



ÅRSREDOVISNING

---

2023

**SÖLVESBORG**  
**SÖLVESBORGSHEM**





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

4	VD HAR ORDET
6	BROTTSTYCKEN
8	FASTIGHETSBESTÅNDET
15	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
13	RESULTATRÄKNING
16	BALANSRÄKNING
18	KASSAFLÖDESANALYS
19	NOTER
31	UNDERSKRIFTER
33	REVISIONSBERÄTTELSE
36	GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2023



## VD HAR ORDET

Efter att ha arbetat några år på östra sidan av länet, återvände jag till Sölvesborg i februari för att återta min tidigare roll som ekonomichef på bolaget. Ödet ville dock annorlunda och sedan 1 november 2023 är jag verkställande direktör på Sölvesborgshem.

Resultatet för bolaget under verksamhetsåret 2023 var mycket svagt och landade på -6,4 miljoner kronor. Faktorer såsom att hyreshöjningen för året inte ens nådde upp till hälften av prisökningarna enligt KPI, samt att bolagets räntekostnader ökade med nästan 45 procent, har självklart påverkat detta resultat.

Huvudorsaken till resultatet kommer dock från faktorer av engångskaraktär, såsom nedskrivning av en fastighet och kostnadsföring av upparbetade utgifter i ett avvecklat investeringsprojekt. Trots viss oro för fortsatt stigande kostnader för drift och underhåll, samtidigt som att kapitalkostnader inte faller tillbaka, ser vi med tillförsikt på framtiden.

Sölvesborgshem är ekonomiskt stabilt med en balanserad skuldportfölj och ett välskött fastighetsbestånd. Vi har kompetenta och engagerade medarbetare som förstår vikten av effektivisering och ekonomisk planering. Vi strävar ständigt efter att ge ett bra bemötande och god service. Vi har högt uppsatta mål för att fortsätta förbättras och leverera på en hög nivå, vilket gör oss till en attraktiv hyresvärd.

I maj tillträdde den nya bolagsstyrelsen efter kommunvalet i september 2022. Som nybliven vd känner jag ett starkt stöd från denna styrelse, bestående av individer med bred kompetens och en genuin vilja att göra en betydande insats för att utveckla bolaget och dess verksamhet.

*Sölvesborgshem är ekonomiskt stabilt med en balanserad skuldportfölj och ett välskött fastighetsbestånd.*





## *Bostadsnyproduktion är en fråga som kontinuerligt engagerar och är av intresse för Sölvesborgshem.*

För att kunna bedriva vårt arbete effektivt och hålla en hög standard är det avgörande att våra digitala system är av hög kvalitet. Därför har vi under året genomfört en omfattande uppdatering av vårt system för fastigheter och uthyrning. Övergången har varit resurskrävande och ibland utmanande, och det återstår fortfarande en del arbete att göra. Vårt mål är att denna förändring kommer att förbättra hela vår process kring förvaltning, underhåll, uthyrning, ekonomi och kommunikation.

Under året har också en noggrann inventering gjorts av fastighetsbeståndets skyddsrum. Eventuella brister i utrustning och funktion har dokumenterats och åtgärdats snabbt. Jag känner nu en trygghet i att Sölvesborgshems skyddsrum uppfyller de krav och standarder som kan förväntas utifrån fastigheternas beskaffenhet. De kommer kunna spela en viktig roll i civilförsvaret om så behövs.

Under oktober 2023 drabbades passagerarfärjan Marco Polo av två grundstötningar, vilket resulterade i ett omfattande oljeutsläpp som fick allvarliga konsekvenser för djur och natur längs den östra kusten i kommunen. Sölvesborgs kommun reagerade snabbt genom att inrätta en organisation som ansvarade för saneringen, vilken fortfarande pågår. Sölvesborgshem har hittills inte aktivt behövt delta i detta arbete, men vi har ställt oss till förfogande som extra resurs om behovet skulle uppstå.

Under verksamhetsåret 2023 genomförde bolaget inga större fastighetsprojekt, men fokuserade istället på omfattande planering, förberedelser och förhandlingar inför framtida projekt. Resultaten av detta arbete kommer att bli tydliga under 2024, då två gruppbestäder för LSS kommer att färdigställas. Dessutom planeras ett stambyte med tillhörande badrumsrenoveringar i Norge, renovering av 36 stycken badrum i Hjortakroken, installation av nya fönster i två fastigheter i centrum och byte av yttertak i Mjällby.

