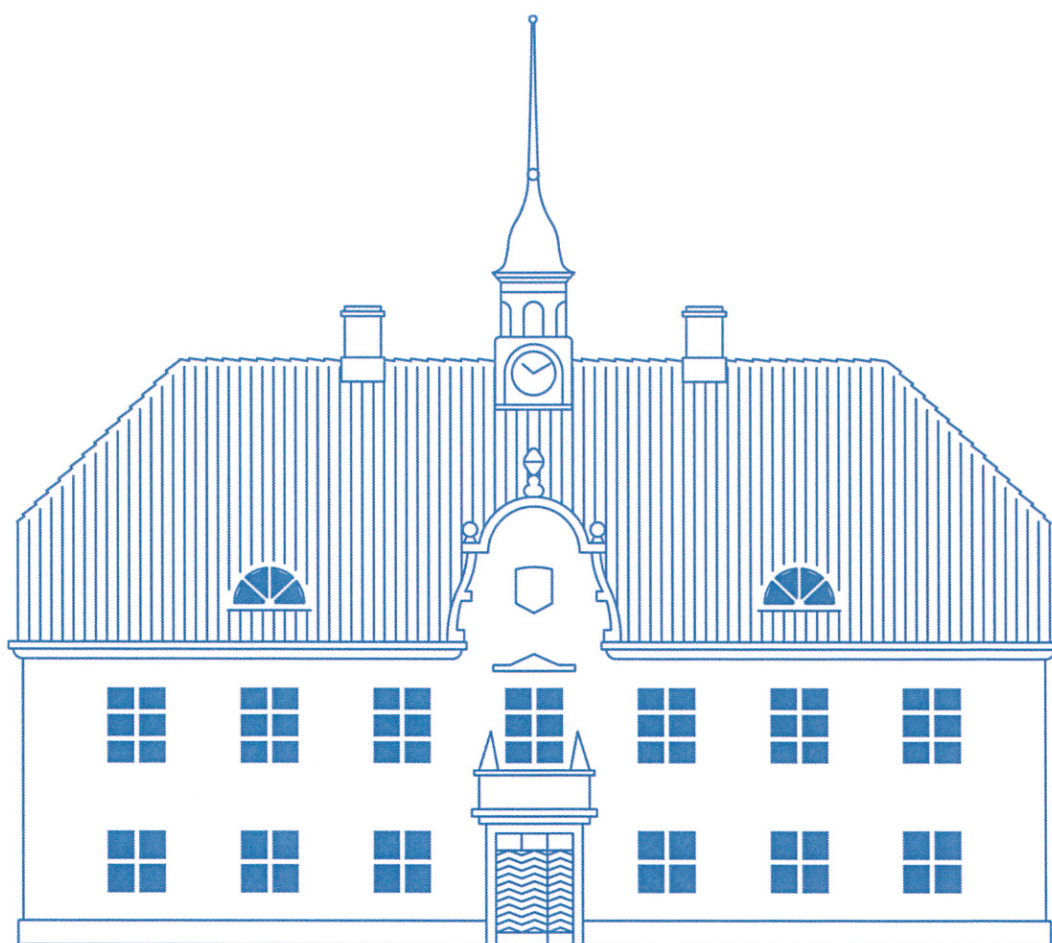




SÖLVESBORGSHEM AB

ÅRSREDOVISNING 2013

+ ÅRSREDOVISNING 2013

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 2013.

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.

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.

