	- 375	- 285
Utgående avskrivning enligt plan	- 3 775	- 3 401
Restvärde enligt plan	3 720	2 283
Bostadslånepost	2011	2010
In- och utgående anskaffningsvärde	5 109	5 109
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 810	- 2 656
Årets avskrivning enligt plan	- 153	- 154
Utgående avskrivning enligt plan	- 2 963	- 2 810
Restvärde enligt plan	2 146	2 299
Underhållslånepost	2011	2010
In- och utgående anskaffningsvärde	1 230	1 230
Ingående avskrivning enligt plan	- 627	- 590
Årets avskrivning enligt plan	- 37	- 37
Utgående avskrivning enligt plan	- 664	- 627
Restvärde enligt plan	566	603

SÖLVESBORGSHEM AB

Inventarier	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	11 037	10 923
Årets investeringar	1 035	139
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och utrangerade tillgångar	-	- 25
Utgående anskaffningsvärde	12 072	11 037
Ingående avskrivning enligt plan	- 10 147	- 9 769
Årets avskrivning enligt plan	- 580	- 403
Årets utrangeringar	-	25
Utgående avskrivning enligt plan	- 10 727	- 10 147
Restvärde enligt plan	1 345	890

Pågående nyanläggningar	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	2 121	10 253
Årets pågående om- och tillbyggnad/nyproduktion	20 158	2 121
Omföring till byggnader och mark	- 2 121	- 10 253
Utgående anskaffningsvärde	20 158	2 121

Not 9 Aktier och andelar	2011	2010
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	2011	2010
Upplupna räntebidrag	-	5
Återbäringsmedel i H B V	542	876
Övriga poster	717	447
Summa	1 259	1 328

Not 11 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	5 531
Årets förlust			- 119
Belopp vid årets utgång	41 270	16 730	5 412

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	233 201	-

SÖLVESBORGSHEM AB

<u>Not 13</u> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Upplupna räntekostnader	1 164	542
Förutbetalda hyror	4 241	3 903
Upplupna sociala avgifter	247	244
Upplupna semesterlöner	813	791
Övriga poster	<u>3 767</u>	<u>2 453</u>
Summa	10 232	7 933

<u>Not 14</u> Ställda säkerheter	2011	2010
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>74 768</u>	<u>74 768</u>
Summa	74 768	74 768

Under året har kr 14 723 556:- för 5 819 åtgärder (år 2010 kr 13 661 149:- för 5 450 åtgärder) uppnåtts i avropbart lägenhetsunderhåll till hyresgästerna enligt träffat avtal med Hyresgästföreningen Sydost.

Not 15 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

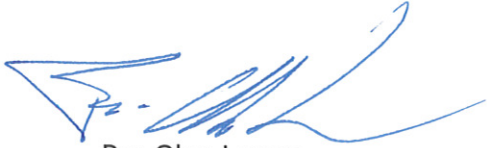
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

	2011	2010
Årets investeringar	- 36 326	- 10 553
Ej betalda leverantörsfakturer avseende förvärvade tillgångar	<u>7 598</u>	<u>2 802</u>
Påverkan på likvida medel från investeringsverksamheten	- 28 728	- 7 751
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	<u>- 2 802</u>	<u>- 953</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	- 31 530	- 8 704

<u>Not 16</u> Likvida medel	2011	2010
Kassa och bank	14 074	22 390

SÖLVESBORGSHEM AB

Sölvesborg den 22 februari 2012



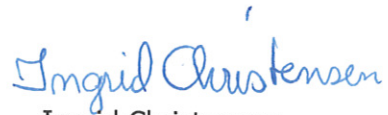
Per-Olov Larsen
Ordförande



Eva Malm



Bo Sandqvist



Ingrid Christensen
Vice ordförande



Ronny Berggren



Lars Björklund
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 23 februari 2012.



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i SÖLVESBORGSCHEM AB, org.nr 556349-9267

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för SÖLVESBORGSCHEM AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SÖLVESBORGSCHEM AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sölvesborg den 23 februari 2012



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Till kommunfullmäktige i Sölvesborgs kommun
Till årsstämman i Sölvesborgshem AB

Granskningsrapport för år 2011

Vi, av fullmäktige i Sölvesborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Sölvesborgshem AB:s verksamhet.

