

2022

ÅRSREDOVISNING  
SÖLVESBORGSHEM





# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

03	VD HAR ORDET
04	BROTTSTYCKEN
06	FASTIGHETSBESTÅNDET
07	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
12	RESULTATRÄKNING
13	BALANSRÄKNING
15	KASSAFLÖDESANALYS
16	NOTER
28	UNDERSKRIFTER
	GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2022
	REVISIONSBERÄTTELSE

## VD HAR ORDET



2022 har varit ett mycket intensivt år för Sölvesborgshem där vi gjort Anpassningar i verksamheten, prioriterat och tagit ansvar – med fokus på det bästa för våra hyresgäster, våra anställda och vår verksamhet. Det samhällsekonomiska läget har varit besvärligt och påverkat bolaget med nya utmaningar, men också bidragit till flera nya lösningar som lägger en bra grund inför framtiden.

En hel del spännande projekt har avslutats och nya påbörjats. Tidigt på året påbörjades stambytet på kv. Europa 16-17. Det har varit ett stort projekt som i slutändan landat bra.

Under våren utökade vi personalstyrkan med en junior byggprojektledare. Vid höstens ankomst genomfördes en organisatorisk förändring - där tidigare bovärdar och reparatörer tilldelades nya roller som fastighetsvärdar, besiktningsmän och drifttekniker – för att skapa en effektivare förvaltning. Därtill skapades en ny kommunikationsavdelning, detta har gjorts i kombination med förändringarna inom förvaltningsavdelningen.

Utöver organisationsförändringen har vi också arbetat vidare med våra strategier, mål och

värdegrundsarbete. Där tidigare strategier varit talande för bolagets riktning har vi nu också kompletterat med mätbara mål. Nya ledord har tagits fram för bolagets medarbetare som bygger på effektivitet, kreativitet och samverkan.



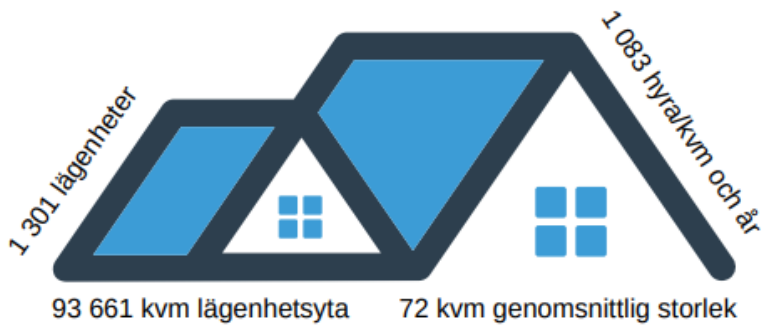
*Nya ledord har tagits fram för bolagets medarbetare som bygger på effektivitet, kreativitet och samverkan.*

Under hösten hölls en heldag med styrelse och ledningsgrupp för att utveckla Sölvesborgshems vision. Efter vidare arbete är visionen beslutad och lyder – ”ett hållbart boende i trivsamt miljö som ger trygghet, enkelhet och hemlängtan. Flytta in. Andas ut.”

Till sist vill jag tacka alla medarbetare som gjort det bra 2022 – jag ser med spänning fram emot kommande utmaningar där vi tillsammans fortsätter arbeta hårt för att nå våra målsättningar och leva upp till vår vision.

Pär Ihr, vd Sölvesborgshem AB

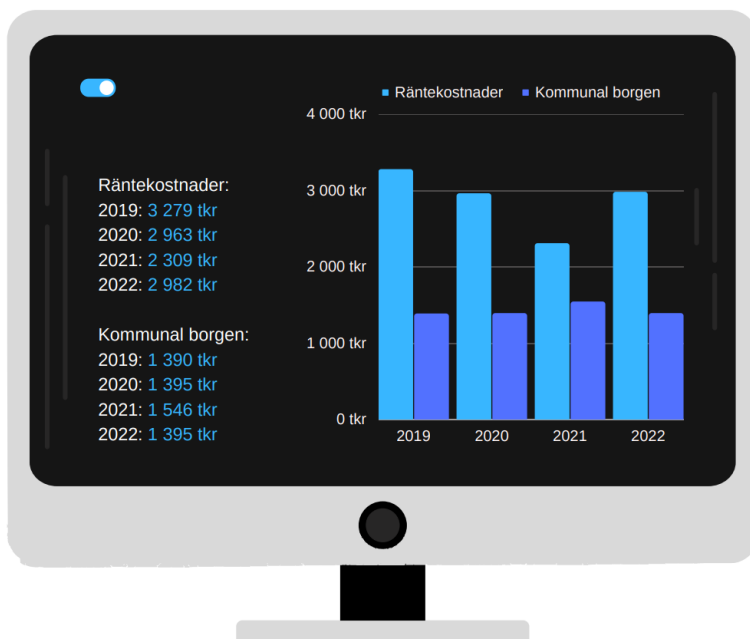
# BROTTSTYCKEN



## Fastighetsvärde 2022



## Ränta & borgen





**2019**

- Intäkter: 113 282 tkr
- Resultat efter finansiella poster: 13 383 tkr
- Balansomslutning: 561 591 tkr
- Soliditet: 22,50 %

