



2016

ÅRSREDOVISNING
SÖLVESBORGSHEM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD HAR ORDET	4
SIFFROR I STAPLAR	5
FASTIGHETSBESTÅNDET	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	8
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	15
KASSAFLÖDESANALYS	16
NOTER	17
UNDERSKRIFTER	30
GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016	31
REVISIONSBERÄTTELSE	32



VD HAR ORDET

Sölvesborgshem har under året haft fortsatt stort fokus på kundens förutsättningar. För 2016 skedde ingen generell hyreshöjning eftersom det inte hade begärts av Sölvesborgshem; istället skulle ambitionen vara att hålla nere kostnader i minst samma nivå som en hyreshöjning hade kunnat ge.

Det överlägset största arbetet med såväl kundnytta som effektivisering sker genom det metodiska och noggranna digitaliseringsarbete av kundflödes- och fastighetsförvaltnings-processer som nu pågår. Genom digitaliseringen ökar kvaliteten, kontrollen, den kollektiva kunskapen samt minskas den tid som tidigare lagts på enkla administrativa uppgifter (t ex att hämta och lämna olika analoga dokument). Dessutom ökar förutsättningarna för att beslut kan fattas med god data som grund. Arbetet fortsätter under 2017. Mest avgörande för att detta ska lyckas är att personalgruppen har drivande och metodiska krafter så att implementeringen blir effektiv. Jag som vd bedömer att vi inte minst i det avseendet har mycket goda förutsättningar.

Såvitt gäller underhållsprojekt är uppgraderingen av Gerbogården det största under mycket lång tid. Projektet blir klart under 2017. I övrigt blir en del större projekt mer utdragna över tiden eftersom standardhöjningar som följer av dem, numera inte ska ingå i de generella hyresförhandlingarna, utan behöver genomföras för varje projekt. Å andra sidan innebär K3-regelverket att tidspressen av ekonomiska skäl blir mindre. Under 2016 påbörjades flera sådana förhandlingar och sannolikt genomförs minst ett stambytesprojekt, men helst två, som ett resultat av dessa förhandlingar 2017.

2014 enades kommunstyrelsens arbetsutskott och Sölvesborgshems styrelse om att inriktningen för nyproduktionen skulle vara lägenheter av god kvalitet som så många som möjligt har råd med. Den metod som valts för det av Sölvesborgshem är standardiserade produkter och små lägenhetsytor. Tack vare branschorganisationen Sabos standardiserade upphandlingar kunde ett sådant arbete ske och 1 november 2016 var Tusenskönan-projektet i Ljungaviken färdigställt, med 19 st. 1-rummare och 20 st. 2-rummare. Ytorna är små och därför är de nominella hyresnivåerna på en bra nivå. Uthyrningen gick också mycket bra. Samtidigt pågick också planeringen för ett sådant hus till som beställs under 2017 och som bedöms vara klart under 2018.

Den miljöstrategi som antogs av Sölvesborgshem 2015 reviderades under 2016, vilket varit en ambition redan från början. Anledningen är att miljöfrågorna rör på sig snabbt och därför behövs en regelbunden kalibrering av strategin. Sölvesborgshems fjärrvärme-uppvärmning bedöms vara 96 procent klimatneutral, och den el som köps in är förnyelsebar. (Uppvärmning är den största miljöpåverkan som fastighetsförvaltning normalt sett innebär.) I dagsläget är sju av elva mindre arbetsbilar eldrivna. Vissa behöver av räckviddsskäl på landsbygden än så länge vara fortsatt fossilt drivna. I övrigt minskar pappersförbrukningen, möbler som köps in är delvis begagnade (för övrigt minst lika snygga som nya) och den färg som används av våra egna målare så långt det går Svanen-märkt. Det som är minst tillfredsställande ur miljösynpunkt är källsorteringen. Där avvaktas i detta läge det utredningsarbete som pågår på riksnivå såvitt gäller ansvar för insamling av tidningar och förpackningar.

Sölvesborgshem har nu fått några efterföljare när det gäller att realtidspublicera resultat i kundundersökningar på egna sajten. Emellertid är den största nyttan av dessa kundundersökningar en möjlighet att bättre förstå kunderna över tid, inte minst i samband med att våra arbetssätt ändras. Om man kan säga att fastigheterna är hårdvaran i ett boendeföretag, är medarbetarna mjukvaran. Här har under flera år nya programuppdateringar laddats ned, genom att nya medarbetare, bland annat från andra branscher rekryterats. I ambitionen att bli ett modernt och pålitligt konsumenttjänstföretag är det synnerligen viktigt med en god personalsammansättning. Jag är stolt över kollegorna i Sölvesborgshem och de ständiga framsteg som vi tillsammans skapar, samtidigt som vår kontinuerliga leverans fortgår med stabilitet.