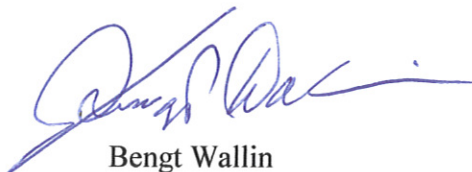
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av års/bolagsstämman fastställt ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

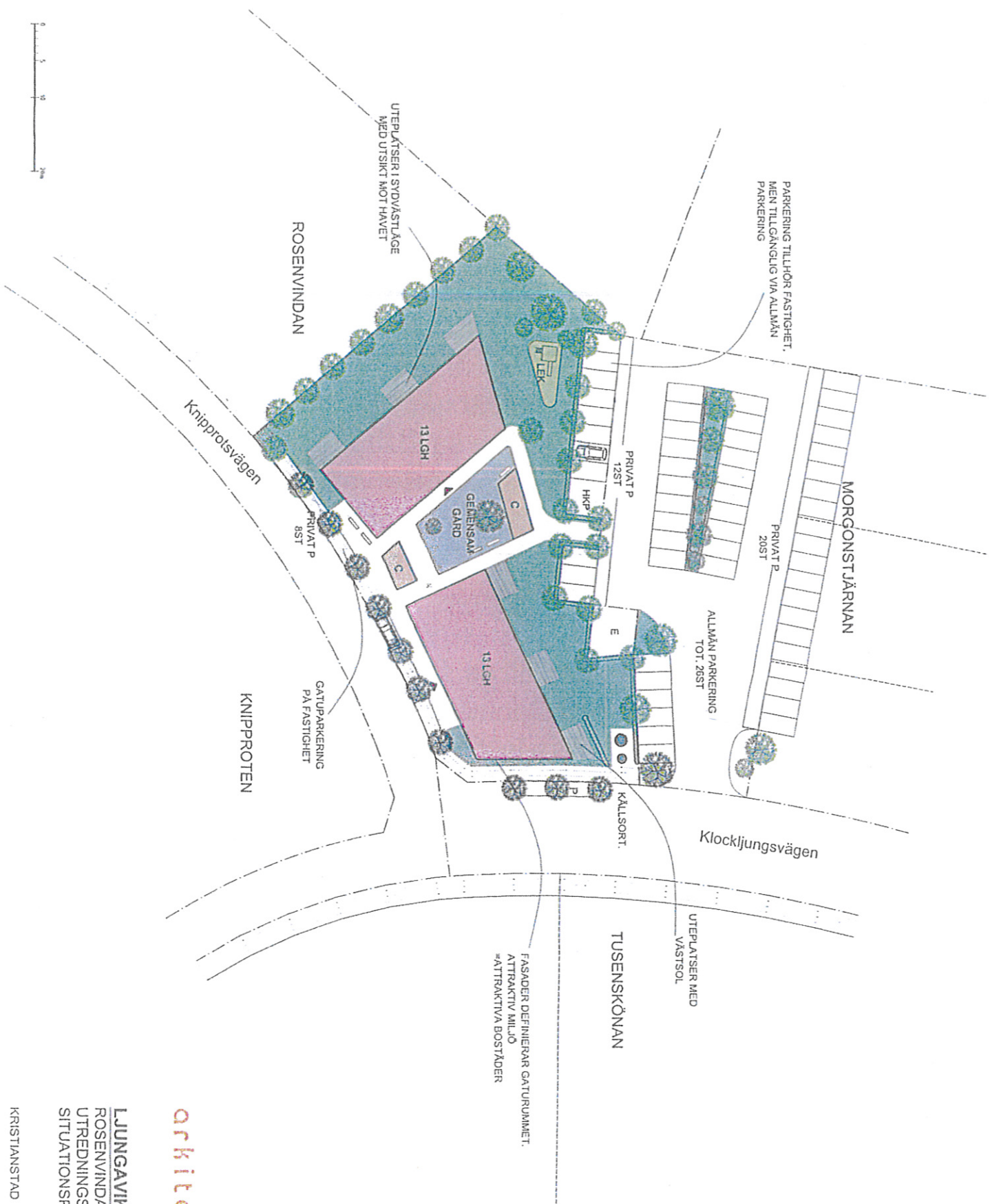
Sölvesborg den 23 februari 2012



Bengt Wallin

Bengt Jonsson

Fastighets- beteckning	Färdigställ- ningsår	1 rok antal	2 rok antal	3 rok antal	4 rok antal	Samtliga bostäder				Garage antal	Anskaffn. värde	Ack. avskr	Bokfört värde 31/12			
						antal	yta	medel	totalhyra							
Lejonet 5 Merkurius 9 Mars 22 Neptunus 3 Lyran 16	1955	17	39	9	2	67	3 657,5	54,6	848,04	13	498,2	9	6 397 558,24	3 918 884,34	2 478 673,90	
	1956	9	18	42	6	75	4 531,0	60,4	859,44	2	30,2	18	9 785 669,00	4 467 045,12	5 318 623,88	
	1959	6	4	26	12	48	3 067,0	63,9	867,90	9	306,9	3	8 148 062,56	3 396 761,09	4 751 301,47	
	1956	3	5	5	0	13	751,0	57,8	950,44	1	13,8	0	4 202 945,78	2 063 853,21	2 139 092,57	
	1962	6	15	9	6	36	2 322,0	64,5	859,77	3	129,2	0	5 651 309,39	2 489 645,01	3 161 664,38	
	1997	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	792,0	0	3 641 519,14	959 455,51	2 682 063,63	
	1968-69	12	24	24	0	60	3 960,0	66,0	853,42	5	206,0	0	5 953 403,50	2 205 740,96	3 747 662,54	
	1973	2	25	19	0	46	3 097,0	67,3	885,90	3	181,0	0	6 045 712,72	2 468 135,60	3 577 577,12	
	1942	1	1	2	3	7	669,0	95,6	826,31	0	0,0	0	3 247 459,77	1 184 946,83	2 062 512,94	
	1989	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	2	541,4	0	1 831 162,32	667 092,25	1 164 070,07	
Pollux 12 Korpen 10 Pilen 1 Poppeln 1 Vitsippan 7	1995	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	708,5	0	7 725 422,86	2 835 334,00	4 890 088,86	
	1991	0	2	3	2	7	615,4	87,9	955,75	3	749,5	0	15 687 512,19	5 994 554,54	9 692 957,65	
	1971	0	8	0	0	8	450,0	56,3	645,28	0	0,0	0	2 347 604,36	689 314,80	1 658 289,56	
	1980	0	11	0	0	11	643,8	58,5	661,08	0	0,0	0	2 425 734,03	1 286 170,90	1 139 563,13	
	1952	8	4	0	0	12	510,0	42,5	976,80	1	23,1	0	1 854 580,33	720 355,00	1 134 225,33	
	1949	0	8	0	0	8	508,0	63,5	888,60	2	38,0	0	1 771 152,65	674 315,10	1 096 837,55	
	1965	18	48	24	12	102	6 531,0	64,0	842,38	9	271,0	0	20 588 764,50	5 142 607,00	15 446 157,50	
	1968	3	12	36	6	57	4 258,5	74,7	823,92	9	332,5	0	31 200 843,07	9 824 638,15	21 376 204,92	