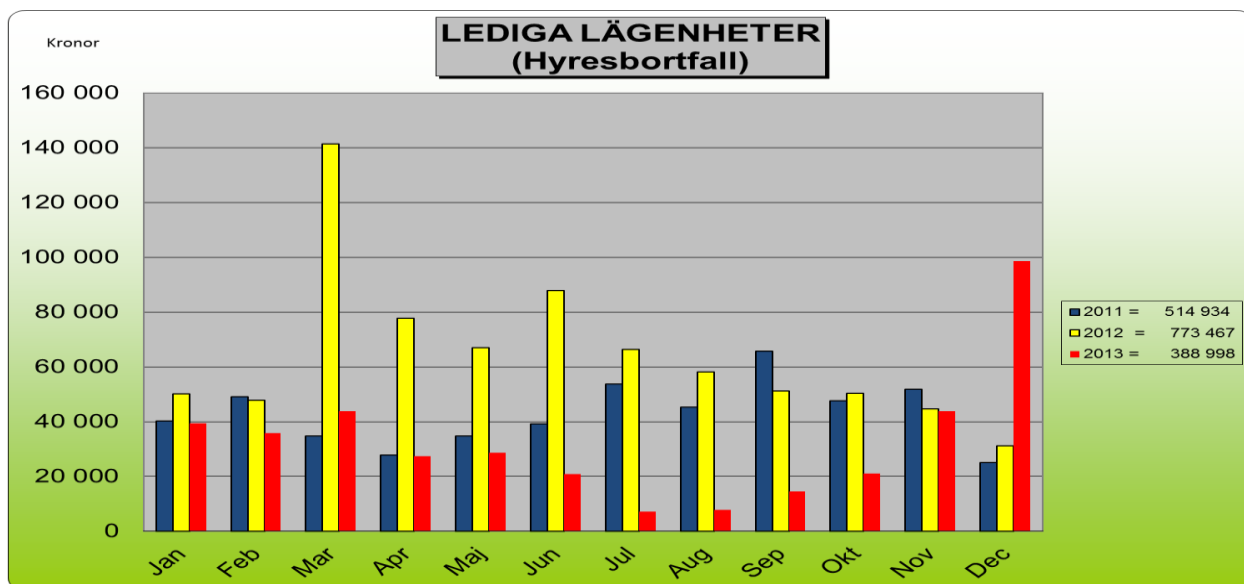
Bolaget är anslutet till arbetsgivareorganisationen Kommunala Företagens Samorganisation, en organisation för kommunnära företag.

Resultat och ställning

Bolagets resultat för verksamhetsåret blev 1.2 mkr bättre än budgeterat. Låga elpriser bidrog till att kostnaderna blev 0,7 mkr lägre än budgeterat. Reporäntan har legat still stor del av året och sänktes med 0,25 % i december vilket har påverkat bolagets lån positivt då en viss andel av lånestocken belånas med korta räntebindningstider, räntekostnaderna blev 0,5 mkr lägre än budgeterat.

Vakansgraden för bolagets bostäder har legat lågt under större delen av året, under november och december månad har vakansgraden däremot ökat (se nedanstående uppställning) Vid årets slut var antalet 7 st. Vid motsvarande tidpunkt föregående år var antalet 3 st. lägenheter. Totalt minskade bolagets hyresbortfall för bostäder med drygt 0,4 mkr för 2013.

SÖLVESBORGSHEM AB



Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i detalj av resultaträkning för 2013-01-01 – 2013-12-31 samt av balansräkningen per 2013-12-31 med tillhörande noter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

År	2013	2012	2011	2010	2009
Tkr					
Hyresintäkter	92 771	90 740	87 191	84 650	85 865
Resultat efter finansiella poster	4 341	4 576	24	1 201	1 447
Balansomslutning	385 254	352 998	345 229	327 843	331 588
Soliditet %	18,02	18,99	18,37	19,38	18,89
Avkastning på totalt kapital %	3,23	3,87	2,61	2,11	2,26
Avkastning på eget kapital %	6,29	6,85	0,04	1,89	2,31
Antal anställda i genomsnitt under året	31,0	31,3	23,5	22,4	23,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Den 16 augusti startade en brand i ett tvåvåningshus med 16 lägenheter på Hjortakroksvägen 3. Återställande och omhändertagande av hyresgäster påbörjades omedelbart.
- Bolaget har färdigställt 13 st. lägenheter på kv Rosenvindan i Ljungaviken. Den totala investeringen uppgick till 34,7 milj. kronor och finansierades dels genom upplåning och dels med egen insats.
- Bolaget har under året påbörjat byggnation av ett LSS-boende. Projektet är beläget i Sölvesborgs nya stadsdel Ljungaviken.
- Per-Olov Larsen, S, anhåller om entledigande från uppdrag som ordförande och styrelseledamot i Sölvesborgshem AB från och med den 31 december 2013. Socialdemokraterna i Sölvesborg har nominerat Viveka Olofsson, S, som ny ordförande och styrelseledamot i Sölvesborgshem AB.
- Hyresförhandling med hyresgästföreningen Sydost har träffats den 29 november, där det beslutades att höja kallhyran med 0,9 %.