Johan Braw
Vd Sölvesborgshem AB

SIFFROR I STAPLAR



Fastighetsbeteckning	Färdigställ- ningsår	Boende- platser	1 rok antal	2 rok antal	3 rok antal	4 rok antal	Samtliga bostäder			
							antal	yta	medel	Hyra m2
Lejonet 5	1955		17	39	9	2	67	3 658	55	902 kr
Merkurius 9	1956		9	18	42	6	75	4 531	60	917 kr
Mars 22	1959		6	4	26	12	48	3 067	64	922 kr
Neptunus 3	1956		3	5	5	0	13	751	58	1 010 kr
Lyran 16	1962		6	15	9	6	36	2 322	65	914 kr
Neptunus 1	1997		0	0	0	0	0	0	0	-
Europa 16-17	1968-69		12	24	24	0	60	3 960	66	908 kr
Netteblad 7	1973		2	25	19	0	46	3 097	67	942 kr
Staren 7	1942		1	1	2	3	7	669	96	879 kr
Anden 11	1989		0	0	0	0	0	0	0	-
Pollux 12	1995		0	0	0	0	0	0	0	-
Korpen 10	1991		0	2	3	2	7	615	88	1 015 kr
Pilen 1	1971		0	8	0	0	8	450	56	685 kr
Poppeln 1	1980		0	11	0	0	11	644	59	698 kr
Vitsippan 7	1952		8	4	0	0	12	510	43	1 037 kr
Violen 3	1949		0	8	0	0	8	508	64	944 kr
Hummern 1-2	1965		18	48	24	12	102	6 531	64	897 kr
Krabban 3-4	1968		3	12	36	6	57	4 259	75	878 kr
Blomsterängen 1	1992		6	10	14	12	42	3 584	85	881 kr
Mosippan 5	1993		0	1	4	1	6	518	86	911 kr
Ramslöken 1	1996		0	6	13	6	25	2 181	87	925 kr
Älgen 2	1979		8	8	38	5	59	4 167	71	935 kr
Älgen 3	1972-73		10	46	10	4	70	4 335	62	922 kr
Älgen 4	1972-73		20	20	20	0	60	3 610	60	927 kr
Tranbäret & Hjorten	2012		0	4	10	4	18	1 255	70	1 264 kr
Rosenvindan 1	2013		0	3	5	5	13	1 226	94	1 286 kr
Tusenskönan	2016		19	20	0	0	39	1 565	40	1 580 kr
Färgkullan LSS*	2015		6	0	0	0	6	311	52	2 173 kr
Månviolen LSS*	2016		8	0	0	0	8	449	56	1 949 kr
Mjällby 13:41	1956		6	4	0	0	10	445	45	972 kr
Mjällby 13:39*	1995		0	6	0	0	6	418	70	1 040 kr
Mjällby 13:70	1957		4	12	8	0	24	1 467	61	893 kr
Mjällby 21:2	1961		0	12	6	0	18	1 108	62	901 kr
Mjällby 23:1	1964		4	6	6	0	16	894	56	922 kr
Mjällby 22:2	1965		4	8	8	4	24	1 778	74	865 kr
Mjällby 6:74, 6:79	1967-68		26	32	12	0	70	4 060	58	917 kr
Mjällby 6:101	1990		0	9	10	0	19	1 394	73	987 kr
Mjällby 8:40,8:41	1970		0	60	6	0	66	4 130	63	928 kr
Mjällby 6:103	1984		0	0	0	0	0	0	0	-
Mjällby 10:50*	1966	10	0	0	0	0	0	0	0	-
Mjällby 6:75	1967		0	8	0	0	8	408	51	891 kr
Skönabäck 1:255	1957		2	2	0	0	4	172	43	1 037 kr
Skönabäck 1:335	1977		0	2	7	3	12	890	74	745 kr
Skönabäck 1:417	1989		0	2	4	0	6	468	78	971 kr
Skönabäck 1:419	1990		0	8	8	3	19	1 442	76	917 kr
Stiby 28:70	1992		0	6	10	4	20	1 670	84	958 kr
Ysane 15:31	1963		0	8	0	0	8	327	41	931 kr
Norje 68:1	1964		4	8	2	0	14	730	52	911 kr
Värhult 1:26	1989		0	4	11	0	15	1 109	74	878 kr
Jungfrun 2*	1930	58	0	0	0	0	-	2 936	-	-
Borgen 12*	1980	45	0	0	0	0	-	2 558	-	-
Skogsvaktaren 2*	1998	5	0	0	0	0	-	284	-	-
Sölvesborg 5:53*	2002	6	0	0	0	0	-	361	-	-
Smörbollen 4*	1993	5	0	0	0	0	-	296	-	-
Mjällby 21:2*	1992	46	0	0	0	0	-	2 835	-	-
Mjällby 13:78*	1960	27	0	0	0	0	-	917	-	-
Sölvesborgshem			212	539	411	100	1 262	91 867	65	947 kr

* Hela fastigheten (bostäder och lokaler) blockuthyrs till framförallt Sölvesborgs kommun