	1992	6	10	14	12	42	3 584,0	85,3	829,43	1	225,0	0	35 819 128,89	12 160 623,20	23 658 505,69	
	1993	0	1	4	1	6	518,0	86,3	857,90	0	0,0	0	5 664 433,74	1 949 056,00	3 715 377,74	
Ramslöken 1 Älgen 2 Älgen 3 Älgen 4 Mjällby 13:41	1996	0	6	13	6	25	2 180,6	87,2	870,31	0	0,0	0	21 757 774,62	7 231 477,14	14 526 297,48	
	1979	8	8	38	5	59	4 166,6	70,6	893,10	2	134,2	12	17 662 190,82	7 343 167,35	10 319 023,47	
	1972-73	10	46	10	4	70	4 335,0	61,9	867,85	1	77,0	14	11 263 953,22	4 474 782,89	6 789 170,33	
	1972-73	20	20	20	0	60	3 610,0	60,2	872,13	0	0,0	36	11 169 871,92	4 833 855,93	6 336 015,99	
	1956	4	2	0	0	6	251,4	41,9	927,49	2	222,3	0	2 632 786,17	1 344 056,84	1 288 729,33	
	1995	0	6	0	0	6	417,8	69,6	995,11	0	0,0	0	4 832 120,52	2 236 469,92	2 595 650,60	
	1957	4	12	8	0	24	1 466,9	61,1	840,47	1	46,0	4	2 309 779,77	1 198 091,97	1 111 687,80	
	1961	0	12	6	0	18	1 108,2	61,6	848,00	5	585,4	0	5 903 305,12	1 900 267,77	4 003 037,35	
	1964	4	6	6	0	16	893,6	55,9	868,05	4	116,2	0	1 634 346,79	777 992,72	856 354,07	
	1965	4	8	8	4	24	1 778,0	74,1	813,95	0	0,0	20	3 742 483,98	1 925 919,97	1 816 564,01	
Mjällby 6:74, 6:79 Mjällby 6:101 Mjällby 8:40,8:41 Mjällby 6:103 Mjällby 10:50	1967-68	26	32	12	0	70	4 060,0	58,0	864,63	0	0,0	0	11 767 347,03	4 261 787,24	7 505 559,79	
	1990	0	9	10	0	19	1 393,7	73,4	929,19	0	0,0	0	14 235 516,63	5 580 422,00	8 655 094,63	
	1970	0	60	6	0	66	4 130,0	62,6	873,33	0	0,0	0	7 139 618,31	2 740 864,95	4 398 753,36	
	1984	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	183,0	0	694 573,47	402 308,81	292 264,66	
	1966	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	2	376,9	0	3 398 314,68	1 295 453,06	2 102 861,62	
	1967	0	8	0	0	8	408,0	51,0	838,71	0	0,0	0	819 261,36	374 196,20	445 065,16	
	1957	2	2	0	0	4	172,0	43,0	975,14	0	0,0	0	1 114 425,61	456 786,62	657 638,99	
	Skönabäck 1:255	1977	0	2	7	3	12	890,0	74,2	702,94	0	0,0	0	2 354 750,01	899 837,72	1 454 912,29
	Skönabäck 1:417	1989	0	2	4	0	6	468,0	78,0	915,69	0	0,0	0	2 153 214,99	426 569,00	1 726 645,99
	Skönabäck 1:419	1990	0	8	8	3	19	1 442,0	75,9	868,50	0	0,0	0	6 635 994,63	1 109 149,00	5 526 845,63
Stiby 28:70 Ysane 15:31 Norje 68:1 Vårhult 1:26 Jungfrun 2	1992	0	6	10	4	20	1 670,0	83,5	901,95	0	0,0	0	17 968 129,82	6 151 144,30	11 816 985,52	
