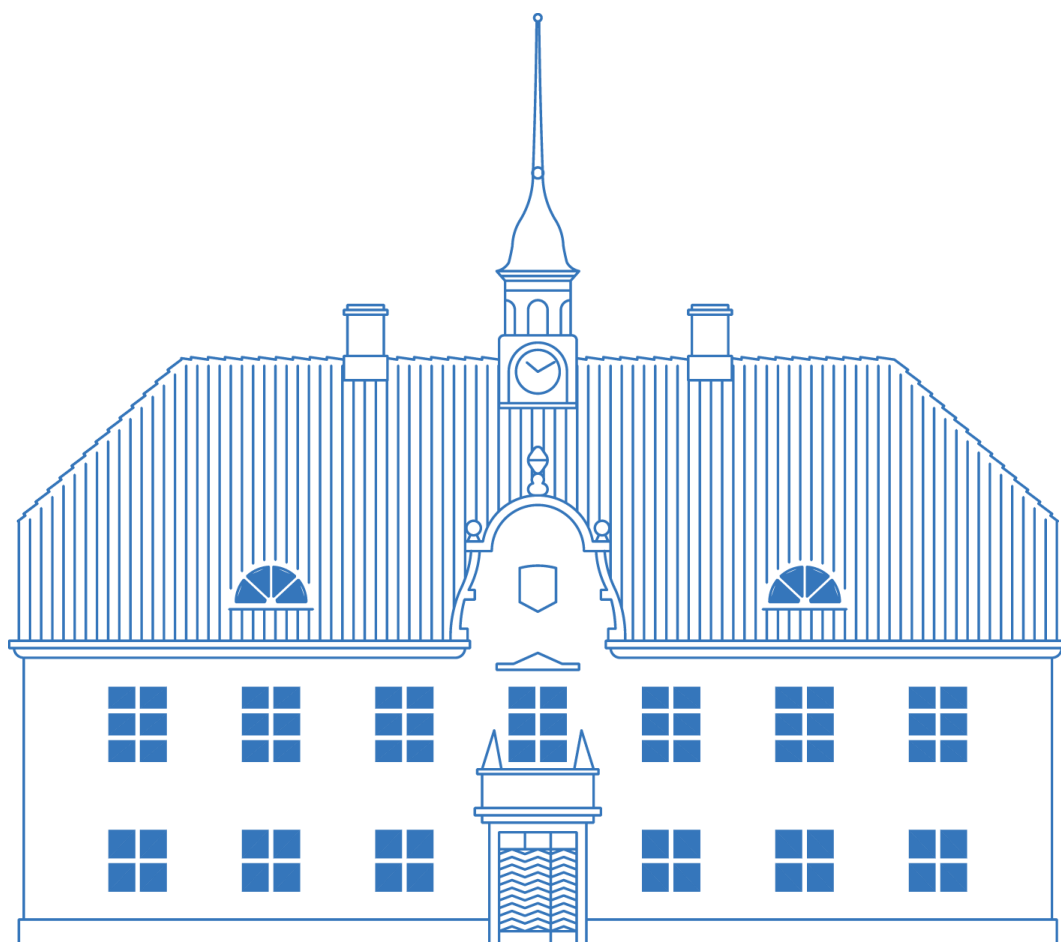




SÖLVESBORGSHEM AB

ÅRSREDOVISNING 2012

ÅRSREDOVISNING

2012

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 2012.

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 äldre bostäder, 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.

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 kommunnära företag.