Fastighets- beteckning	Lokaler		Garage antal	Anskaffnings- värde	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2016-12-31	Marknadsvärde [^] 2016-12-31
	antal	yta					
Lejonet 5	13	498	9	7 303 043 kr	- 4 350 291 kr	2 952 752 kr	33 000 000 kr
Merkurius 9	2	30	18	10 388 067 kr	- 5 076 325 kr	5 311 742 kr	44 000 000 kr
Mars 22	9	307	3	9 199 799 kr	- 3 701 844 kr	5 497 955 kr	29 000 000 kr
Neptunus 3	1	14	0	4 202 946 kr	- 2 381 444 kr	1 821 502 kr	8 300 000 kr
Lyran 16	3	129	0	6 045 571 kr	- 3 042 266 kr	3 003 305 kr	22 000 000 kr
Neptunus 1	2	792	0	4 797 640 kr	- 1 519 810 kr	3 277 830 kr	1 400 000 kr
Europa 16-17	5	206	0	5 953 404 kr	- 2 728 976 kr	3 224 428 kr	34 500 000 kr
Netteblad 7	3	181	0	6 093 838 kr	- 3 011 805 kr	3 082 033 kr	30 000 000 kr
Staren 7	0	0	0	3 247 460 kr	- 1 472 444 kr	1 775 016 kr	5 900 000 kr
Anden 11	2	541	0	1 899 025 kr	- 879 268 kr	1 019 757 kr	2 400 000 kr
Pollux 12	1	709	0	7 968 023 kr	- 3 576 435 kr	4 391 588 kr	4 000 000 kr
Korpen 10	3	750	0	15 715 818 kr	- 7 409 479 kr	8 306 339 kr	12 000 000 kr
Pilen 1	0	0	0	2 686 882 kr	- 906 875 kr	1 780 007 kr	2 100 000 kr
Poppeln 1	0	0	0	2 425 734 kr	- 1 448 436 kr	977 298 kr	3 400 000 kr
Vitsippan 7	1	23	0	1 854 580 kr	- 919 017 kr	935 563 kr	6 000 000 kr
Violen 3	2	38	0	1 771 153 kr	- 869 692 kr	901 461 kr	5 100 000 kr
Hummern 1-2	9	271	0	21 196 558 kr	- 6 808 094 kr	14 388 464 kr	52 000 000 kr
Krabban 3-4	11	3 347	0	32 984 813 kr	- 13 985 580 kr	18 999 233 kr	54 000 000 kr
Blomsterängen 1	1	225	0	35 819 129 kr	- 14 966 058 kr	20 853 071 kr	30 000 000 kr
Mosippan 5	0	0	0	5 664 434 kr	- 2 412 499 kr	3 251 935 kr	4 400 000 kr
Ramslöken 1	0	0	0	21 757 775 kr	- 9 223 273 kr	12 534 502 kr	19 000 000 kr
Älgen 2	2	134	12	17 687 881 kr	- 8 977 927 kr	8 709 954 kr	38 000 000 kr
Älgen 3	1	77	14	11 463 953 kr	- 5 423 180 kr	6 040 773 kr	37 000 000 kr
Älgen 4	0	0	36	11 283 170 kr	- 5 738 201 kr	5 544 969 kr	32 000 000 kr
Tranbäret & Hjorten	0	0	0	31 741 116 kr	- 2 475 296 kr	29 265 820 kr	19 200 000 kr
Rosenvindan 1	0	0	0	32 277 980 kr	- 1 877 436 kr	30 400 544 kr	20 000 000 kr
Tusenskönan	0	0	0	41 345 245 kr	- 123 154 kr	41 222 091 kr	34 000 000 kr
Färgkullan LSS*	1	189	0	16 929 280 kr	- 724 692 kr	16 204 588 kr	13 000 000 kr
Månviolen LSS*	1	166	0	16 850 578 kr	- 71 955 kr	16 778 623 kr	15 000 000 kr
Mjällby 13:41	0	0	0	2 632 786 kr	- 1 533 450 kr	1 099 336 kr	3 700 000 kr
Mjällby 13:39*	0	0	0	4 919 486 kr	- 2 740 607 kr	2 178 879 kr	4 100 000 kr
Mjällby 13:70	1	46	4	6 748 562 kr	- 1 268 063 kr	5 480 499 kr	11 000 000 kr
Mjällby 21:2	5	585	0	10 080 372 kr	- 2 293 694 kr	7 786 678 kr	22 488 653 kr
Mjällby 23:1	4	116	0	1 989 538 kr	- 948 892 kr	1 040 646 kr	7 100 000 kr
Mjällby 22:2	0	0	20	5 597 194 kr	- 2 273 469 kr	3 323 725 kr	13 000 000 kr
Mjällby 6:74, 6:79	0	0	0	11 860 012 kr	- 5 345 185 kr	6 514 827 kr	30 200 000 kr
Mjällby 6:101	0	0	0	14 235 517 kr	- 6 703 694 kr	7 531 823 kr	12 500 000 kr
Mjällby 8:40,8:41	0	0	0	7 225 137 kr	- 3 363 039 kr	3 862 098 kr	32 000 000 kr
Mjällby 6:103	1	183	0	694 573 kr	- 431 277 kr	263 296 kr	370 000 kr
Mjällby 10:50*	1	377	0	3 380 843 kr	- 695 128 kr	2 685 715 kr	5 100 000 kr
Mjällby 6:75	0	0	0	1 088 383 kr	- 440 325 kr	648 058 kr	2 900 000 kr
Skönabäck 1:255	0	0	0	1 114 426 kr	- 528 886 kr	585 540 kr	1 700 000 kr
Skönabäck 1:335	0	0	0	2 354 750 kr	- 1 097 471 kr	1 257 279 kr	4 100 000 kr
Skönabäck 1:417	0	0	0	2 153 215 kr	- 605 310 kr	1 547 905 kr	4 000 000 kr
Skönabäck 1:419	0	0	0	6 635 995 kr	- 1 570 143 kr	5 065 852 kr	15 500 000 kr
Stiby 28:70	0	0	0	17 968 130 kr	- 7 630 743 kr	10 337 387 kr	14 000 000 kr
Ysane 15:31	1	29	0	1 350 866 kr	- 503 656 kr	847 210 kr	2 600 000 kr
Norje 68:1	0	0	5	1 607 435 kr	- 1 131 668 kr	475 767 kr	5 900 000 kr
Värhult 1:26	4	297	0	11 116 537 kr	- 5 195 434 kr	5 921 103 kr	7 700 000 kr
Jungfrun 2*	1	1 132	0	24 512 660 kr	- 6 308 985 kr	18 203 675 kr	38 000 000 kr
Borgen 12*	1	2 516	0	38 117 984 kr	- 10 030 572 kr	28 087 412 kr	44 000 000 kr
Skogsvaktaren 2*	1	70	-	3 081 556 kr	- 810 053 kr	2 271 503 kr	3 600 000 kr
Sölvesborg 5:53*	1	103	-	3 570 024 kr	- 1 194 026 kr	2 375 998 kr	4 600 000 kr
Smörbollen 4*	1	62	-	3 291 657 kr	- 792 530 kr	2 499 127 kr	3 200 000 kr
Mjällby 21:2*	1	1 620	-	24 926 773 kr	- 7 553 681 kr	17 373 092 kr	21 511 347 kr
Mjällby 13:78*	1	1 146	-	23 518 630 kr	- 4 322 898 kr	19 195 732 kr	27 000 000 kr
Sölvesborgshem	97	16 910	121	624 327 936 kr	- 193 414 631 kr	430 913 305 kr	952 570 000 kr