**2020**

- Intäkter: 115 228 tkr
- Resultat efter finansiella poster: 21 141 tkr
- Balansomslutning: 559 338 tkr
- Soliditet: 25,50 %

**2021**

- Intäkter: 116 757 tkr
- Resultat efter finansiella poster: 11 990 tkr
- Balansomslutning: 570 017 tkr
- Soliditet: 26,70 %

**2022**

- Intäkter: 117 580 tkr
- Resultat efter finansiella poster: 10 826 tkr
- Balansomslutning: 582 360 tkr
- Soliditet: 27,41 %

**EGET KAPITAL & SKULDER****2019****2020****2021****2022**

Eget kapital  
Räntebärande skulder  
Övriga skulder

22,5 %  
70,7 %  
6,8 %

25,5 %  
67,4 %  
7,1 %

26,7 %  
66,2 %  
7,1 %

27,3 %  
64,5 %  
8,2 %

**TAXEBUNDNA UTGIFTER & UPPVÄRMNING****2018**

El: 4 918 tkr  
Fjärrvärme: 10 461 tkr  
Vatten: 3 733 tkr  
Avfall: 2 389 tkr  
**Total: 21 501 tkr**

**2019**

El: 4 634 tkr  
Fjärrvärme: 10 011 tkr  
Vatten: 4 144 tkr  
Avfall: 2 808 tkr  
**Total: 21 579 tkr**

**2022**

El: 8 552 tkr  
Fjärrvärme: 11 647 tkr  
Vatten: 4 909 tkr  
Avfall: 3 469 tkr  
**Total: 28 577 tkr**

**2021**

El: 5 930 tkr  
Fjärrvärme: 11 134 tkr  
Vatten: 4 442 tkr  
Avfall: 3 158 tkr  
**Total: 24 664 tkr**

**2020**

El: 3 782 tkr  
Fjärrvärme: 9 211 tkr  
Vatten: 4 128 tkr  
Avfall: 3 051 tkr  
**Total: 20 152 tkr**

# FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighets- beteckning	År	P	1 rok			2 rok			3 rok			4 rok			Samtliga bostäder			Lokaler			Garage antal	Anskaffnings- värde	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2022-12-31
			antal	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta	anta				
Lejonet 5	1985		17	39	9	2	67	3 658	55	962 kr	13	498												2 658 355 kr
Mercurius 9	1956		9	18	4	6	75	4 531	64	986 kr	3	48												11 379 140 kr
Mars 22	1959		6	4	26	12	48	3 067	60	992 kr	9	307												5 263 702 kr
Neptunus 3	1956		3	5	5	0	13	751	58	1 077 kr	1	14												2 915 945 kr
Lyran 16	1962		6	15	9	6	36	2 322	65	1 016 kr	3	159												13 388 016 kr
Neptunus 1	1997		0	0	0	0	0	0	0	0	2	792												2 779 029 kr
Europa 16-17	1968-69		12	24	24	0	60	3 960	66	1 013 kr	6	321												3 633 481 kr
Netteblad 7	1973		2	25	19	0	46	3 097	67	1 043 kr	3	181												13 341 520 kr
Staven 7	1942		1	1	2	3	7	669	96	937 kr	0	0												2 893 927 kr
Anden 11	1989		0	0	0	0	0	0	0	0	2	541												1 054 880 kr
Pollux 12	1995		0	0	0	0	0	0	0	0	709													3 808 710 kr
Korpen 10	1991		0	2	3	2	7	615	88	1 083 kr	3	750												7 287 888 kr
Pilen 1	1974		0	0	0	0	8	450	56	732 kr	0	0												1 456 693 kr
Poppeln 1	1980		0	11	0	0	11	644	59	745 kr	0	0												971 635 kr
Visisippan 7	1952		8	4	0	0	12	510	43	1 107 kr	1	23												2 410 996 kr
Violen 3	1949		0	8	0	0	8	508	64	1 007 kr	2	38												1 294 806 kr
Hannern 1-2	1965		18	48	24	12	102	6 531	64	969 kr	10	276												14 059 149 kr
Krabban 3-4	1968		3	12	30	6	57	4 259	75	943 kr	11	3347												14 997 037 kr
Blomstenängan 1	1992		6	10	14	12	42	3 584	85	923 kr	1	225												18 642 677 kr
Mosippan 5	1993		0	1	4	1	6	518	86	972 kr	0	0												2 909 671 kr
Ramslöken 1	1996		0	6	13	6	25	2 181	87	987 kr	0	0												5 664 434 kr
Algen 2	1979		8	8	38	5	59	4 409	75	955 kr	2	134												11 030 202 kr
Algen 3	1978-73		10	46	10	4	70	4 335	62	1 000 kr	1	77												10 958 910 kr
Algen 4	1972-73		20	20	20	0	60	3 610	60	991 kr	0	0												6 578 689 kr
Tranbäret & Hjorten	2012		0	4	10	4	18	1 255	70	1 350 kr	0	0												6 690 394 kr
Rosenvindan 1	2013		0	3	5	5	13	1 322	94	2 321 kr	0	0												5 895 897 kr
Förgyllan LSS*	2015		6	0	0	0	6	311	52	1 723 kr	0	189												26 235 219 kr
Mänskönan 1	2016/18		38	40	0	0	78	3 111	40	2 081 kr	0	166												15 100 399 kr
Mänskönan LSS*	2016		8	0	0	0	8	449	56	2 081 kr	0	0												8 158 682 kr
Mjällby 13:41	1956		6	4	6	0	10	445	45	1 037 kr	0	0												26 637 320 kr
Mjällby 13:39*	1995		0	0	0	0	6	418	70	1 111 kr	0	0												955 968 kr
Mjällby 13:70	1957		4	12	8	0	24	1 467	61	986 kr	0	46												3 098 111 kr
Mjällby 21:2	1961		0	12	6	0	18	1 108	62	962 kr	5	585												4 746 611 kr
Mjällby 23:1	1964		4	6	6	0	16	894	56	984 kr	4	116												6 434 307 kr
Mjällby 23:2	1965		4	8	6	0	18	1 778	74	923 kr	4	183												797 379 kr
Mjällby 6:74, 6:79	1967-68		26	32	12	0	70	4 060	58	979 kr	0	0												2 857 257 kr
Mjällby 6:101	1990		0	0	10	0	19	1 394	73	1 053 kr	0	0												6 065 357 kr
Mjällby 8:46, 8:41	1970		0	60	6	0	66	4 130	63	983 kr	0	0												6 899 555 kr
Mjällby 6:103	1984		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												9 776 845 kr
Mjällby 10:50*	1966	10	0	0	0	0	0	0	0	0	1	183												1 001 842 kr
Mjällby 6:75	1967		0	8	0	0	8	408	51	951 kr	0	0												329 730 kr
Skönabäck 1:555	1957		2	2	0	0	4	175	44	1 103 kr	0	0												6 441 988 kr
Skönabäck 1:335	1977		0	2	7	3	12	890	74	795 kr	0	0												52 532 013 kr
Skönabäck 1:417	1989		0	2	4	0	6	468	78	1 026 kr	0	0												28 929 571 kr
Skönabäck 1:419	1992		0	8	8	3	19	1 442	70	980 kr	0	0												1 995 827 kr
Slöv 28:970	1992		0	6	10	4	20	1 670	84	1 027 kr	0	0												2 679 020 kr
Ysane 15:31	1963		4	8	0	0	14	347	41	994 kr	1	29												8 909 308 kr
Norje 6:81	1964		4	8	2	0	14	730	52	972 kr	0	0												1 001 842 kr
Värmland 1:26	1989		0	4	11	0	15	1 109	74	766 kr	0	0												329 730 kr
Jungfrun 2*	1930	52	0	0	0	0	0	2 777		766 kr	0	0												6 441 988 kr
Borgen 12*	1980	45	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1 291												52 532 013 kr
Skogsvakaren 2*	1998	5	0	0	0	0	0	284		0	0	2 516												28 929 571 kr
Skogsvakaren 5:53*	2002	6	0	0	0	0	0	361		0	0	70												1 995 827 kr
Smörbollen 4*	1993	5	0	0	0	0	0	296		0	0	103												2 679 020 kr
Mjällby 21:2*	1992	46	0	0	0	0	0	2 835		0	0	62												2 724 038 kr
Mjällby 13:78*	1960	27	0	0	0	0	0	917		0	0	1 146												27 733 027 kr
<b>Sölvesborgshem</b>			<b>231</b>	<b>559</b>	<b>411</b>	<b>100</b>	<b>1 301</b>	<b>93 274</b>	<b>72</b>	<b>1 067 kr</b>	<b>97</b>	<b>7 069</b>	<b>121</b>	<b>778 540 592 kr</b>	<b>270 697 729 kr</b>	<b>508 181 138 kr</b>								

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



Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

Styrelsen och verkställande direktören för Sölvesborgshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Inregistrerad firma:	Sölvesborgshem Aktiebolag
Organisationsnummer:	556349-9267
Bolagets säte:	Sölvesborgs kommun, Blekinge län
Bolaget bildat:	1988-12-29
Bolaget registrerat:	1989-02-14

### 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 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).

### Koncern tillhörighet

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 branschorganisationen Sveriges Allmännyttan samt HBV, Husbyggnadsvaror Förening u.p.a., en för bostadsbranschen gemensam inköpsorganisation.

För adekvat hantering av bolagets arbetsmiljö och medarbetares hälsa är bolaget kundmedlem hos Avonova Hälsa Syd AB.

Bolaget är anslutet till arbetsgivareorganisationen Sobona, de kommunala företagens samorganisation, vilka har 1 100 medlemsföretag inom 12 branscher.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser i omvärlden som tex efterverkningarna av pandemin och kriget i Ukraina har fått stora ekonomiska konsekvenser för Sölvesborgshem. En markant ökning av inflationen har gjort att kostnaderna generellt har ökat. Detta har också inneburit att räntekostnaderna har ökat markant under året. Driftkostnaderna har ökat stort framförallt med högre elpriser, men även andra taxebundna driftkostnader. Underhålls- och reparationskostnader har ökat då priserna för material har ökat stort, detta har också inneburit högre kostnader för planerade investeringsprojekt. Samtidigt som

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

kostnadsökningarna har varit stora så har intäktsökningar varit låga, då avtalet för hyreshöjningar är baserat på tidigare år.