SÖLVESBORGSHEM AB

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Fredagen den 24 januari blev det invigning av den branddrabbade fastigheten i Hjortakroken.



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:

- energislåda 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.



Planering av ombyggnation av Gerbogården



Planering av ombyggnation av Tärnan

Personal

Personalomsättningen är låg, men pensionsavgångar kommer att ske under 2014 och framåt. Johan Braw tillträdde som vd 1 januari 2013.

SÖLVESBORGSHEM AB

Investeringar

Nybyggnation av 13 st. lägenheter på kv Rosenvindan 1 var klara för inflyttning den 1 december. Under 2013 har bolaget investerat 34,4 mkr på nybyggnationen som totalt har uppgått till 34,7 mkr. Finansiering har skett genom upplåning och egen insats.



Inflyttning i Rosenvindan



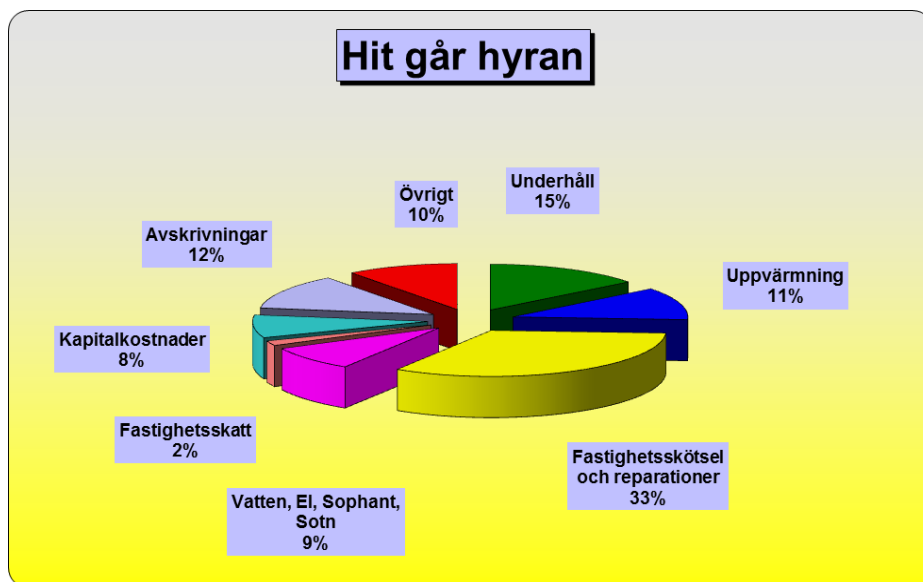
Balkongjazz i samarbete med Tradjazzfestivalen:
ett sätt att locka fler personer till vår hus.

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 0,1 mkr.



Sölvesborgshem tog upp elbilen (vår första) "Elin" i vår gemenskap. Bovärden Daniel förrätade ceremonin

SÖLVESBORGSHEM AB



Utsikter för 2014

Bolaget kommer att fortsätta fokusera på nyproduktion och marknadsföring av bostäder under 2014. Bolaget har påbörjat byggnation av ett LSS-boende.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	9 042 356,44
Årets resultat	<u>2 399 620,48</u>
Summa kronor	11 441 976,92

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>11 441 976,92</u>
Summa kronor	11 441 976,92

Styrelsens yttrande över föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, lämnats med 1 242 227:- kr till Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Det lämnade koncernbidraget reducerar bolagets soliditet till 18,02 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Ordinarie bolagsstämma (årsstämma)

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 8 maj 2014.