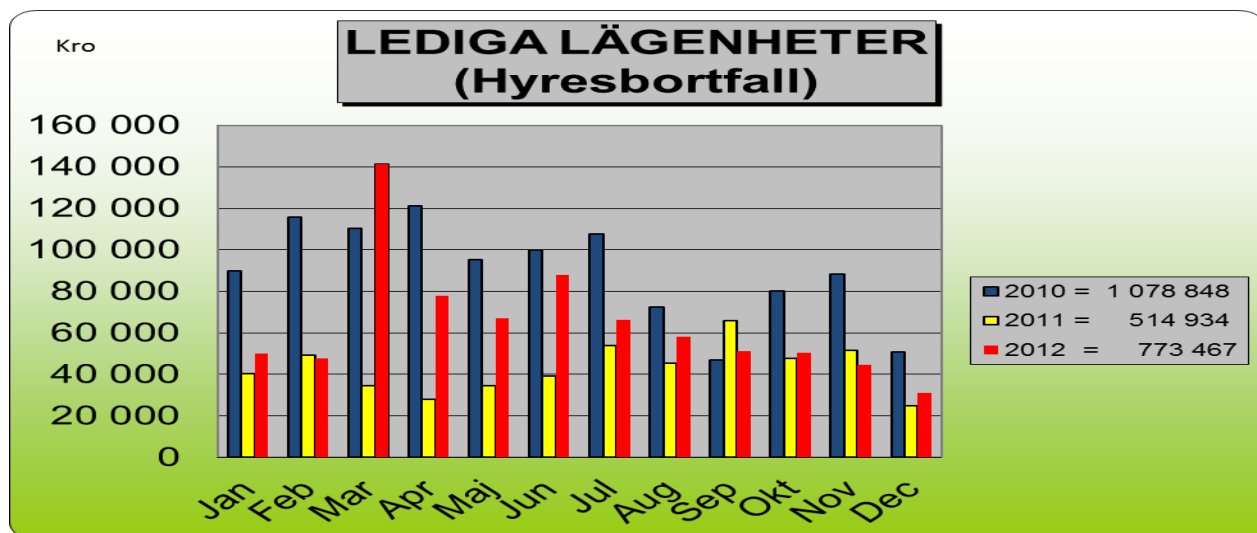
Resultat och ställning

Bolagets resultat för verksamhetsåret blev 3.2 mkr bättre än budgeterat. Låga elpriser bidrog till att kostnaderna blev 1.3 mkr lägre än budgeterat. Helårsresultatet blev även mycket bra när det gäller uppvärmningskostnader, där vi fick ett överskott på ca 1.6 mkr mot budget. Reporäntan var vid årets början 1,75 % och har under året sänkts till 1,00 %, vilket påverkat bolagets lån positivt då en viss andel av lånestocken belånas med korta räntebindningstider, räntekostnaderna blev 0,8 mkr lägre än budgeterat.

Vakansgraden för bolagets bostäder har under hela året gått upp lite mot 2011.

Vid årets slut var antalet 3 st. Vid motsvarande tidpunkt föregående år var antalet 4 st. lägenheter. Totalt ökade bolagets hyresbortfall för bostäder med drygt 259 tkr för 2012.

SÖLVESBORGSHEM AB



Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i detalj av resultaträkning för 2012-01-01 – 2012-12-31 samt av balansräkningen per 2012-12-31 med tillhörande noter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

År	2012	2011	2010	2009	2008
Tkr					
Hyresintäkter	90 740	87 191	84 650	85 865	83 881
Resultat efter finansiella poster	4 576	24	1 201	1 447	2 557
Balansomslutning	352 998	345 229	327 843	331 588	334 408
Soliditet %	18,99	18,37	19,38	18,89	18,80
Avkastning på totalt kapital %	3,87	2,61	2,11	2,26	4,68
Avkastning på eget kapital %	6,85	0,04	1,89	2,31	4,07
Antal anställda i genomsnitt under året	25,6	23,5	22,4	23,0	25,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolaget har färdigställt 18 st. marklägenheter på kv Tranbäret och kv Hjorten. Den totala investeringen uppgick till 31,7 milj. kronor och finansierades genom upplåning.
- Bolaget har under året påbörjat projektering för tre nybyggnadsprojekt, ett flerfamiljhus, ett äldreboende och ett LSS-boende, samtliga projekt är belägna i Sölvesborgs nya stadsdel Ljungaviken.
- VD Lars Björklund har på egen begäran sagt upp sin anställning och slutade 2012-12-31.
- Styrelsen anställde Johan Braw som ny VD med tillträdesdag 2013-01-01.
- Hyresförhandling med hyresgästföreningen Sydost har träffats den 26 november, där det beslutades att höja hyran med 1,5 % exkl. nyproduktionen på kv. Tranbäret och Hjorten som fick en höjning med 1,0 %.

Miljö – säkerhet

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

- energisnåla vitvaror installeras vid utbyte
- komplettering av vindsisolering
- injusterings av värmesystem

SÖLVESBORGSHEM AB

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 2012 har organisationen förstärkts med 1 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. Under tiden 2 april till den 15 december har bolaget tillsammans med hyresgästföreningen haft ett gemensamt projekt som heter GROW. Två personer har drivit projektet, där de har hjälpt unga talanger att utveckla sina idéer och entreprenöranda.