Sölvesborgshem har under året gjort investeringar på befintligt fastighetsbestånd till ett värde av 39 mnkr. Till exempel har stambyte genomförts i fastighet Europa, Fönsterbyte på Lyran, Takbyte i Mjällby mm.

Under 2022 har en organisationsförändring gjorts i bolaget med syfte att anpassa verksamheten för framtidens utmaningar med högre driftskostnader. Tanken är att arbeta mer med hållbarhet och minskad energianvändning.

Sölvesborgshem har 2022 tecknat ett nytt avtal med Avonova som innebär en utökning av befintligt avtal inom företagshälsovård och bättre förmåner för personalen. Detta är ytterligare steg mot att bli en attraktivare arbetsgivare.

Hyresförändringsförhandlingen för 2022, med Hyresgästföreningen som motpart slutfördes i december 2021 med en hyresökning på 0,79% för 2022. I december 2022 nåddes en överenskommelse avseende hyrorna för 2023, det utmynnade i en hyresökning för 2023 på 1,94%. Detta är betydligt lägre än merparten av fastighetsbolagen i riket och motsvarar inte de kostnadsökningar som bolaget har. Anledningen till detta är att bolaget är bundet till ett flerårsavtal med Hyresgästförening som avslutas 2023.

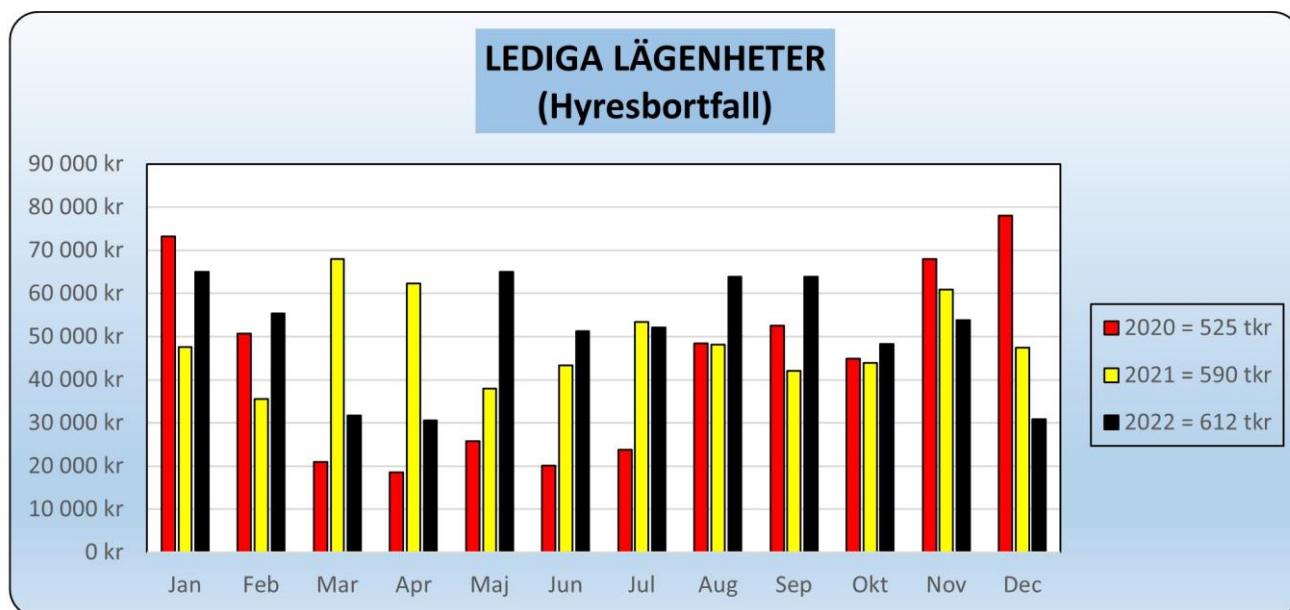
## **Resultat och ställning**

Bolagets resultat för verksamhetsåret blev 7,7 mnkr (9,3 mnkr). Ökade driftskostnader, materialkostnader och kapitalkostnader har minskat resultatet jämfört med tidigare år. Trots dessa faktorer uppnås avkastningskravet (4%) på 6,3 mnkr, mycket beroende på en låg vakans av lägenheterna i beståndet. Verksamheten har varit återhållsam i underhållsåtgärder och utfört det som varit nödvändigt. Minskade underhållskostnader har gjort att det totala resultatet inte skiljer så mycket jämfört med 2021.

Under 2022 höjde Sölvesborgshem AB hyran för hyresrätter med 0,79 % (1,42 %) efter avslutade förhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Den genomsnittliga hyreshöjningen för hela riket 2022 uppgick till 1,8 % (1,4 %) (Källa: SCB).