Bostadsnyproduktion är en fråga som kontinuerligt engagerar och är av intresse för Sölvesborgshem. Förhoppningsvis kommer bolaget kunna presentera ett nytt produktionsprojekt mot slutet av 2024, med planerad produktionsstart under 2025. Jag ser med stor spänning fram emot att fortsätta forma Sölvesborgshem till ett ännu mer attraktivt och välskött fastighetsbolag.

**Fredrik Axelsson**  
Vd på Sölvesborgshem

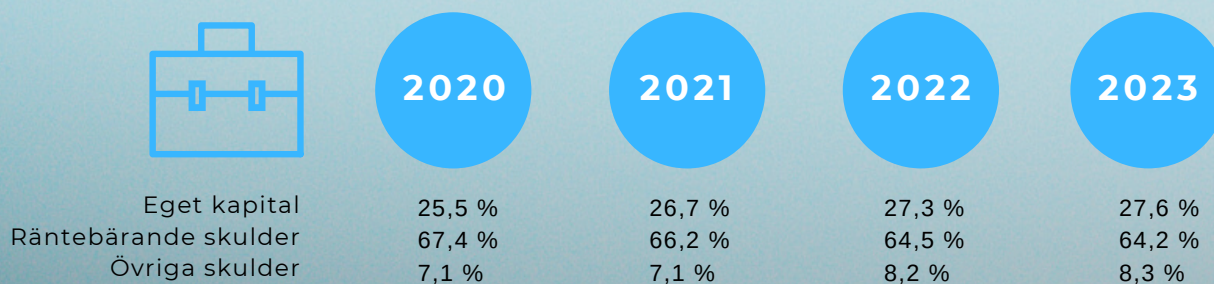




# BROTTSTYCKEN



## EGET KAPITAL OCH SKULDER



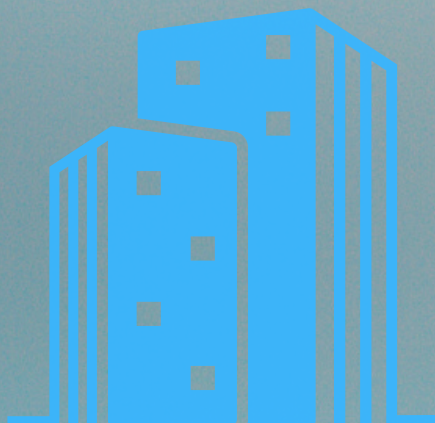
## FASTIGHETSVÄRDE

516 517 TKR

Bokfört värde

1 327 000 TKR

Marknadsvärde





**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 %

**2023**

Intäkter: 120 209 tkr  
 Resultat efter finansiella poster: - 7 245 tkr  
 Balansomslutning: 557 806 tkr  
 Soliditet: 27,48 %