Investeringar

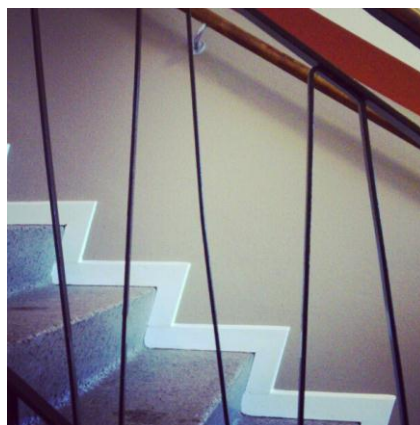
Nybyggnation av 18 st. marklägenheter på kv Tranbäret och kv Hjorten var klara för inflyttning 15 mars resp. 1 april 2012. Under 2012 har bolaget investerat 11,6 mkr på nybyggnationen som totalt har uppgått till 31,7 mkr. Finansiering har skett genom upplåning.

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 1,5 mkr.



*Kv Älgen i Hjortakroken: nymålad trappuppgång
Kärleksrött på dunvit botten.*

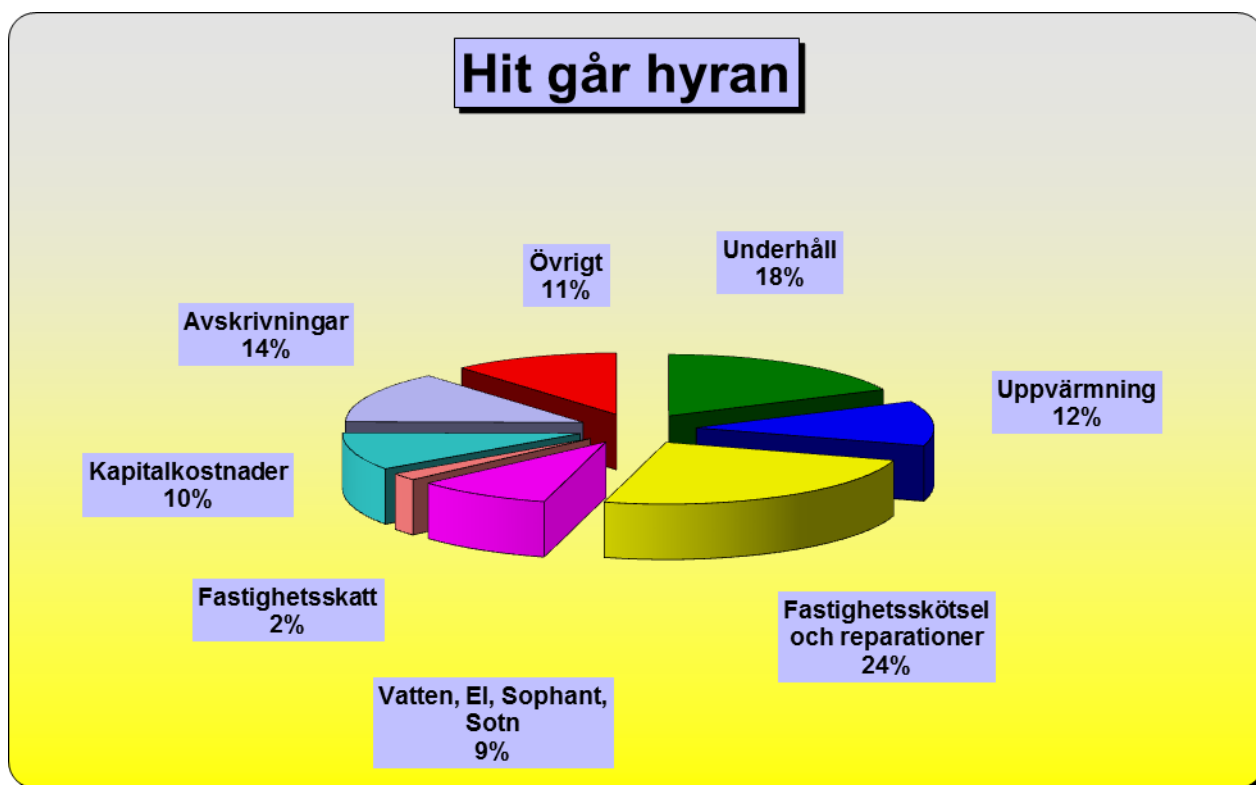


*Kv Lejonet på Dr Sternsgatan:
vackra Z-formade trappsteg.*



*Kv Mercurius på Sören Norrbygatan: matkällare var aktuellt i slutet av 1950-talet när huset byggdes.
Kommer efterfrågan tillbaka?*