[^]DIREKTAVKASTNINGSKRAV:

	Bostäder	Lokaler
Centrum	5,25%	7,75%
Ytterområden	5,75%	8,00%
Lister- & Nordlandet	6,50%	8,25%

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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 2016.

Information om verksamheten

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

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

Bolaget har till föremål för och ändamål med sin verksamhet att tillhandahålla och förvalta bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar, bedriva härmed anknyttande verksamhet samt medverka till bostadsförsörjningens främjande i Sölvesborgs kommun.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget, 4 127 st. till antalet och med ett kvotvärde à kr 10 000:-, ägs av moderbolaget Sölvesborgs Kommunföretag AB (556563-1313).

Koncerttillhörighet

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2016 färdigställde bolaget två nya boenden i Ljungaviken. Ett LLS-Boende bestående av verksamhetslokaler och 6+2 boenden, samt ett hyreshus med totalt 39 mindre lägenheter (1RoK och 2RoK). Från första dagen är all denna nyproduktion uthyrd.

Till dessa större projekt kan också läggas den omfattande upprustning och renovering som under året fortskridit på Gerbogården (äldreboende) i Sölvesborg. Detta projekt planeras färdigt vid kommande halvårsskifte.

I slutet av 2016 genomförde Sölvesborgshem AB för första gången ett standardhöjningsprojektet, följt av en separat hyreshöjning. Det var kvarteret Mars (Liljedahlsgatan och Vickenbergsgatan) som fick nya lägenhetsdörrar med en högre säkerhetsklassning, vilket genererade en hyreshöjning med 13 kr/mån från och med 170101. Framöver kommer bolaget att genomföra fler standardhöjningsprojekt, med projekterelaterade hyreshöjningar.

Under första halvåret 2016 anställde bolaget en ny chef för bovärdar och reparatörer.

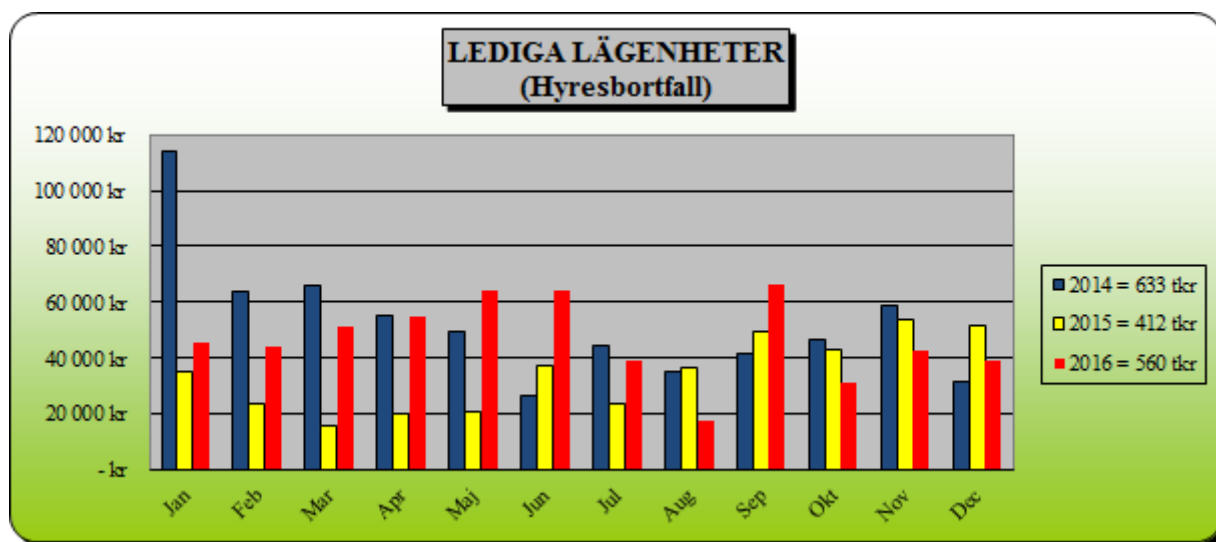
2016 reviderade Sölvesborgshem AB bolagets miljöstrategi (SHS 2016-03-31 § 16).