SÖLVESBORGSHEM AB

RESULTATRÄKNING

	Not	2013	2012
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	92 771	90 740
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 097	2 626
Summa intäkter		101 868	93 366
 Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Material		- 5 315	- 5 298
Tjänster	4	- 33 825	- 25 897
Taxebundna kostnader		- 8 440	- 8 220
Uppvärmning		- 11 189	- 10 454
Fastighetsskatt		- 1 632	- 1 680
Övriga externa kostnader		- 302	- 198
Personalkostnader	5	- 16 891	- 16 215
Avskrivningar	6	- 12 099	- 12 029
Summa rörelsens kostnader		- 89 693	- 79 991
 Rörelseresultat		12 175	13 375
 Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		260	289
Räntekostnader		- 8 094	- 9 088
Summa resultat från finansiella investeringar		- 7 834	- 8 799
 Resultat efter finansiella poster		4 341	4 576
 Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		- 1 242	-
Skatt på årets resultat	7	- 699	- 945
Årets resultat		2 400	3 631

SÖLVESBORGSHEM AB

BALANSRÄKNING

	Not	2013	2012
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och Mark		347 167	322 043
Balanslåneposter		2 332	2 522
Inventarier, verktyg och installationer		1 545	2 065
Pågående nyanläggningar	8	3 510	348
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	90	90
Uppskjuten skattefordran	7	-	626
Summa anläggningstillgångar		354 644	327 694
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		478	542
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		342	507
Skattefordran		274	535
Övriga kortfristiga fordringar		2 840	718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	751	673
Kassa och bank		25 925	22 329
Summa omsättningstillgångar		30 610	25 304
Summa tillgångar		385 254	352 998

BALANSRÄKNING

	Not	2013	2012
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		9 042	5 412
Årets resultat		2 400	3 631
Summa eget kapital		69 442	67 043
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	1 841	2 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	256 996	260 291
Summa långfristiga skulder		256 996	260 291
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 800	5 000
Leverantörsskulder		6 701	4 613
Skulder till koncernföretag		5 182	4 142
Skulder till kommunen		46	164
Övriga kortfristiga skulder		883	832
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	13	10 363	8 890
Summa kortfristiga skulder		56 975	23 641
Summa eget kapital och skulder		385 254	352 998
 Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		74 768	74 768
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2013	2012
Rörelseresultat före finansiella poster		12 175	13 375
Avskrivningar		<u>12 099</u>	<u>12 029</u>
		24 274	25 404
Erhållen ränta och bidrag		260	289
Erlagd ränta		- 8 204	- 8 744
Betald inkomstskatt		<u>5</u>	<u>- 70</u>
		16 335	17 019
Ökning/minskning varulager		64	- 87
Ökning/minskning kundfordringar		165	- 186
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		- 2 200	551
Ökning/minskning leverantörsskulder		- 771	1 746
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		<u>1 314</u>	<u>- 839</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 907	18 204
Investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	- 36 816	- 21 039
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 36 816	- 21 039
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån		-	30 000
Amortering av skuld		- 3 295	- 2 910
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		<u>28 800</u>	<u>16 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 505	11 090
Årets kassaflöde		3 596	8 255
Likvida medel vid årets början		<u>22 329</u>	<u>14 074</u>
Likvida medel vid årets slut	16	25 925	22 329

SÖLVESBORGSHEM AB

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 20 763 tkr intäkter från kommunen
- av övriga förvaltningsintäkter utgör 1 005 tkr från kommunen och från koncernbolag 1 tkr.