SÖLVESBORGSHEM AB



Utsikter för 2013

Bolaget kommer att fortsätta fokusera på nyproduktion och marknadsföring av bostäder under 2013. Bolaget har påbörjat projektering av ett flerbostadshus på Ljungaviken. Planering och projektering av ett LSS-boende och ett äldreboende på Ljungaviken kommer att fortsätta på uppdrag av Sölvesborgs kommun.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 411 669:87
Årets resultat	<u>3 630 686:57</u>
Summa kronor	9 042 356:44

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>9 042 356:44</u>
Summa kronor	9 042 356:44

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor onsdagen den 24 april 2013.

SÖLVESBORGSHEM AB

RESULTATRÄKNING

	Not	2012	2011
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	90 740	87 191
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 626	2 334
Summa intäkter		93 366	89 525
 Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Material		- 5 298	- 5 178
Tjänster	4	- 25 897	- 29 081
Taxebundna kostnader		- 8 220	- 8 610
Uppvärmning		- 10 454	- 9 963
Fastighetsskatt		- 1 680	- 1 638
Övriga externa kostnader		- 198	- 397
Personalkostnader	5	- 16 215	- 14 478
Avskrivningar	6	- 12 029	- 11 087
Övriga rörelsekostnader		-	- 393
Summa rörelsens kostnader		- 79 991	- 80 825
Rörelseresultat		13 375	8 700
 Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		289	300
Räntekostnader		- 9 088	- 8 976
Summa resultat från finansiella investeringar		- 8 799	- 8 676
Resultat efter finansiella poster		4 576	24
Skatt på årets resultat	7	- 945	- 143
Årets resultat		3 631	- 119

BALANSRÄKNING

	Not	2012	2011
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och Mark		322 043	301 342
Balanslåneposter		2 522	2 712
Inventarier, verktyg och installationer		2 065	1 345
Pågående nyanläggningar	8	348	20 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	90	90
Uppskjuten skattefordran	7	626	2 185
Summa anläggningstillgångar		327 694	327 832
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		542	455
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		507	321
Skattefordran		535	605
Övriga kortfristiga fordringar		718	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	673	1 259
Kassa och bank		22 329	14 074
Summa omsättningstillgångar		25 304	17 397
Summa tillgångar		352 998	345 229

BALANSRÄKNING

	Not	2012	2011
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		5 412	5 531
Årets resultat		3 631	- 119
Summa eget kapital		67 043	63 412
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	2 023	2 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	260 291	233 201
Summa långfristiga skulder		260 291	233 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000	21 000
Leverantörsskulder		4 613	9 196
Skulder till koncernföretag		4 142	3 579
Skulder till kommunen		164	1 510
Övriga kortfristiga skulder		832	462
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	13	8 890	10 232
Summa kortfristiga skulder		23 641	45 979
Summa eget kapital och skulder		352 998	345 229
 Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		74 768	74 768
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2012	2011
Rörelseresultat före finansiella poster		13 375	8 700
Avskrivningar		12 029	11 086
Övriga ej likviditetspåverkande poster		=	<u>393</u>
		25 404	20 179
Erhållen ränta och bidrag		289	305
Erlagd ränta		- 8 744	- 8 354
Betald inkomstskatt		<u>70</u>	<u>- 76</u>
		17 019	12 054
Ökning/minskning varulager		- 87	376
Ökning/minskning kundfordringar		- 186	92
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		551	934
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 746	- 2 668
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		<u>- 839</u>	<u>446</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 204	11 234
Investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	- 21 039	- 31 530
Sålda materiella anläggningstillgångar		=	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 21 039	- 31 530
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån		30 000	-
Amortering av skuld		- 2 910	- 4 020
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		- <u>16 000</u>	<u>16 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 090	11 980
Årets kassaflöde		8 255	- 8 316
Likvida medel vid årets början		<u>14 074</u>	<u>22 390</u>
Likvida medel vid årets slut	16	22 329	14 074

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 20 711 tkr intäkter från kommunen
- av övriga förvaltningsintäkter utgör 1 062 tkr från kommunen.