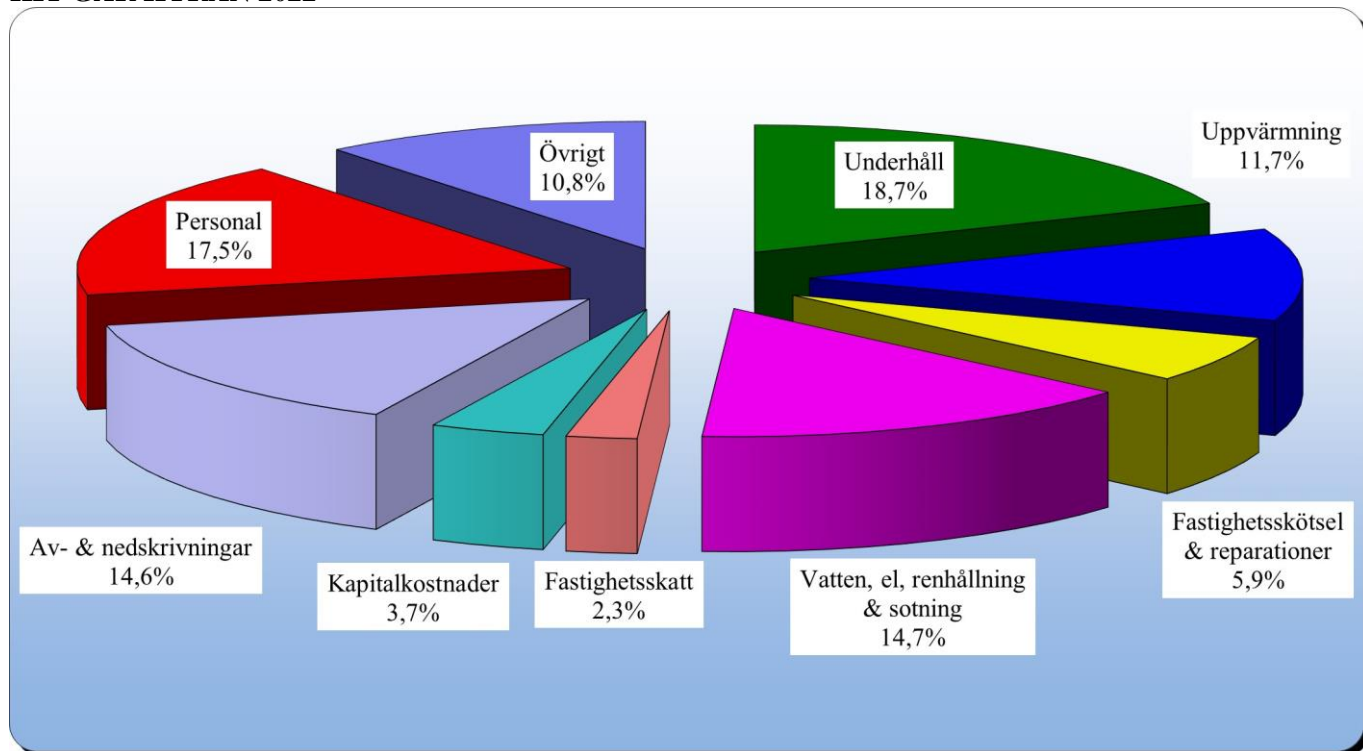
Under en serie av år har andelen lediga lägenheter hos Sölvesborgshem AB varit mycket låg och även under 2022 är andelen lediga lägenheter relativt låg. Under december 2022 var antalet lediga lägenheter 7 stycken. Det totala hyresbortfallet för lägenheter under 2022 och uppgick till 612 tkr.



**FLERÅRSJÄMFÖRELSE**

(Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	117 580	116 756	115 228	113 282	109 027
varav hyresintäkter	115 116	114 112	112 670	109 914	107 048
Resultat efter finansiella poster	10 826	11 990	21 141	13 382	13 277
Balansomslutning	582 507	569 179	559 338	561 591	557 161
Antal anställda	29,2	28,5	30,2	32,1	30,3
Soliditet (%)	27,41	26,70	25,50	22,50	20,80
Avkastning på totalt kap. (%)	2,61	2,78	4,56	3,22	3,17
Avkastning på eget kap. (%)	6,78	7,89	14,82	10,60	11,45

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**HIT GÅR HYRAN 2022****MILJÖ OCH SÄKERHET**

Under 2022 reviderade Sölvesborgshem sin miljöstrategi, vilken antogs första gången 2015. Förutom frågor som rör elanvändning och uppvärmning behandlar strategin områden såsom inköpsrutiner och transporter.

Vid inköp av varor till den egna verksamheten ska miljö särskilt beaktas. I fråga om t ex inköp av arbetskläder, möbler eller kontorsutrustning ska kontinuerligt efterfrågas om dessa finns i återvunnet eller ekologiskt material. Även inköp av begagnade varor kan i vissa sammanhang vara lämpligt, t ex ifråga om bilar och möblemang.

Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, kylar, frysar och spisar köps som regel in via HBV. Det som bedöms vid inköp är energiklass (den högsta) och vattenförbrukning.

Rörelsestyrd LED-belysning införs fortlöpande i fastighetsbeståndets allmänutrymmen.

Av Sölvesborgshems 22 bilar är 10 elbilar och 3 drivs med biogas.

Digitaliseringsarbetet innebär genom sin automation relativt sett färre bilresor och relativt sett minskad förbrukning av papper. Generellt kan antas att ökad användning av mobilitet och data, samt mer utbyggd och använt *internet of things* kan innebära ökad effektivitet och därmed bättre miljömässiga förutsättningar.