Resultat och ställning

Bolagets resultat för verksamhetsåret blev 11,4 Mkr (7,7 Mkr). Låga kostnader på den intermittenta energi- och kapitalmarknaden, personalvakanser, samt kostnadseffektiviseringar ligger bakom detta resultat.

2016 lämnade Sölvesborgshem AB hyran oförändrad, samtidigt var genomsnittshöjningen för hela riket 0,8 % (Källa: SCB).

Under en serie av år har andelen lediga lägenheter hos Sölvesborgshem AB varit mycket låg. Vid årets slut var antalet lediga lägenheter 6 stycken (7 stycken) och då växte bolaget med 39 nyproducerade lägenheter i Ljungaviken från och med 2016-11-01. Det totala hyresbortfallet för lägenheter ökade dock under 2016 och uppgick till 560 tkr (412 tkr).

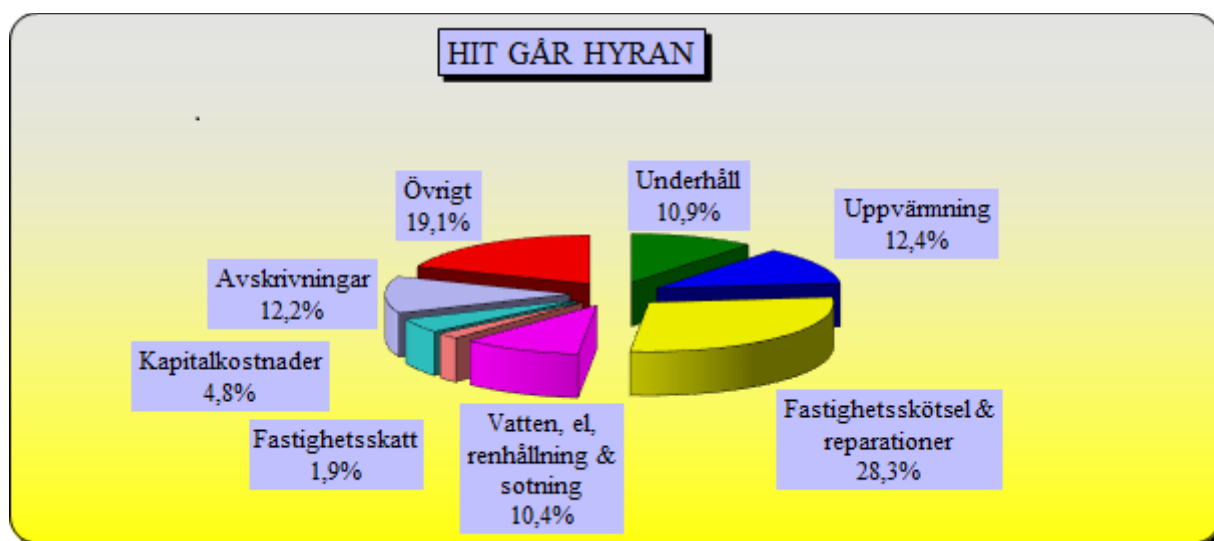


FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2016	2015	2014	2013	2012*
Intäkter	100 358 tkr	99 637 tkr	100 198 tkr	101 868 tkr	93 366 tkr
varav hyresintäkter	98 453 tkr	96 933 tkr	94 920 tkr	92 771 tkr	90 740 tkr
Resultat efter finansiella poster	15 314 tkr	10 927 tkr	7 156 tkr	9 139 tkr	4 576 tkr
Balansomslutning	492 820 tkr	403 943 tkr	407 235 tkr	390 052 tkr	352 998 tkr
Antal anställda	28,7	29,6	30	31	31,3
Soliditet	19,7%	21,2%	19,1%	18,8%	19,0%
Avkastning på totalt kapital	3,97%	4,18%	3,70%	4,40%	3,87%
Avkastning på eget kapital	15,80%	12,78%	9,19%	12,49%	6,85%

VERKSAMHETSKOSTNADERNAS FÖRDELNING



Miljö och säkerhet

Under 2016 reviderade Sölvesborgshem sin miljöstrategi, vilken antogs första gången 2015. Förutom frågor som rör energiförbrukning och uppvärmning behandlar strategin områden såsom inköpsrutiner och transporter.

Av våra 16 fordon är numera sju renodlade elbilar. Ett annat exempel är att vi i första hand köper in begagnade möbler istället för nya, och att en del av våra arbetskläder är producerade av ekologisk bomull eller återvunnen polyester.

Sölvesborgshem har också börjat projektera för ett solpanelsprojekt (ca 90 kW) på äldreboendet Slottsgården.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel

Årets vinst

27 473 199 kr

11 441 238 kr

38 914 437 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

38 914 437 kr

38 914 437 kr

Koncernbidrag har, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, lämnats med 652 066 kronor till Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Det lämnade koncernbidraget reducerar bolagets soliditet till 19,67 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. (försiktighetsprincipen).

Ordinarie bolagsstämma (Årsstämma)

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 20 april 2017.

RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2, 3	98 453	96 933
Aktiverat arbete för egen räkning		-	119
Övriga rörelseintäkter	2	1 905	2 585
Summa intäkter m m		100 358	99 637
Rörelsens kostnader			
Material		-5 470	-6 967
Tjänster	4, 5	-26 080	-25 557
Taxebundna tjänster		-9 159	-8 715
Uppvärmning		-10 946	-10 454
Fastighetsskatt		-1 719	-1 743
Övriga externa kostnader		-336	-641
Personalkostnader	6	-16 353	-17 207
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 761	-10 108
Övriga rörelsekostnader		-59	-1 403
Summa rörelsens kostnader		-80 883	-82 795
Rörelseresultat		19 475	16 842
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	68	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 229	-5 974
Summa resultat från finansiella investeringar		-5 915	-5 915
Resultat efter finansiella poster		15 314	10 927
Bokslutsdispositioner	9	-645	-1 088
Skatt på årets resultat	10	-3 228	-2 187
Årets vinst		11 441	7 652

BALANSRÄKNING

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	430 913	371 283
Inventarier, verktyg och installationer	12	993	1 133
Pågående nyanläggningar	13	35 523	16 936
		467 429	389 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	90	90
Summa anläggningstillgångar		467 519	389 442
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	15	400	391
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		377	459
Skattefordran		412	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 160	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	953	933
		2 902	1 392
Kassa och bank		21 999	12 718
Summa omsättningstillgångar		25 301	14 501
Summa tillgångar		492 820	403 943

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17, 26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (4 127 aktier à nom. 10 000 kr)		41 270	41 270
Reservfond		16 730	16 730
		58 000	58 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 473	19 821
Årets vinst		11 441	7 652
		38 914	27 473
Summa eget kapital		96 914	85 473
Obeskattade reserver	18	-	7
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	19	7 460	4 894
Summa avsättningar		7 460	4 894
Långfristiga skulder	20		
Övriga skulder till kreditinstitut	21	353 242	286 142
Summa långfristiga skulder		353 242	286 142
Kortfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut		7 500	4 432
Leverantörsskulder		9 666	5 361
Skulder till koncernföretag	22	5 587	5 023
Skulder till kommunen		3 811	2 993
Skatteskulder		-	61
Övriga kortfristiga skulder		530	703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 110	8 853
Summa kortfristiga skulder		35 204	27 426
Summa eget kapital och skulder		492 820	403 943

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
IB Eget kapital 2015-01-01	41 270	16 730	19 821	77 821
Årets resultat 2015			7 652	7 652
Eget kapital 2015-12-31	41 270	16 730	27 473	85 473
Årets resultat 2016			11 441	11 441
Eget kapital 2016-12-31	41 270	16 730	38 914	96 914

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2015	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		19 475	16 842
Avskrivningar		10 761	10 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	59	1 403
Erhållen ränta		68	59
Erlagd ränta		-4 668	-5 359
Betald inkomstskatt		-1 134	-823
		24 562	22 230
Ökning/minskning varulager		-10	78
Ökning/minskning kundfordringar		82	222
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 180	881
Ökning/minskning leverantörsskulder		4 305	-1 118
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		252	316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 011	22 609
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-88 898	-34 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 898	-34 475
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		180 000	40 000
Amortering av skuld		-109 832	-53 209
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		70 168	-13 209
Årets kassaflöde		9 281	-25 075
Likvida medel vid årets början		12 718	37 793
Likvida medel vid årets slut		21 999	12 718

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Försäljning redovisas i den period som avgiften avser. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

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.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	20 år
Stomme och grund, innerväggar	100 år
Fasad	30 - 80 år
Bredband	25 år
(Fjärr)värme	25 år
VA ledningssystem	50 år
EL-installationer	40 år
Fönster	50 år
Fast inredning	30 år
Yttertak	25 - 40 år
Ventilation	40 år
Transport (Hiss)	25 - 40 år
Badrum, Sanitet, ytskikt m m	25 år
Balkonger	50 år
Hyresgäst Anpassningar	25 år
Kulvert & Dränering	40 år
Restpost	50 år
Byggnadsinventarier	5 - 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Varulager

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

Likvida medel

I bolagets likvida medel redovisas följande:

- Kassamedel.
- Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.
- Kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp
- och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- Likvida medel på koncernkonto.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Intäkternas fördelning

tkr	2016	2015
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror	98 453	96 933
Summa	98 453	96 933
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Varor	40	24
Tjänster	368	600
Inre tjänster, omsorgen	591	854
Vinst avyttring inventarier/byggnad	-	93
Lönebidrag	382	600
Erhållna statliga bidrag	-	162
Skadeersättning	266	-
Övrigt	259	252
Summa	1 906	2 585

Not 3 Nettoomsättningens fördelning på uthyrningsverksamheten

tkr	2016	2015
Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
Bostäder	74 224	73 484
Lokaler	24 674	24 089
Övrigt	352	351
Hysesintäkter inkl. outhyrda objekt	99 250	97 924
Bostäder	-560	-412
Lokaler	-231	-565
Övrigt	-5	-14
Avgår outhyrda objekt	-796	-991
Summa hysesintäkter	98 454	96 933

Hyresavtalens löptider 2016-12-31

Löptid Lokaler (inkl garage & blockuthyrda lgh)	Antal avtal	Avtalens m ²	Avtalens nuvärde (tkr)	Avtalens värdeandel (%)
< 1år	193	3 360	1 094 tkr	1 %
1-5 år	31	22 756	39 151 tkr	39 %
> 5år	8	1 115	40 756 tkr	41 %
Summa	232	27 231	81 002 tkr	81%
Bostäder				
< 1 år	1 247	80 601	18 831 tkr	19%
Totalt	1 479	107 832	99 833 tkr	100%

Not 4 Ersättning till revisorer

tkr	2016	2015
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	178	125
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	79	99
Skatterådgivning	2	3
Övriga tjänster	2	2
	11	
Summa	270	229