Rörelsens kostnader:

- kostnader betalda till kommunen uppgår till 979 tkr och till koncernbolag med 15 279 tkr.

Intäkter

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

Fordringar

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

Varulager

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

Anläggningstillgångar

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

Byggnader	2-3 procent per år
Markanläggningar	5 procent per år
Inventarier, verktyg	20 procent per år
Låneposter	3 procent per år
Komponentavskrivningar	4 procent per år

SÖLVESBORGSHEM AB

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	2012	2011
Bostäder	68 586	65 303
Lokaler	22 806	22 202
Övrigt	449	447
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 773	- 515
Lokaler	- 323	- 242
Övrigt	- 5	- 4
Summa hyresintäkter	90 740	87 191

Hyresavtalens löptider 2012-12-31

Löptid	Antal avtal	Avtals-Kvm	Andel av värde (tkr)	värdet (%)
<i>Lokaler</i>				
0 - 1 år	180	23 245	19 836	47 %
2 - 5 år	11	2 186	4 928	12 %
> 5 år	0	0	0	0 %
Summa	191	25 431	24 764	59 %
<i>Bostäder</i>	1 186	77 506	17 528	41 %
Totalt	1 377	102 937	42 292	100 %

Not 3 Specifikation av övriga förvaltningsintäkter	2012	2011
Inre tjänster, Omsorgen	787	767
Vinst avyttring inventarier/byggnad	8	-
Lönebidrag	840	744
Skadeersättningar	182	477
Övrigt	809	346
Summa	2 626	2 334

Not 4 Ersättning till revisorerna	2012	2011
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	111	114
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	45	-

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter.

	2012	2011
Antalet anställda, med fördelning på kvinnor och män, uppgår i genomsnitt under året till:		
- Kvinnor	4,0	3,3
- Män	<u>21,6</u>	<u>20,2</u>
Totalt	25,6	23,5

Löner och ersättningar uppgår till

- Styrelsen och verkställande direktören	931	922
- Övriga anställda	9 355	8 375
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 431	3095
Pensionskostnader (varav för styrelse o verkställande direktör 319 (199))	1 163	836
Totalt	14 880	13 228

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2012		2011	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	60 %	5	60 %
Verkställande direktör	1	100 %	1	100 %

Not 6 Planenliga av- och nedskrivningar

	2012	2011
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	9 211	8 751
Komponentavskrivningar	1 455	1 191
Markanläggningar	375	375
Underhållslånepost	37	37
Bostadslånepost	153	153
Inventarier	<u>798</u>	<u>580</u>
SUMMA AVSKRIVNINGAR	12 029	11 087

Not 7 Skatt på årets resultat

	2012	2011
Aktuell skatt för året	-	-
Förändring uppskjuten skattefordran	- 1 559	2 185
Förändring uppskjuten skatteskuld	614	- 2 328
Skatt på årets resultat	- 945	- 143

Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag	626	2 185
-------------------	-----	-------

Uppskjuten skatteskuld

Byggnader	- 2 023	- 2 637
-----------	---------	---------

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	402 671	403 482
Årets inköp	31 740	209
Årets försäljning och utrangeringar	-	- 1 020
Utgående anskaffningsvärde	434 411	402 671
Ingående avskrivning enligt plan	- 144 504	- 136 380
Årets avskrivning enligt plan	- 9 211	- 8 751
Årets försäljningar och utrangeringar	-	627
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 153 714</u>	<u>- 144 504</u>
Restvärde enligt plan	280 697	258 167

Komponentavskrivningar	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	41 750	26 515
Omföring från Pågående om- och tillbyggnad	-	515
Årets inköp	-	14 720
Utgående anskaffningsvärde	41 750	41 750
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 295	- 1 104
Årets avskrivning	- 1 455	- 1 191
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 3 750</u>	<u>- 2 295</u>
Restvärde enligt plan	38 000	39 455