	1963	0	8	0	0	8	327,2	40,9	876,47	1	28,5	0	752 008,72	450 565,90	301 442,82	
	1964	4	8	2	0	14	730,2	52,2	857,22	0	0,0	5	1 380 655,42	1 009 070,16	371 585,26	
	1989	0	4	8	0	12	874,8	72,9	839,75	3	233,8	0	10 543 428,30	4 298 405,00	6 245 023,30	
	1930	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	406,7	0	25 250 022,28	5 437 220,00	19 812 802,28	
	1980	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	507,2	0	35 961 659,11	7 580 594,00	28 381 065,11	
	1998	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	353,8	0	2 615 686,79	545 298,00	2 070 388,79	
	2002	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	464,2	0	3 570 023,56	855 242,00	2 714 781,56	
	Smörbollen 4	1993	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	357,7	0	2 565 336,90	508 184,00	2 057 152,90
	Mjällby 21:2	1992	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	4455,0	0	24 591 034,36	5 206 036,00	19 384 998,36
Mjällby 13:78 Totalt företaget	1960	0	0	0	0	0	0	0,0	0,00	1	2060,8	0	12 670 658,21	2 619 401,00	10 051 257,21	
		177	510	393	91	1 171	76 447,2	65,3	858,84	95	26 875,9	121	451 080 252	150 573 146	300 507 106	



Bolaget planerar byggnation av
hyreslägenheter i Ljungaviken
(ovan visas en skiss på planerna)

arkitektgården
KRISTIANSTAD

LJUNGAVIKEN, SÖLVESBORG
ROSENVINDAN, TOMT 33
UTREDNINGSSKISS
SITUATIONSPLAN
1:500/A3

KRISTIANSTAD 2012-02-10 7681:03

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!

Frihet kan köpas för pengar...

Att bo utan att behöva binda upp sitt kapital, att kunna säga upp sitt hyresavtal när helst man vill för att istället börja om någon annanstans... vad är detta annat än frihet i sin renaste form?

Genom att hyra din bostad köper du också något som normalt inte är till salu – nämligen tid. Som husägare tvingas du använda stora delar av din och familjens fritid åt klippa gräs, måla om huset, helkakla badrummet, byta luckor i köket...

Visst finns det perioder i livet då det inte finns något mer underbart än ett alldeles eget hus. När man helt enkelt inte vill göra något annat än att snickra och inreda och koka eget äppelmos. Men när livet förändras - ja, då kanske det är dags att tänka om?

**Sölvesborgshem –
när du vill börja leva istället för att förvalta.**

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