Rörelsens kostnader:

- kostnader betalda till kommunen uppgår till 6 164 tkr och till koncernbolag med 18 841 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	2013	2012
Bostäder	70 083	68 586
Lokaler	23 013	22 806
Övrigt	456	449
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 389	- 773
Lokaler	- 385	- 323
Övrigt	- 7	- 5
Summa hyresintäkter	92 771	90 740

Hyresavtalens löptider 2013-12-31

Löptid	Antal avtal	Avtals-Kvm	Andel av värde (tkr)	värdet (%)
<i>Lokaler</i>				
0 - 1 år	176	10 677	17 148	22 %
2 - 5 år	12	4 562	10 182	13 %
> 5 år	7	16 833	31 126	41 %
Summa	195	32 073	58 456	76 %
<i>Bostäder</i>	1 195	78 472	18 006	24 %
Totalt	1 390	110 545	76 462	100 %

Not 3 Specifikation av övriga förvaltningsintäkter	2013	2012
Inre tjänster, Omsorgen	787	787
Vinst avyttring inventarier/byggnad	-	8
Lönebidrag	675	840
Skadeersättningar	7 000	182
Övrigt	635	809
Summa	9 097	2 626

Not 4 Ersättning till revisorerna	2013	2012
Revision		
PwC	113	111
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
PwC	53	45

SÖLVESBORGSHEM AB

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

	2013	2012
Antalet anställda, med fördelning på kvinnor och män, uppgår i genomsnitt under året till:		
- Kvinnor	5,6	5,1
- Män	<u>25,4</u>	<u>26,2</u>
Totalt	31,0	31,3

Löner och ersättningar uppgår till

- Styrelsen och verkställande direktören	947	931
- Övriga anställda	9 258	9 355
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 523	3 431
Pensionskostnader (varav för styrelse o verkställande direktör 76 (319))	1 490	1 163
Totalt	15 218	14 880

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2013		2012	
	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

	2013	2012
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	9 415	9 211
Komponentavskrivningar	1 456	1 455
Markanläggningar	375	375
Underhållslånepost	37	37
Bostadslånepost	153	153
Inventarier	<u>663</u>	<u>798</u>
SUMMA AVSKRIVNINGAR	12 099	12 029

Not 7 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Aktuell skatt för året	- 256	-
Förändring uppskjuten skattefordran	- 625	- 1 559
Förändring uppskjuten skatteskuld	182	614
Skatt på årets resultat	- 699	- 945

Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag	-	626
-------------------	---	-----

Uppskjuten skatteskuld

Byggnader	- 1 841	- 2 023
-----------	---------	---------

SÖLVESBORGSHEM AB

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	434 411	402 671
Årets inköp	36 370	31 740
Utgående anskaffningsvärde	470 781	434 411
Ingående avskrivning enligt plan	- 153 714	- 144 504
Årets avskrivning enligt plan	- 9 415	- 9 211
Utgående avskrivning enligt plan	- 163 129	- 153 714
Restvärde enligt plan	307 652	280 697

Komponentavskrivningar	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	41 750	41 750
Utgående anskaffningsvärde	41 750	41 750
Ingående avskrivning enligt plan	- 3 750	- 2 295
Årets avskrivning	- 1 456	- 1 455
Utgående avskrivning enligt plan	- 5 206	- 3 750
Restvärde enligt plan	36 544	38 000

Markanläggningar	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	7 496	7 496
Utgående anskaffningsvärde	7 496	7 496
Ingående avskrivning enligt plan	- 4 150	- 3 775
Årets avskrivning enligt plan	- 375	- 375
Utgående avskrivning enligt plan	- 4 525	- 4 150
Restvärde enligt plan	2 971	3 346

Bostadslånepost	2013	2012
In- och utgående anskaffningsvärde	5 109	5 109
Ingående avskrivning enligt plan	- 3 116	- 2 963
Årets avskrivning enligt plan	- 153	- 153
Utgående avskrivning enligt plan	- 3 269	- 3 116
Restvärde enligt plan	1 840	1 993