Markanläggningar	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	7 496	5 684
Omföring från pågående om- och tillbyggnad	-	1 606
Årets inköp	-	206
Utgående anskaffningsvärde	7 496	7 496
Ingående avskrivning enligt plan	- 3 775	- 3 401
Årets avskrivning enligt plan	- 375	- 375
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 4 150</u>	<u>- 3 775</u>
Restvärde enligt plan	3 346	3 720

Bostadslånepost	2012	2011
In- och utgående anskaffningsvärde	5 109	5 109
Ingående avskrivning enligt plan	- 2 963	- 2 810
Årets avskrivning enligt plan	- 153	- 153
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 3 116</u>	<u>- 2 963</u>
Restvärde enligt plan	1 993	2 146

Underhållslånepost	2012	2011
In- och utgående anskaffningsvärde	1 230	1 230
Ingående avskrivning enligt plan	- 664	- 627
Årets avskrivning enligt plan	- 37	- 37
Utgående avskrivning enligt plan	<u>- 701</u>	<u>- 664</u>
Restvärde enligt plan	529	566

SÖLVESBORGSHEM AB

Inventarier	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	12 096	11 061
Årets investeringar	1 518	1 035
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och utrangerade tillgångar	- 752	-
Utgående anskaffningsvärde	12 862	12 096
Ingående avskrivning enligt plan	- 10 751	- 10 171
Årets avskrivning enligt plan	- 798	- 580
Årets utrangeringar	752	-
Utgående avskrivning enligt plan	- 10 797	- 10 751
Restvärde enligt plan	2 065	1 345

Påående nyanläggningar	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	20 158	2 121
Årets påående om- och tillbyggnad/nyproduktion	343	20 158
Omföring till byggnader och mark	- 20 153	- 2 121
Utgående anskaffningsvärde	348	20 158

<u>Not 9</u> Aktier och andelar	2012	2011
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

<u>Not 10</u> Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Återbäringsmedel i H B V	601	542
Övriga poster	72	717
Summa	673	1 259

Not 11 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	5 412
Årets vinst			3 631
Belopp vid årets utgång	41 270	16 730	9 043

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	260 291	-

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Upplupna räntekostnader	1 508	1 164
Förutbetalda hyror	3 640	4 241
Upplupna sociala avgifter	268	247
Upplupna semesterlöner	773	813
Övriga poster	<u>2 701</u>	<u>3 767</u>
Summa	8 890	10 232

Not 14 Ställda säkerheter	2012	2011
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 12 991 323:- för 5 581 åtgärder (år 2011 kr 14 723 556:- för 5 819 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:

	2012	2011
Årets investeringar	- 13 450	- 36 326
Ej betalda leverantörsfakturer avseende förvärvade tillgångar	<u>9</u>	<u>7 598</u>
Påverkan på likvida medel från investeringsverksamheten	- 13 441	- 28 728
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	<u>- 7 598</u>	<u>- 2 802</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	- 21 039	- 31 530

Not 16 Likvida medel	2012	2011
Kassa och bank	22 329	14 074

SÖLVESBORGSHEM AB

Sölvesborg den 28 februari 2013



Per-Olov Larsen
Ordförande



Ingrid Christensen
Vice ordförande



Eva Malm



Ronny Berggren



Bo Sandqvist



Johan Braw
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 1 mars 2013.



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sölvesborgshem AB för år 2012.

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 Sölvesborgshem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sölvesborgshem AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

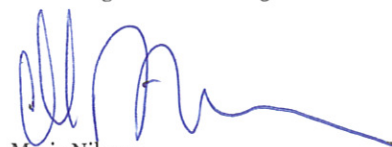
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 1 mars 2013



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

Till kommunfullmäktige i Sölvesborgs kommun
Till årsstämman i Sölvesborgshem AB

Granskningsrapport för år 2012

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

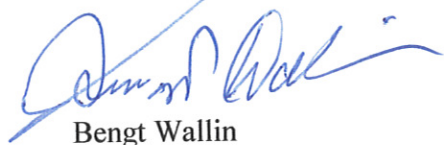
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

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. En särskild granskning av bolagets rutiner avseende representation, resor och gåvor har genomförts.