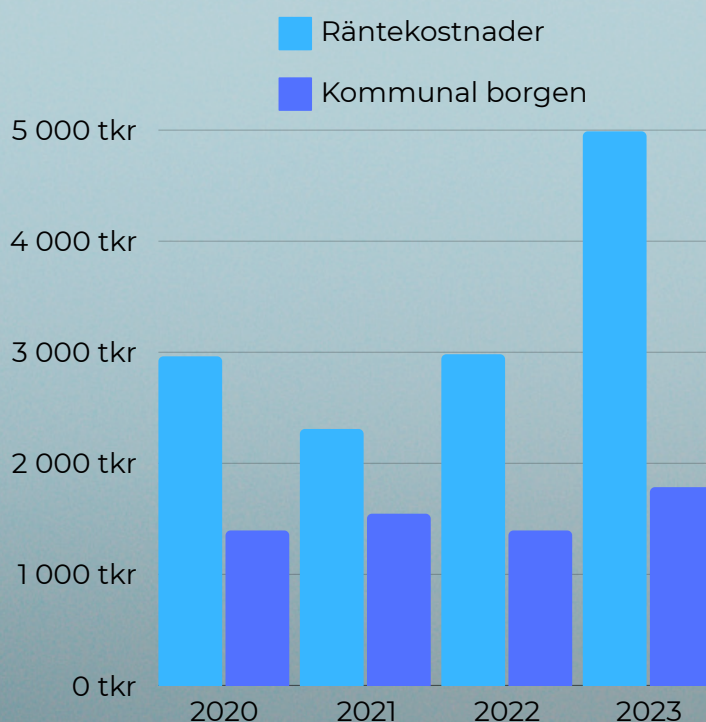
**RÄNTA OCH BORGEN**

## Räntekostnader

2023: 4 989 tkr  
 2022: 2 982 tkr  
 2021: 2 309 tkr  
 2020: 2 963 tkr

## Kommunal borgen

2023: 1 785 tkr  
 2022: 1 395 tkr  
 2021: 1 546 tkr  
 2020: 1 395 tkr

**TAXEBUNDNA UTGIFTER OCH UPPVÄRMNING****2019**

El: 4 634 tkr  
 Fjärrvärme: 10 011 tkr  
 Vatten: 4 114 tkr  
 Avfall: 2 808 tkr  
**Total: 21 579 tkr**

**2020**

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

**2023**

El: 6 131 tkr  
 Fjärrvärme: 13 129 tkr  
 Vatten: 5 637 tkr  
 Avfall: 3 938 tkr  
**Total: 28 835 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**

# FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighets- beteckning	År	P				1 rok				2 rok				3 rok				4 rok				Samtliga bostäder		Lokaler		Garage antal	Anskaffnings- värde	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2023-12-31
		antal	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	antal	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	antal	yta	antal	yta	antal	yta	antal	yta	antal	yta								
Lejonet 5	1955	17	39	9	2	67	3 658	55	1036 kr	13	498	9	5 282 510 kr	7 798 865 kr	2 516 355 kr														
Märkurnus 9	1956	9	18	42	6	75	4 531	60	1063 kr	3	48	18	6 657 816 kr	11 379 140 kr	4 721 324 kr														
Mars 22	1959	6	4	26	12	48	3 067	64	1072 kr	9	307	3	5 384 717 kr	12 613 352 kr	7 228 635 kr														
Neptunus 3	1956	3	5	5	0	13	751	58	1160 kr	1	14	0	2 749 156 kr	5 570 337 kr	2 821 181 kr														
Lyrån 16	1962	6	15	9	6	36	2 322	65	1094 kr	3	129	0	5 074 428 kr	17 992 287 kr	12 917 859 kr														
Neptunus 1	1997	0	0	0	0	0	0	0	1091 kr	2	792	0	2 495 893 kr	5 137 252 kr	2 641 359 kr														
Europa 16-17	1968-69	12	24	24	0	60	3 960	66	1123 kr	6	221	0	3 360 400 kr	31 054 290 kr	27 693 890 kr														
Netteblad 7	1973	2	25	19	0	46	3 097	67	1123 kr	3	181	0	4 861 808 kr	17 743 871 kr	12 882 063 kr														
Staren 7	1942	1	1	2	3	7	669	96	1009 kr	0	0	0	1 958 544 kr	4 751 248 kr	2 792 704 kr														
Anden 11	1989	0	0	0	0	0	0	0	541	2	541	0	2 213 851 kr	2 213 851 kr	1 004 588 kr														
Pollux 12	1995	0	0	0	0	0	0	0	709	1	709	0	7 968 023 kr	7 968 023 kr	3 602 294 kr														
Korpen 10	1991	0	2	3	2	7	615	88	1166 kr	3	750	0	8 888 018 kr	16 002 298 kr	7 114 280 kr														
Påken 1	1971	0	8	0	0	8	450	56	788 kr	0	0	0	2 686 882 kr	2 686 882 kr	1 404 196 kr														
Poppeln 1	1980	0	11	0	0	11	644	59	802 kr	0	0	0	2 578 952 kr	2 578 952 kr	945 739 kr														
Väsippan 7	1950	8	4	0	0	12	510	43	1191 kr	1	23	0	2 410 996 kr	2 410 996 kr	1 246 554 kr														
Violen 3	1949	0	8	0	0	8	508	64	1084 kr	2	38	0	2 418 262 kr	2 418 262 kr	1 292 166 kr														
Hummen 1-2	1965	18	48	24	12	102	6 531	64	1044 kr	10	276	0	23 831 325 kr	23 831 325 kr	13 503 420 kr														
Krabban 3-4	1968	3	12	36	6	57	4 259	75	1122 kr	11	3 347	0	35 907 406 kr	35 907 406 kr	14 233 686 kr														
Blomsträngen 1	1992	6	10	14	12	42	3 584	85	993 kr	1	225	0	36 688 398 kr	36 688 398 kr	18 071 770 kr														
Mosippan 5	1993	0	1	4	1	6	518	86	1046 kr	0	0	0	5 664 434 kr	5 664 434 kr	2 673 962 kr														
Ramsköken 1	1996	0	6	13	6	25	2 181	87	1062 kr	0	0	0	21 757 775 kr	21 757 775 kr	10 442 479 kr														
Älgen 2	1979	8	8	38	5	59	4 409	75	1028 kr	2	134	12	19 117 592 kr	19 117 592 kr	7 839 648 kr														
Älgen 3	1972-73	10	46	10	4	70	4 335	62	1076 kr	1	77	14	14 458 299 kr	14 458 299 kr	7 665 062 kr														
Älgen 4	1972-73	20	20	20	0	60	3 610	60	1067 kr	0	0	36	13 859 448 kr	13 859 448 kr	6 976 774 kr														
Tranbäret & Hjorten	2012	0	4	10	4	18	1 255	70	1 453 kr	0	0	0	31 741 116 kr	31 741 116 kr	25 730 141 kr														
Rosevindan 1	2013	0	3	5	5	13	1 226	94	1 495 kr	0	0	0	32 277 980 kr	32 277 980 kr	2 610 108 kr														
Färgkulan LSS*	2015	6	6	0	0	6	3 111	52	2 500 kr	1	189	0	16 929 298 kr	16 929 298 kr	14 175 346 kr														
Tusenskönan 1	2016/18	38	40	0	0	78	3 111	40	1 817 kr	0	0	0	86 843 598 kr	9 797 697 kr	77 045 901 kr														
Månvikeln LSS*	2016	8	0	0	0	8	449	56	2 241 kr	1	166	0	16 968 427 kr	16 968 427 kr	14 868 401 kr														
Mjå llyb 13:41	1956	6	4	0	0	10	445	45	1 037 kr	0	0	0	2 632 786 kr	2 632 786 kr	857 238 kr														
Mjå llyb 13:39*	1995	0	6	0	0	6	418	40	1 431 kr	0	0	0	3 146 214 kr	3 146 214 kr	1 773 272 kr														
Mjå llyb 13:70	1957	4	12	8	0	24	1 467	61	1 061 kr	1	46	4	7 072 206 kr	7 072 206 kr	4 561 361 kr														
Mjå llyb 21:2	1961	0	12	6	0	18	1 108	62	1 035 kr	5	585	0	10 468 975 kr	10 468 975 kr	6 414 164 kr														
Mjå llyb 23:1	1964	4	6	6	0	16	894	56	1 059 kr	4	116	0	1 989 538 kr	1 989 538 kr	756 837 kr														
Mjå llyb 22:2	1965	4	8	8	4	24	1 778	74	993 kr	0	20	0	6 987 966 kr	6 987 966 kr	4 095 724 kr														
Mjå llyb 6:74, 6:79	1967-68	26	32	12	0	70	4 060	58	1 056 kr	0	0	0	12 631 686 kr	12 631 686 kr	5 854 747 kr														
Mjå llyb 6:101	1990	0	9	10	0	19	1 394	73	1 133 kr	0	0	0	14 277 546 kr	14 277 546 kr	6 621 783 kr														
Mjå llyb 8:40, 8:41	1970	0	60	0	6	66	4 196	64	1 067 kr	0	0	0	16 424 636 kr	16 424 636 kr	11 952 772 kr														
Mjå llyb 6:103	1984	0	0	0	0	0	0	0	1 183	1	183	0	694 573 kr	694 573 kr	240 803 kr														
Mjå llyb 10:50*	1966	10	0	0	0	0	0	0	377	0	377	0	4 346 222 kr	4 346 222 kr	2 746 948 kr														
Mjå llyb 6:75	1967	0	8	0	0	8	408	51	1 024 kr	0	0	0	10 888 383 kr	10 888 383 kr	5 246 615 kr														
Skönbäck 1:255	1957	2	2	0	0	4	175	44	1 188 kr	0	0	0	1 152 468 kr	1 152 468 kr	527 242 kr														
Skönbäck 1:335	1977	0	2	7	3	12	890	74	856 kr	0	0	0	2 403 543 kr	2 403 543 kr	1 077 223 kr														
Skönbäck 1:417	1989	0	2	4	0	6	468	78	1 105 kr	0	0	0	2 153 215 kr	2 153 215 kr	1 307 243 kr														
Skönbäck 1:419	1990	0	8	8	3	19	1 442	76	1 055 kr	0	0	0	6 717 978 kr	6 717 978 kr	4 515 723 kr														
Siby 28:70	1992	0	6	10	4	20	1 670	84	1 106 kr	0	0	0	19 844 318 kr	19 844 318 kr	10 408 724 kr														
Ysane 15:31	1963	0	8	0	0	8	327	41	1 069 kr	1	29	0	16 822 12 kr	16 822 12 kr	963 124 kr														
Norps 68:1	1964	4	8	2	0	14	704	52	1 046 kr	0	5	5	1 706 810 kr	1 706 810 kr	287 168 kr														
Våghult 1:26	1989	0	4	11	0	15	1 109	74	825 kr	0	0	0	12 427 732 kr	12 427 732 kr	6 219 753 kr														
Jungrån 2*	1930	52	0	0	0	0	2 777	0	2 777	1	1 291	0	64 622 972 kr	64 622 972 kr	51 438 905 kr														
Borgen 12*	1980	45	0	0	0	0	2 558	0	2 558	1	2 516	0	43 010 228 kr	43 010 228 kr	28 567 125 kr														
Skogsvaktaren 2*	1998	5	0	0	0	0	284	0	284	1	70	-	3 858 389 kr	3 858 389 kr	2 166 033 kr														
Sövesborg 5:53*	2002	6	0	0	0	0	361	0	361	1	103	-	4 642 474 kr	4 642 474 kr	2 938 894 kr														
Smöröllen 4*	1993	5	0	0	0	0	296	0	296	1	62	-	3 987 541 kr	3 987 541 kr	2 620 476 kr														
Mjå llyb 21:2*	1992	46	0	0	0	0	2 835	0	2 835	1	1 620	-	28 823 178 kr	28 823 178 kr	18 467 437 kr														
Mjå llyb 13:78*	1960	27	0	0	0	0	917	0	917	1	1 146	-	15 111 246 kr	15 111 246 kr	6 100 000 kr														
<b>Sövesborgshem</b>		<b>196</b>	<b>231</b>	<b>559</b>	<b>405</b>	<b>1 301</b>	<b>93 566</b>	<b>72</b>	<b>1 154 kr</b>	<b>96</b>	<b>16 810</b>	<b>121</b>	<b>802 040 291 kr</b>	<b>- 285 523 072 kr</b>	<b>516 517 219 kr</b>														