Underhållslånepost	2013	2012
In- och utgående anskaffningsvärde	1 230	1 230
Ingående avskrivning enligt plan	- 701	- 664
Årets avskrivning enligt plan	- 37	- 37
Utgående avskrivning enligt plan	- 738	- 701
Restvärde enligt plan	492	529

Inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	12 862	12 096
Årets investeringar	144	1 518
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och utrangerade tillgångar	-	- 752
Utgående anskaffningsvärde	13 006	12 862
Ingående avskrivning enligt plan	- 10 797	- 10 751
Årets avskrivning enligt plan	- 663	- 798
Årets utrangeringar	-	752
Utgående avskrivning enligt plan	- 11 460	- 10 797
Restvärde enligt plan	1 546	2 065

SÖLVESBORGSHEM AB

Pågande nyanläggningar	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	348	20 158
Årets pågående om- och tillbyggnad/nyproduktion	3 444	343
Omföring till byggnader och mark	<u>- 282</u>	<u>- 20 153</u>
Utgående anskaffningsvärde	3 510	348

Not 9 Aktier och andelar	2013	2012
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	2013	2012
Återbäringsmedel i H B V	697	601
Övriga poster	<u>54</u>	<u>72</u>
Summa	751	673

Not 11 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	9 042
Årets vinst			2 400
Belopp vid årets utgång	41 270	16 730	11 442

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	256 996	-

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupna räntekostnader	1 398	1 508
Förutbetalda hyror	6 055	3 640
Upplupna sociala avgifter	256	268
Upplupna semesterlöner	824	773
Övriga poster	<u>1 830</u>	<u>2 701</u>
Summa	10 363	8 890

SÖLVESBORGSHEM AB

<u>Not 14</u> Ställda säkerheter	2013	2012
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 12 517 026:- för 5 583 åtgärder (år 2012 kr 12 991 323:- för 5 581 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:

	2013	2012
Årets investeringar	- 36 675	- 13 450
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade tillgångar	<u>2 868</u>	<u>9</u>
Påverkan på likvida medel från investeringsverksamheten	- 36 807	- 13 441
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	<u>- 9</u>	<u>- 7 598</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	- 36 816	- 21 039

<u>Not 16</u> Likvida medel	2013	2012
Kassa och bank	25 925	22 329

SÖLVESBORGSHEM AB

Sölvesborg den 27 februari 2014



Viveka Olofsson
Ordförande


Ingrid Christensen
Vice ordförande
Eva Malm
Ronny Berggren
Bo Sandqvist
Johan Braw
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 februari 2014.


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 2013.

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 2013 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 2013.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 28 februari 2014



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Sölvesborgshem AB**

Till kommunfullmäktige i Sölvesborgs kommun
Till årsstämman i Sölvesborgshem AB

Granskningsrapport för år 2013

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

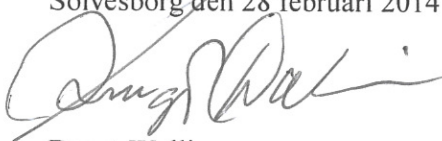
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

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 för styrning och kontroll av externa tjänster överlämnas till styrelsen i samband med att årets granskning slutförts.

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll vad avser styrning och kontroll av externa tjänster behöver förbättras.