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 26 februari 2013


Bengt Wallin


Bengt Jonsson

Fastighets- beteckning	Färdigställ- ningsår	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga bostäder				Lokaler		Garage antal	Anskaffn. värde	Ack. avskr	Bokfört värde 31/12
		antal	1 rok	antal	2 rok	antal	3 rok	antal	4 rok	antal	yta	medel	totalhyra	antal	yta				
Lejonet 5	1955	17	39	9	2	67	3 657,5	54,6	874,78	13	498,2	9	6 397 558,24	4 077 784,34	2 319 773,90				
Merkurius 9	1956	9	18	42	6	75	4 531,0	60,4	889,61	2	30,2	18	9 785 669,00	4 677 534,12	5 108 134,88				
Mars 22	1959	6	4	26	12	48	3 067,0	63,9	894,73	9	306,9	3	8 148 062,56	3 580 242,09	4 567 820,47				
Neptunus 3	1956	3	5	5	0	13	751,0	57,8	979,37	1	13,8	0	4 202 945,78	2 162 550,21	2 040 395,57				
Lyran 16	1962	6	15	9	6	36	2 322,0	64,5	886,39	3	129,2	0	5 651 309,39	2 608 838,01	3 042 471,38				
Neptunus 1	1997	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	792,0	0	3 641 519,14	1 033 877,51	2 607 641,63				
Europa 16-17	1968-69	12	24	24	0	60	3 960,0	66,0	881,01	5	206,0	0	5 953 403,50	2 347 522,96	3 605 880,54				
Netteblad 7	1973	2	25	19	0	46	3 097,0	67,3	914,07	3	181,0	0	6 045 712,72	2 604 019,60	3 441 693,12				
Staren 7	1942	1	1	2	3	7	669,0	95,6	852,14	0	0,0	0	3 247 459,77	1 256 316,83	1 991 142,94				
Anden 11	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	541,4	0	1 831 162,32	726 303,25	1 104 859,07				
Pollux 12	1995	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	708,5	0	7 725 422,86	3 015 236,00	4 710 186,86				
Korpen 10	1991	0	2	3	2	7	615,4	87,9	984,28	3	749,5	0	15 687 512,19	6 318 680,54	9 368 831,65				
Pilen 1	1971	0	8	0	0	8	450,0	56,3	663,63	0	0,0	0	2 347 604,36	738 587,80	1 609 016,56				
Poppeln 1	1980	0	11	0	0	11	643,8	58,5	675,62	0	0,0	0	2 425 734,03	1 337 135,90	1 088 598,13				
Vitsippan 7	1952	8	4	0	0	12	510,0	42,5	1005,65	1	23,1	0	1 854 580,33	780 175,00	1 074 405,33				
Violen 3	1949	0	8	0	0	8	508,0	63,5	915,59	2	38,0	0	1 771 152,65	736 418,10	1 034 734,55				
Hummern 1-2	1965	18	48	24	12	102	6 531,0	64,0	870,20	9	271,0	0	20 588 764,50	5 640 389,00	14 948 375,50				
Krabban 3-4	1968	3	12	36	6	57	4 258,5	74,7	851,73	9	3325,4	0	32 037 174,07	10 685 257,15	21 351 916,92				
Blomsterängen 1	1992	6	10	14	12	42	3 584,0	85,3	855,00	1	225,0	0	35 819 128,89	12 837 605,20	22 981 523,69				
Mossipan 5	1993	0	1	4	1	6	518,0	86,3	884,04	0	0,0	0	5 664 433,74	2 056 129,00	3 608 304,74				
Ramslöken 1	1996	0	6	13	6	25	2 180,6	87,2	896,46	0	0,0	0	21 757 774,62	7 724 415,14	14 033 359,48				
Ägen 2	1979	8	8	38	5	59	4 166,6	70,6	920,54	2	134,2	12	17 662 190,82	7 711 892,35	9 950 298,47				
Ägen 3	1972-73	10	46	10	4	70	4 335,0	61,9	894,54	1	77,0	14	11 263 953,22	4 723 298,89	6 540 654,33				
Ägen 4	1972-73	20	20	20	0	60	3 610,0	60,2	898,98	0	0,0	36	11 169 871,92	5 076 140,93	6 093 730,99				
Tranbäret & Hjorten	2012	0	4	10	4	18	1 254,7	69,7	895,40	0	0,0	0	31 741 115,93	455 946,00	31 285 169,93				
Mjällby 13:41	1956	4	2	0	0	6	251,4	41,9	955,42	2	222,3	0	2 632 786,17	1 407 709,84	1 225 076,33				