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



## 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 äldrebostäder, gruppboenden etc. med tillhörande lokaler från Sölvesborgs kommun.

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

### Ägarförhållanden

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

Under 2023 har kostnaderna fortsatt att öka i snabb takt, samtidigt som bolaget har drabbats av betydligt högre räntekostnader.

Vid ingången av 2023 upphörde stora delar av Sölvesborgs kommuns hyreskontrakt på äldreboendet Tärnan i Mjällby, vilket resulterade i en stor minskning av hyresintäkterna. Delar av byggnaden har klassats som obrukbar och bedöms inte längre vara tjänlig för särskilt boende. Bolaget har därför tvingats till omfattande och kännbara ekonomiska nedskrivningar på fastigheten.

Sölvesborgs kommuns återköp av fastigheten Skäran 2 i Sölvesborg till det ursprungliga priset har resulterat i att bolagets investeringar om 1 542 tkr för nytt huvudkontor har fått avskrivnas som en kostnad.

Sölvesborgshem har under 2023 fortsatt arbeta enligt den organisationsförändring som genomfördes under 2022. Efter avslutningen av 2024 kommer utvärderingen av förändringen att sammanställas.

Bolaget har gjort tre överenskommelser med Hyresgästföreningen om standardhöjningar i samband med underhållsprojekt. Dessa inkluderar två fönsterbyten och ett stambyte som kommer att genomföras under 2024.

Efter kommunvalet i september 2022 tillträdde den nya bolagsstyrelsen i maj 2023. I augusti hölls en utbildningsdag för den nya styrelsen.

Under andra halvan av 2023 genomförde bolaget en omfattande övergång till det nya affärssystemet Momentum Fastighet. Övergången var omfattande, resurskrävande och bitvis enerverande. En del av systemövergångsarbetet återstår.

Den 31 augusti 2023 avslutade bolagets vd sin tjänst och ekonomichefen tillträdde som tillförordnad verkställande direktör. Detta uppdrag permanentades av bolagets styrelse från och med den 1 november 2023.