Sölvesborg den 28 februari 2014


Bengt Wallin


Bengt Johansson

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	yta	medel	totalhyra	antal	yta				
Lejonet 5 Merkurius 9 Mars 22 Neptunus 3	1955	17	39	9	2	67	3 657,5	55,0	888,01	13	498,2	9	6 397 558,24	4 236 684,34	2 160 873,90
	1956	9	18	42	6	75	4 531,0	60,0	903,15	2	306,2	18	9 785 669,00	4 888 023,12	4 897 645,88
	1959	6	4	26	12	48	3 067,0	64,0	908,19	9	306,9	3	8 148 062,56	3 763 723,09	4 364 339,47
	1958	3	5	5	0	13	751,0	58,0	994,07	1	13,8	0	2 102 945,78	2 261 247,21	1 941 698,57
Lyran 16 Neptunus 1 Europa 16-17 Netteblad 7	1962	6	15	9	6	36	2 322,0	65,0	899,89	3	129,2	0	5 651 309,39	2 728 031,01	2 923 278,38
	1997	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	792,0	0	3 641 519,14	1 108 299,51	2 533 219,63
	1968-69	12	24	24	0	60	3 960,0	66,0	894,32	5	206,0	0	5 953 403,50	2 489 304,96	3 464 098,54
	1973	2	25	19	0	46	3 097,0	67,0	927,78	3	181,0	0	6 045 712,72	2 739 903,60	3 305 809,12
Staren 7 Anden 11 Pollux 12 Korpen 10	1942	1	1	2	3	7	669,0	96,0	865,03	0	0,0	0	3 247 459,77	1 327 686,83	1 919 772,94
	1989	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	2	541,4	0	1 831 162,32	785 514,25	1 045 648,07
	1995	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	708,5	0	7 725 422,86	3 195 138,00	4 530 284,86
	1991	0	2	3	2	7	615,4	88,0	999,00	3	749,5	0	15 687 512,19	6 642 806,54	9 044 705,65
Pilen 1 Poppeln 1 Vitsippan 7 Violen 3	1971	0	8	0	0	8	450,0	56,0	674,19	0	0,0	0	2 347 604,36	787 860,80	1 559 743,56
	1980	0	11	0	0	11	643,8	59,0	685,83	0	0,0	0	2 425 734,03	1 388 100,90	1 037 633,13
	1952	8	4	0	0	12	510,0	43,0	1020,71	1	23,1	0	1 854 580,33	839 985,00	1 014 585,33
	1949	0	8	0	0	8	508,0	64,0	929,20	2	38,0	0	1 771 152,65	798 521,10	972 631,55
Hummern 1-2 Krabban 3-4 Blomsterången 1 Mosippan 5	1965	18	48	24	12	102	6 531,0	64,0	883,30	9	271,0	0	20 588 764,50	6 138 171,00	14 450 593,30
	1968	3	12	36	6	57	4 258,5	75,0	864,60	11	3347,4	0	32 037 174,07	11 544 966,15	20 492 207,92
	1992	6	10	14	12	42	3 584,0	85,0	867,84	1	225,0	0	35 819 128,89	13 514 587,20	22 304 541,69
	1993	0	1	4	1	6	518,0	86,0	897,27	0	0,0	0	5 664 433,74	2 163 202,00	3 501 231,74
Ramsåiken 1 Ången 2 Ången 3 Ången 4	1996	0	6	13	6	25	2 180,6	87,0	910,04	0	0,0	0	21 757 774,62	8 217 353,14	13 540 421,48
	1979	8	8	38	5	59	4 166,6	71,0	934,38	2	134,2	12	17 662 190,82	8 080 617,35	9 581 573,47
	1972-73	10	46	10	4	70	4 335,0	62,0	907,94	1	77,0	14	11 463 953,22	4 972 340,89	6 491 612,33
	1972-73	20	20	20	0	60	3 610,0	60,0	912,43	0	0,0	36	11 169 871,92	5 318 425,93	5 851 445,99
Tranbäret & Hjorten Rosenvindan 1 Färgkulan Mjällby 13:41 Mjällby 13:39	2012	0	4	10	4	18	1 254,7	70,0	1 240,80	0	0,0	0	31 741 115,93	1 062 768,00	30 678 347,93
	2013	0	3	5	5	13	1 225,5	94,0	1 290,00	0	0,0	0	34 749 889,75	52 819,00	34 697 070,75
	2013	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	0	0,0	0	1 419 906,00	0,00	1 419 906,00