Not 5 Operationella leasingavtal

tkr	2016	2015
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	607	580
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	627	654
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
Summa	1 234	1 234
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	661	470

Leasingavtalen utgörs av elbilar och batteri till dessa, kaffeautomater, samt entrémattor. Framtida betalningar är approximerade utifrån nominella betalningar i januari 2017.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

tkr	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	5
Män	23	24
Totalt	29	29
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	982	1 012
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 674	9 799
	10 656	10 811
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 387	3 560
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	104	154
Pensionskostnader för övriga anställda	644	665
Totalt	14 791	15 190
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5
Ledningsgrupp inkl. verkställande direktörer		
Kvinnor	1	-
Män	3	4
Totalt	4	4

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2016	2015
Utdelningar	2	2
Ränteintäkt hyres- & kundfordringar	55	47
Övriga ränteintäkter	11	10
Summa	68	59

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2016	2015
Borgen kommunen	1 193	945
Ränta fastighetslån	3 025	5 020
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	10	9
Summa	4 228	5 974

Not 9 Bokslutsdispositioner

tkr	2016	2015
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	7	-7
Lämnade koncernbidrag	-652	-1 081
Summa	-645	-1 088

Koncernbidraget lämnas till moderbolaget, Sölvesborgs Kommunföretag AB, och beräknas utifrån den stipulerade utdelningsnivån i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Not 10 Skatt på årets resultat

tkr	2016	2015
Aktuell skatt (skattekostnad)	-661	-432
Förändring uppskjuten skatt	-2 566	-1 755
Skatt på årets resultat	-3 227	-2 187
Redovisat resultat före skatt	14 669	9 839
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-3 227	-2 165
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-33	-22
Skatteeffekt av skattemässiga direktavdrag	2 155	1 278
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	1	-
Skatteeffekt av justeringar för avskrivningar	443	477
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-
Förändring uppskjuten skatt	-2 566	-1 755
Redovisad skattekostnad	-3 227	-2 187

Not 11 Byggnader och mark

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	559 699	545 698
Inköp	69 886	21 335
Försäljningar och utrangeringar	-975	-2 915
Omklassificeringar	-282	-4 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 328	559 699
Ingående avskrivningar	-184 417	-180 927
Försäljningar och utrangeringar	916	1 512
Årets avskrivningar	-10 196	-9 420
Omklassificeringar	282	4 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 415	-184 416
Ingående nedskrivningar	-4 000	-4 000
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000	-4 000
Utgående restvärde enligt plan	430 913	371 283
Bokfört värde byggnader	389 460	336 771
Bokfört värde mark	36 184	30 961
Bokfört värde markanläggningar	5 269	3 551
Utgående restvärde enligt plan	430 913	371 283

Förvaltningsfastigheter

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Sölvesborgshem AB genomför årligen en extern värdering genom en molnbaserad ATM-tjänst (Automated Valuation Model), vilken tillhandahålls av företaget Värderingsdata.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 10 år och en diskonteringsränta före skatt på 5,25 - 6,50 % (6,25 - 7,50 %) för bostäder och 7,75 - 8,25 % (8,5 - 9,50 %) för lokaler. Inflationen antogs vara 2 % per år. I nuläget är i princip allt i bolagets fastighetsbestånd uthyrt och vakansgraden är i det närmaste noll. Utifrån registrerad efterfrågan bedöms nuvarande uthyrningssituation också bestå. Därav är vakansgraden i 2016 års marknadsvärdering satt till 0 %.

Det aggregerade marknadsvärdet på Sölvesborgshem AB:s förvaltningsfastigheter, utifrån ovan angiven värderingsmodell och introducerade variabler, uppgick till 953 mkr (757 mkr). Det bokförda värdet på balansdagen för samma fastighetsbestånd uppgick till 431 mkr (371 mkr). För beståndet i sin helhet ger detta ett Tobin's Q (MV/BV) på 2,2 (2,0).

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 555	8 943
Årets förändringar		
Inköp	425	415
Försäljningar och utrangeringar	-	-804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 980	8 554
Ingående avskrivningar	-7 422	-7 538
Årets förändringar		
Försäljningar och utrangeringar	-	804
Avskrivningar	-565	-687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 987	-7 421
Utgående restvärde enligt plan	993	1 133

Not 13 Pågående nyanläggningar, samt om- och tillbyggnad

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Nyanläggningar		
Ingående nedlagda kostnader	12 756	-
Under året nedlagda kostnader	47 345	12 756
Under året genomförda omfördelningar	-59 935	-
Utgående nedlagda kostnader	166	12 756
Om-/tillbyggnader		
Ingående nedlagda kostnader	4 180	4 212
Under året nedlagda kostnader	41 128	20 940
Under året genomförda omfördelningar	-9 952	-20 972
Utgående nedlagda kostnader	35 356	4 180
Summa utgående nedlagda kostnader	35 522	16 936

I posten nyanläggningar ingår: flerfamiljshuset Tusenskönan II belägen i Ljungaviken, jämte nyinvigda Tusenskönan I.