Mjällby 13:39	1995	0	6	0	0	6	417,8	69,6	1015,89	0	0,0	0	4 832 120,52	2 395 207,92	2 436 912,60				
Mjällby 13:70	1957	4	12	8	0	24	1 466,9	61,1	866,76	1	46,0	4	2 309 779,77	1 252 254,97	1 057 524,80				
Mjällby 21:2	1961	0	12	6	0	18	1 08,2	61,6	874,51	5	585,4	0	5 903 305,12	2 025 352,77	3 877 952,35				
Mjällby 23:1	1964	4	6	6	0	16	893,6	55,9	894,70	4	116,2	0	1 634 346,79	822 338,72	812 008,07				
Mjällby 22:2	1965	4	8	8	4	24	1 778,0	74,1	839,70	0	0,0	20	3 742 483,98	2 008 622,97	1 733 861,01				
Mjällby 6:74, 6:79	1967-68	26	32	12	0	70	4 060,0	58,0	889,30	0	0,0	0	11 767 347,03	4 518 377,24	7 248 969,79				
Mjällby 6:101	1990	0	9	10	0	19	1 393,7	73,4	957,17	0	0,0	0	14 235 516,63	5 855 947,00	8 379 569,63				
Mjällby 8:40, 8:41	1970	0	60	6	0	66	4 130,0	62,6	900,29	0	0,0	0	7 139 618,31	2 902 484,95	4 237 133,36				
Mjällby 6:103	1984	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	183,0	0	694 573,47	414 895,81	279 677,66				
Mjällby 10:50	1966	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	376,9	0	3 398 314,68	1 402 570,06	1 995 744,62				
Mjällby 6:75	1967	0	8	0	0	8	408,0	51,0	864,71	0	0,0	0	819 261,36	392 040,20	427 221,16				
Skönabäck 1:255	1957	2	2	0	0	4	172,0	43,0	1004,23	0	0,0	0	1 114 425,61	479 528,62	634 896,99				
Skönabäck 1:335	1977	0	2	7	3	12	890,0	74,2	718,65	0	0,0	0	2 354 750,01	948 381,72	1 406 368,29				
Skönabäck 1:417	1989	0	2	4	0	6	468,0	78,0	941,28	0	0,0	0	2 153 214,99	465 975,00	1 687 239,99				
Skönabäck 1:419	1990	0	8	8	3	19	1 442,0	75,9	887,73	0	0,0	0	6 635 994,63	1 215 310,00	5 420 684,63				
Sliby 28:70	1992	0	6	10	4	20	1 670,0	83,5	929,06	0	0,0	0	17 968 129,82	6 490 404,30	11 477 725,52				
Ysane 15:31	1963	0	8	0	0	8	327,2	40,9	903,34	1	28,5	0	752 008,72	468 491,90	283 516,82				
Norje 68:1	1964	4	8	2	0	14	730,2	52,2	883,75	0	0,0	5	1 380 655,42	1 041 370,16	339 285,26				
Värnult 1:26	1989	0	4	8	0	12	874,8	72,9	860,63	3	233,8	0	10 543 428,30	4 510 811,00	6 032 617,30				
Jungfrun 2	1930	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4068,7	0	25 250 022,28	6 106 628,00	19 143 394,28				
Borgen 12	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	5073,2	0	35 961 659,11	8 571 650,00	27 390 009,11				
Skogsvaktaren 2	1998	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	353,8	0	2 615 686,79	615 803,00	1 999 883,79				
Sälvesborg 5:53 del av	2002	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	464,2	0	3 762 964,90	964 907,00	2 798 057,90				
Smörbollen 4	1993	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	357,7	0	2 372 395,56	578 857,00	1 793 538,56				
Mjällby 21:2	1992	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4455,0	0	24 591 034,36	5 881 347,00	18 709 687,36				
Mjällby 13:78	1960	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	2060,8	0	12 670 658,21	2 965 678,00	9 704 980,21				
Totalt företaget		177	514	403	95	1 189	77 701,9	65,3	885,90	95	26 875,9	121	483 657 699	161 615 241	322 042 458				



SÖLVESBORGSHEM AB

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