Sölvesborgshem har från och med 4 maj 2018 en solpanelsanläggning (90 kW) på äldreboendet Slottsgården. Under 2020 har bolaget också investerat i två nya solcellsanläggningar på totalt 101 kW.



Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

### Förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 270	12 730	4 000	84 628	9 294	<b>151 922</b>
Omföring av föregående års resultat				9 294	-9 294	<b>0</b>
Årets resultat					7 730	<b>7 730</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 270</b>	<b>12 730</b>	<b>4 000</b>	<b>93 922</b>	<b>7 730</b>	<b>159 652</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	93 921 520
årets vinst	7 730 077
	<b>101 651 597</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	101 651 597

Koncernbidrag har, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, lämnats med 1 015 242 kronor till Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Det lämnade koncernbidraget reducerar bolagets soliditet till 27,30 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).

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Ordinarie bolagsstämma planeras att avhållas på Sölvesborgs Energi och Vatten AB:s kontor torsdagen den 11 maj 2023.

Sölvesborgshem Aktiefbolag  
Org.nr 556349-9267

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	115 116	114 112
Övriga rörelseintäkter		2 464	2 834
		<b>117 580</b>	<b>116 946</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material		-5 935	-6 530
Tjänster		-29 789	-31 957
Taxebundna tjänster		-15 842	-12 737
Uppvärmning		-12 669	-11 928
Fastighetsskatt		-2 513	-2 162
Övriga externa kostnader	4, 5	-1 133	-2 339
Personalkostnader	6	-19 033	-18 015
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 780	-15 517
		<b>-102 693</b>	<b>-101 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7, 8	<b>14 887</b>	<b>15 761</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	317	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 379	-3 857
		<b>-4 062</b>	<b>-3 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 826</b>	<b>11 990</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 015	-479
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 810</b>	<b>11 511</b>
Skatt på årets resultat	12	-2 080	-2 217
<b>Årets resultat</b>		<b>7 730</b>	<b>9 294</b>

Sölvesborgshem Aktiefbolag  
Org.nr 556349-9267

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	508 595	509 457
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 543	1 784
Pågående nyanläggningar	15	27 637	3 331
		<b>538 776</b>	<b>514 572</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>538 816</b>	<b>514 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	17	213	330
		<b>213</b>	<b>330</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		301	290
Övriga kortfristiga fordringar		1 526	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	510	979
		<b>2 337</b>	<b>2 086</b>
<i>Kassa och bank</i>		41 141	52 151
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>43 544</b>	<b>54 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>582 507</b>	<b>569 179</b>



Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		41 270	41 270
Reservfond		16 730	16 730
		<b>58 000</b>	<b>58 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		93 922	84 628
Årets resultat		7 730	9 294
		<b>101 652</b>	<b>93 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 652</b>	<b>151 922</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	20	21 199	19 118
<b>Summa avsättningar</b>		<b>21 199</b>	<b>19 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Övriga skulder till kreditinstitut	21	342 000	282 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>342 000</b>	<b>282 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		35 000	95 000
Leverantörsskulder		3 047	2 392
Skulder till koncernföretag		3 725	1 610
Skulder till kommunen		3 657	2 195
Skatteskulder		348	923
Övriga kortfristiga skulder		1 080	1 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 799	12 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 656</b>	<b>116 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>582 507</b>	<b>569 179</b>

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	14 887	15 761
Avskrivningar	15 780	15 517
Erhållen ränta	317	86
Erlagd ränta	-1 292	-859
Betald inkomstskatt	-575	-533
	<b>29 117</b>	<b>29 972</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av varulager	117	-19
Förändring av kundfordringar	829	366
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-241	1 466
Förändring av leverantörsskulder	-1 152	-215
Förändring av övriga kortfristiga skulder	304	-4 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 974</b>	<b>27 253</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 984	-4 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-39 984</b>	<b>-4 911</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 010</b>	<b>22 342</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>52 151</b>	<b>29 809</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>41 141</b>	<b>52 151</b>

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

## Noter

Tkr

### Not 1 Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

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 nettoredovisas 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, utrangeras 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.

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

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
Hyresgästanpassningar	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.

#### **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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar 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

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

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.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Varulager**

Varulagret har värderats med tillämpning av först-in först-ut principen, till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **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.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.



Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

## Nyckeltalsdefinitioner

### Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### varav hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Hyror	115 116	114 112
	<b>115 116</b>	<b>114 112</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Varor	35	19
Tjänster	658	489
Inre tjänster, omsorgen	508	713
Lönebidrag	331	259
Sjuklöneersättning	98	86
Erhållna statliga bidrag	0	196
Försäkringsersättning	49	0
Övrigt	666	1 072
	<b>2 345</b>	<b>2 834</b>
<b>Bruttoomsättning</b>		
Bostäder	88 692	87 946
Lokaler	27 743	27 321
Övrigt	491	472
	<b>116 926</b>	<b>115 739</b>
<b>Avgår: outhyrda objekt, rabatter, etc.</b>		
Bostäder	-1 068	-1 283
Lokaler	-669	-276
Övrigt	-73	-68
	<b>-1 810</b>	<b>-1 627</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter bostäder, lokaler, övrigt	115 116	114 112
	<b>115 116</b>	<b>114 112</b>