	1956	4	2	0	0	6	251,4	42,0	969,74	2	222,3	0	2 632 786,17	1 471 362,84	1 161 423,33
Mjällby 23:21 Mjällby 22:2 Mjällby 23:10 Mjällby 13:39	1995	0	6	0	0	6	417,8	70,0	1 031,12	0	0,0	0	4 832 120,52	2 553 945,92	2 278 174,60
	1957	4	12	8	0	24	1 466,9	61,0	879,74	1	46,0	4	2 309 779,77	1 306 417,97	1 003 361,80
	1961	0	12	6	0	18	1 108,2	62,0	887,63	5	585,4	0	5 903 305,12	2 150 437,77	3 752 867,35
	1964	4	6	6	0	16	893,6	56,0	908,12	4	116,2	0	1 634 346,79	866 684,72	767 662,07
Mjällby 6:103 Mjällby 6:74, 6:79 Mjällby 6:101 Mjällby 8:40,8:41 Mjällby 6:150	1965	4	8	8	4	24	1 778,0	74,0	852,10	0	0,0	20	3 742 483,98	2 091 325,97	1 651 158,01
	1967-68	26	32	12	0	70	4 060,0	58,0	902,69	0	0,0	0	11 767 347,03	4 774 967,24	6 992 379,79
	1990	0	9	10	0	19	1 393,7	73,0	971,53	0	0,0	0	14 235 516,63	6 131 472,00	8 104 044,63
	1970	0	60	6	0	66	4 130,0	63,0	913,91	0	0,0	0	7 139 618,31	3 064 104,95	4 075 513,36
Mjällby 10:50 Mjällby 6:75 Skönabäck 1:255 Skönabäck 1:335	1984	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	183,0	0	694 573,47	427 482,81	267 090,66
	1966	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	3	376,9	0	3 398 314,68	1 509 687,06	1 888 627,62
	1967	0	8	0	0	8	408,0	51,0	877,65	0	0,0	0	819 261,36	409 884,20	409 377,16
	1957	2	2	0	0	4	172,0	43,0	1 019,30	0	0,0	0	1 114 425,61	502 270,62	612 154,99
Skönabäck 1:417 Skönabäck 1:419 Stiby 28:70 Ysane 15:31	1977	0	2	7	3	12	890,0	74,0	730,71	0	0,0	0	2 354 750,01	996 925,72	1 357 824,29
	1989	0	2	4	0	6	468,0	78,0	955,44	0	0,0	0	2 153 214,99	505 381,00	1 647 833,99
	1990	0	8	8	3	19	1 442,0	76,0	901,26	0	0,0	0	6 635 994,63	1 321 471,00	5 314 523,63
	1992	0	6	10	4	20	1 670,0	84,0	942,96	0	0,0	0	17 968 129,82	6 829 664,30	11 138 465,52
Norrje 68:1 Vårhult 1:26 Jungfrun 2 Borgen 12	1963	0	8	0	0	8	327,2	41,0	917,02	1	28,5	0	752 008,72	486 417,90	285 590,82
	1964	4	8	2	0	14	730,2	52,0	896,98	0	0,0	5	1 380 655,42	1 073 670,16	306 985,26
	1989	0	4	8	0	12	874,8	73,0	872,76	3	233,8	0	10 543 428,30	4 723 217,00	8 820 211,30
	1930	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	4088,7	0	25 250 022,28	6 792 506,00	18 457 516,28
Skogsvaktaren 2 Sölvesborg 5:53 del av Smörbollen 4 Mjällby 21:2 Mjällby 13:78	1980	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	5073,2	0	35 961 659,11	9 546 236,00	26 415 423,11
	1998	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	353,8	0	2 615 686,79	686 308,00	1 929 378,79
	2002	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	464,2	0	3 762 964,90	1 074 572,00	2 688 392,90
	1993	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,00	1	357,7	0	2 372 395,56	649 530,00	1 722 865,56
Totalt företaget	1977	177	517	408	100	1 202	78 927,4	65,3	885,90	98	26 897,9	121	520 027 495	172 860 647	347 166 848



SÖLVESBORGSHEM AB

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