I posten pågående om-/tillbyggnader ingår: Ombyggnad av Jungfrun 1, ett planerat solpanelsprojekt på Slottsgården, samt byte av DUCar för värme- och ventilationssystemövervakningen på fastighet Stiby 28:70.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB, 50 st. á 1 000 kr	50	50
Andelar i HBV 4 st. á 10 000 kr	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90	90
Utgående redovisat värde, totalt	90	90

Not 15 Varulager

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Värderat till anskaffningsvärde		
Förnödenheter och förråd	401	391
Summa	401	391

Not 16 Förbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Återbäringsmedel i HBV	178	204
Övriga poster	776	729
Summa	954	933

Not 17 Förändring av eget kapital

Aktiekapitalet består av 4 127 stycken aktier, vilka ägs av moderbolaget Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Not 18 Obeskattade reserver

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	7
Summa	0	7

Not 19 Uppskjuten skatt

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Temporär skillnad byggnader	7 460	4 894
Summa	7 460	4 894

Not 20 Upplåning

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	353 242	286 142
Summa	353 242	286 142
 Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 500	4 432
Summa	7 500	4 432
Summa räntebärande skulder	360 742	290 574
 Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	24 976	25 843
Summa	24 976	25 843

Not 21 Ställda säkerheter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	38 531	67 001
Summa ställda säkerheter	38 531	67 001

Not 22 Transaktioner med närstående**Uppgifter om moderföretaget**

Moderföretag i den koncern där Sölvesborgshem AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Sölvesborgs Kommunföretag AB, 556563-1313, Sölvesborg.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2016	2015
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	10,8 %	15,1 %
Försäljning	–	–

Koncernen utgörs av moderbolaget, Sölvesborgs kommunföretag AB, samt dotterbolagen Sölvesborgshem AB och Sölvesborgs Energi och Vatten AB, som i sin tur är moderbolag till två dotterbolag.

Inköp av varor och tjänster från närstående (brutto)	2016	2015
Inköp av tjänster och varor		
Sölvesborgs kommun	7 987 tkr	1 522 tkr
Räddningstjänsten Västra Blekinge	31 tkr	97 tkr
SBKF	2 215 tkr	1 403 tkr
Miljöförbundet Blekinge Väst	19 tkr	18 tkr
Västblekinge Miljö AB	8 tkr	5 tkr
Summa	10 260 tkr	3 045 tkr
Uthyrning lokaler & bostäder till närstående (netto)		
Sölvesborgs kommun	22 787 tkr	23 103 tkr
Miljöförbundet Blekinge Väst	579 tkr	579 tkr
Summa	23 366 tkr	23 682 tkr

Närstående organisationer definieras som de kommunala bolag och kommunala förbund som ingår i koncernen Sölvesborgs kommun, exklusive koncernen Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 043	1 729
Förutbetalda hyror	4 962	4 590
Upplupna löner	31	60
Upplupna semesterlöner	512	478
Upplupna sociala avgifter	473	467
Övriga poster	1 089	1 529
Summa	8 110	8 853

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

tkr	2016	2015
Nedskrivning av fastighet Rosenvindan 1	-	-
Utrangeringar av anläggningstillgångar	60	1 403
Summa	60	1 403

I samband med att fastighetskomponenter byts ut kan det finnas restvärden som måste utrangeras. Under 2016 utgjordes den största enskilda utrangeringen av en utbytt ventilationsutrustning på Slottsgården, vilken uppgick till 47 tkr.

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel

Årets vinst

27 473 199 kr

11 441 238 kr

38 914 437 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

38 914 437 kr

38 914 437 kr

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-04-20 för fastställelse.

Sölvesborg 2017-03-16



Viveka Olofsson
Ordförande



Emilie Pilthammar
Vice ordförande



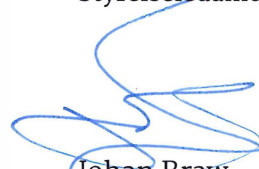
Marco Lindeqvist
Styrelseledamot



Christopher Ekenberg
Styrelseledamot



Tobias Nilsson Lindkvist
Styrelseledamot



Johan Braw
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-23
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Sölvesborgshem AB**

Till kommunfullmäktige i Sölvesborgs kommun
Till årsstämman i Sölvesborgshem AB

Granskningsrapport för år 2016

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

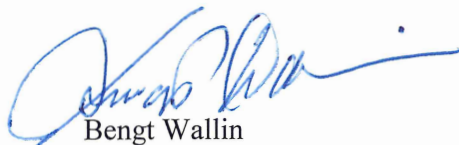
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

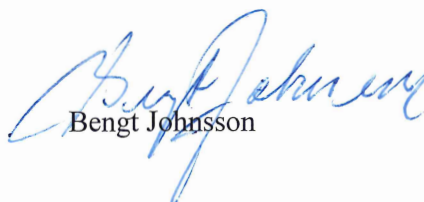
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av års/bolagsstämman fastställt ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. En granskning av intern kontroll avseende lagerhållning och inventarier har genomförts under året. En särskild rapport överlämnas till styrelsen i samband med att årets granskning avslutats.

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 förutom i de delar som berör bolagets lager och inventarier där vi bedömer att bolaget inte i alla delar tillsett en tillräcklig intern kontroll.

Sölvesborg den 21 mars 2017.


Bengt Wallin


Bengt Johansson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sölvesborgshem AB för år 1 januari 2016 till 31 december 2016. [Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-30 i detta dokument.]

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sölvesborgshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sölvesborgshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sölvesborgshem AB för år 1 januari 2016 till 31 december 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sölvesborgshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sölvesborg den 23 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A blue ink signature, appearing to read 'Marie Nilsson', written over a horizontal line.

Marie Nilsson
Auktoriserad revisor

SÖLVESBORGSHEM