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

### Not 3 Hyresavtalens löptider 2022-12-31

Löptid	Antal avtal	Avtalens värdeandel %	Avtalens kvadratmeter	Avtalens nuvärde (tsek)
<b>Lokaler (inkl. garage &amp; blockuthyrda lgh)</b>				
<1 år	148	1,2	890	677
1-5 år	30	46,97	22 804	26 548
>5 år	3	13,9	355	7 853
<b>Summa</b>	<b>181</b>	<b>62,07</b>	<b>24 049</b>	<b>35 078</b>
<b>Bostäder</b>				
<1 år	1 301	37,93	83 471	21 435
<b>Totalt</b>	<b>1 482</b>	<b>100</b>	<b>107 520</b>	<b>56 513</b>

### Not 4 Operationella leasingavtal

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 256 Tsek (273 Tsek).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	256	230
Senare än ett år men inom fem år		43
	<b>256</b>	<b>273</b>

Leasingavtalen utgörs av batterier till elbilar, kaffeautomater, samt entrémattor. Framtida betalningar är approximerade utifrån nominella betalningar i januari 2023.

### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	85	78
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	138	36
Lekmannarevision	48	
Skatterådgivning		5
	<b>271</b>	<b>119</b>

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5,6	5,7
Män	23,6	22,8
	<b>29,2</b>	<b>28,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 189	1 149
Övriga anställda	11 130	10 579
	<b>12 319</b>	<b>11 728</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	143	143
Pensionskostnader för övriga anställda	685	731
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 040	3 948
	<b>4 868</b>	<b>4 822</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>17 187</b>	<b>16 550</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	17 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83 %	80 %

## Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Uppgifter om moderföretaget

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20,20 %	25,40 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,16 %	0,16 %

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.

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

### Not 8 Inköp av varor och tjänster från närstående

	2022	2021
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Inköp av tjänster och varor		
Sölvesborgs kommun	7 528	4 345
Räddningstjänsten Västra Blekinge	84	71
SBKF	408	2 956
Miljöförbundet Blekinge Väst	6	20
Västblekinge Miljö AB (VMAB)	3 266	506
	<b>11 292</b>	<b>7 898</b>
<b>Uthyrning av lokaler och bostäder till närstående</b>		
Sölvesborgs kommun	27 247	27 067
Miljöförbundet Blekinge Väst	552	561
	<b>27 799</b>	<b>27 628</b>

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

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar	2	38
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	54	48
Övriga ränteintäkter	261	0
	<b>317</b>	<b>86</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgen kommunen	1 395	1 546
Ränta fastighetslån	2 982	2 309
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2	2
	<b>4 379</b>	<b>3 857</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-1 015	-479
	<b>-1 015</b>	<b>-479</b>

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



Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 080	-2 217
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 080</b>	<b>-2 217</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 810		11 512
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 021	20,60	-2 371
Ej avdragsgilla kostnader		-53		-13
Skatteeffekt av skattemässiga direktavdrag		2 945		552
Skatteeffekt av justeringar för avskrivningar		262		293
Förändring uppskjuten skatt		-3 213		-678
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,21</b>	<b>-2 080</b>	<b>19,26</b>	<b>-2 217</b>

## Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	769 112	766 463
Inköp	14 295	2 649
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>783 407</b>	<b>769 112</b>
Ingående avskrivningar	-255 656	-240 722
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-15 156	-14 934
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 812</b>	<b>-255 656</b>
Ingående nedskrivningar	-4 000	-4 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>508 595</b>	<b>509 456</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	468 416	469 277
Bokfört värde mark	40 179	40 179
	<b>508 595</b>	<b>509 456</b>

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

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

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 - 5,75 % för bostäder och 7,75 - 8,25 % för lokaler. Inflationen antogs vara 2 % per år. Vakansgraden är låg och i princip står objekt bara outhyrda i samband med omflyttningsrenoveringar. I gjord marknadsvärdering har den genomsnittliga vakansgraden approximerats till 0,2 %.

Det aggregerade marknadsvärdet på Sölvesborgshem AB:s förvaltningsfastigheter, utifrån ovan angiven värderingsmodell och introducerade variabler, uppgick till 1 150 mnkr.

Det bokförda värdet på balansdagen för samma fastighetsbestånd uppgick till 508 mnkr.

#### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 315	8 977
Inköp	1 383	338
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 698</b>	<b>9 315</b>
Ingående avskrivningar	-7 530	-6 947
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-625	-583
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 153</b>	<b>-7 530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 544</b>	<b>1 785</b>

#### Not 15 Pågående nyanläggningar, samt om- och tillbyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Nyanläggningar - ingående nedlagda kostnader	1 406	63
Under året nedlagda kostnader	429	1 343
<b>Utgående nedlagda kostnader nyanläggningar</b>	<b>1 835</b>	<b>1 406</b>
Om- /tillbyggnader - ingående nedlagda kostnader	1 924	1 343
Under året nedlagda kostnader	38 347	3 230
Under året genomförda omfördelningar	-14 469	-2 649
<b>Utgående nedlagda kostnader om-/tillbyggnader</b>	<b>25 802</b>	<b>1 924</b>
<b>Summa utgående nedlagda kostnader</b>	<b>27 637</b>	<b>3 330</b>

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i HBV 4 st. a 10 000 kr	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 17 Varulager**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förnödenheter och förråd	213	330
	<b>213</b>	<b>330</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Återbäringsmedel i HBV	91	122
Övriga poster	419	856
	<b>510</b>	<b>978</b>

**Not 19 Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	84 628	9 294	<b>151 922</b>
Omföring av föregående års resultat			9 294	-9 294	<b>0</b>
Årets resultat				7 730	<b>7 730</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 270</b>	<b>16 730</b>	<b>93 922</b>	<b>7 730</b>	<b>159 652</b>

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

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnader	-22 332	-19 118
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	1 133	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-21 199</b>	<b>-19 118</b>

**Not 21 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller inom fem år</b>	<b>225 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>117 000</b>	<b>167 000</b>
	<b>342 000</b>	<b>282 000</b>

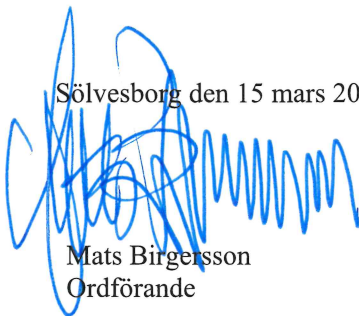
Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-855	-708
Förutbetalda hyror	-6 574	-6 642
Upplupna löner	-8	-34
Upplupna semesterlöner	-606	-427
Upplupna sociala avgifter	-459	-459
Övriga poster	-4 297	-4 632
	<b>-12 799</b>	<b>-12 902</b>

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

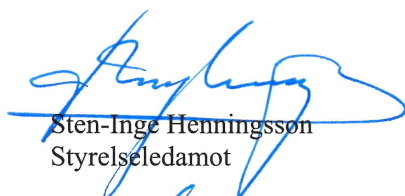
Sölvesborg den 15 mars 2023



Mats Birgeriesson  
Ordförande



Viveka Olofsson  
Vice ordförande



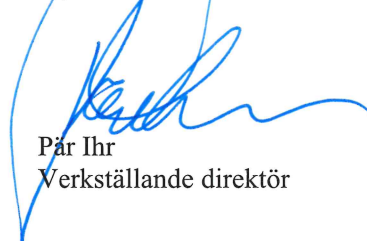
Sten-Inge Henningsson  
Styrelseledamot



Arne Alfredsson  
Styrelseledamot



Mats-Anders Larsen  
Styrelseledamot



Pär Ihr  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Robin Persson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sölvesborgshem Aktiebolag för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-28 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sölvesborgshem Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Sölvesborgshem Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sölvesborgshem Aktiebolag enligt god revisors sed 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen. Den andra informationen består av "VD har ordet" men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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 misstag. *h\_v\_2*

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 till 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 misstag, 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 misstag 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 Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). 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 Aktiebolag för år 2022 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 Aktiebolag 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 ersättningskyldighet 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 aktiebolagslagen. (u)

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 17 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M Johansson'.

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R Persson'.

Robin Persson  
Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorerna i  
Sölvesborgshem AB (org.nr: 556349-9267),  
Sölvesborgs kommun

Till

Årsstämman i Sölvesborgshem AB

Fullmäktige i Sölvesborgs kommun  
organisationsnummer 212000-0852

## Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Sölvesborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Sölvesborgshem AB:s verksamhet för år 2022. Sakkunniga har biträtt oss.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som vi anser tillräcklig för att ge grund för bedömning och prövning. Årets granskning av fokuserat på följande områden:

- Grundläggande granskning
- Koncernens arbete med krisberedskap och krishantering

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för vårt uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

**Att** bolagets verksamhet delvis har skötts på ett ändamålsenligt sätt då brister noterats inom koncernens arbete med krisberedskap och krishantering. I övrigt saknas tillräckliga underlag för att pröva om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Styrelsen har för år 2022 varken utvärderat bolagets följsamhet till kommunalt ändamål eller verksamhetsmål i ägardirektiv på ett spårbart sätt.

**Att** bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Att** bolagets interna kontroll har varit delvis tillräcklig. Några utvecklingsområden har identifierats avseende styrelsens förvaltning samt att brister även noterats inom koncernens arbete med krisberedskap och krishantering. Vi har även tagit del av auktoriserad revisors granskning och rapportering och det har framkommit brister i den interna kontrollen främst

avseende vissa ekonomiprocesser. Baserat på det bedömer vi att den interna kontrollen är delvis tillräcklig inom dessa områden.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Sölvesborg 2023-03-23

  
Bengt Johnsson

  
Bengt Wallin

Bilagor: Granskningsredogörelser:  
Grundläggande granskning 2022, mars 2023  
Koncernens arbete med krisberedskap och krishantering





◀ OMSLAGSBILD:

Medarbetare vid Rådhusets parkering.



▼ Sölvesborgs Golfklubb.



▼ Centrumhuset, Mjällby.



▼ Sölvesborgsbron.



**SÖLVESBØRGSHEM**