På söndagsmorgonen den 22 oktober 2023 inträffade en incident där passagerarfärjan Marco Polo gick på grund två gånger. Först på Laxören och sedan vidare norrut i Pukaviksbukten där den fastnade på grundet. Alla passagerare evakuerades och ingen skadades i händelsen. Olja och diesel läckte ut i havet vilket ledde till att Sölvesborgs kommun snabbt etablerade en organisation för oljesanering längs den östra kusten där arbetet fortfarande pågår. Som en del av detta arbete har delar av Sölvesborgshems personal utbildats för att kunna utföra oljesaneringsarbetet. Även om vi inte behövt delta i själva saneringsarbetet har vi varit redo att fungera som en extra resurs för Sölvesborgs kommun om så hade behövts.

I december 2022 nådde Sölvesborgshem och Hyresgästföreningen en överenskommelse om hyrorna för 2023, vilket resulterade i en höjning på 1,94 %. Inför 2024 kunde parterna inte enas efter fem sammanträden, varför ärendet hänsköts till Hyresmarknadskommittén för beslut. I början av februari 2024 beslutade Hyresmarknadskommittén att höja hyrorna i Sölvesborgshems hyresbestånd med 5,6 % från och med den 1 januari samma år. Bostäder med presumtionshyra fick en höjning på 3,45 %. Den genomsnittliga höjningen för allmännyttiga bostäder på nationell nivå är för närvarande 5,18 %.

## Resultat och ställning

Bolagets resultat för verksamhetsåret 2023 blev -6,4 mnkr (7,7 mnkr). Orsakerna till detta historiskt mycket låga resultat för Sölvesborgshem AB kan härledas till följande faktorer:

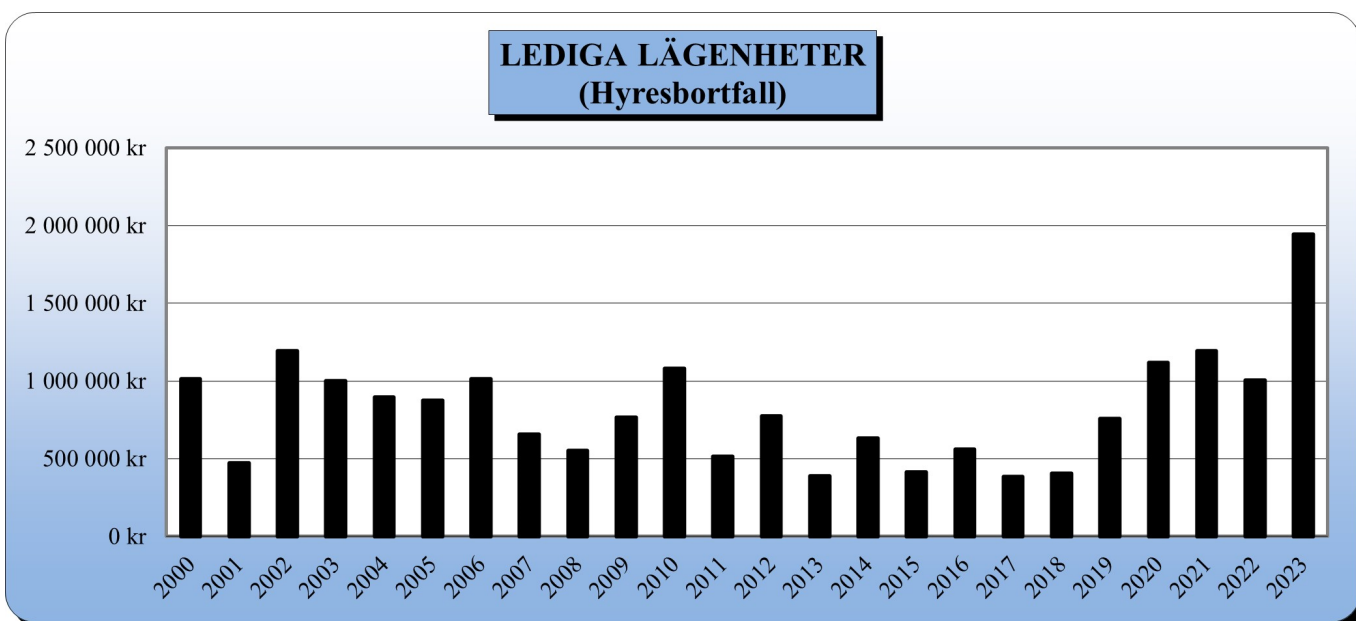
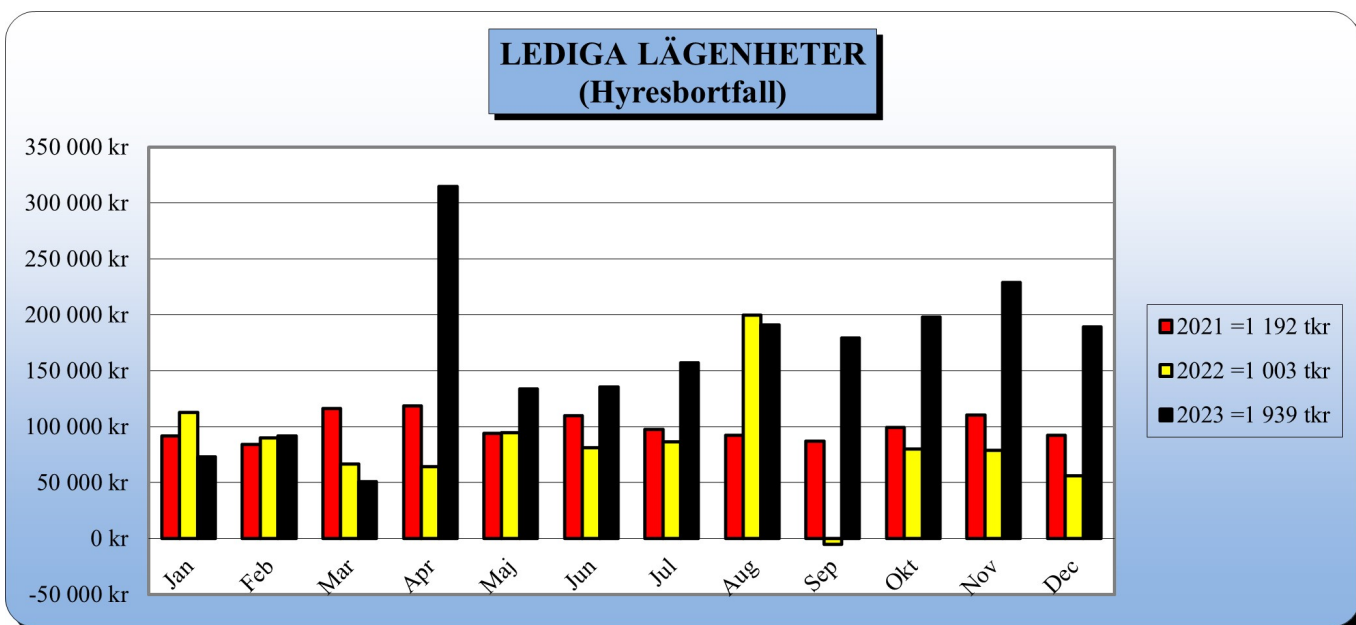
- En nedskrivning på 10,1 mnkr av fastigheten Mjällby 13:78, Kyrkvägen 8 i Mjällby (Tärnan).
- Kostnadsföring av 1,5 mnkr, som tidigare klassificerats som en investering i fastigheten Skäran 2.
- Kostnadsökningar som mångdubbelt överstiger hyreshöjningarna.
- Kostnadsökningar för finansiella poster, netto, ökar med 43,9 % under 2023 och uppgick till 5,8 mnkr.

Med detta utfall 2023 uppnås varken upprättad budget eller ägardirektivets avkastningskrav. Trots detta kan huvudorsaken till resultatet tillskrivas poster av engångskaraktär, vilket innebär att förutsättningarna inför år 2024 är betydligt bättre.

Under år 2023 höjde Sölvesborgshem AB hyran för hyresrätter med 1,94 % (0,79 %) efter avslutade förhandlingar med Hyresgästföreningen. Enligt Statistiska Centralbyrån uppgick den genomsnittliga hyreshöjningen för hela landet under 2023 till 4,1 % (1,7 %) (Källa: SCB).



Under en rad år har andelen lediga lägenheter hos Sölvesborgshem AB varit mycket låg, och även under 2023 är den fortfarande relativt låg. Den 1 december 2023 fanns det 15 lediga lägenheter (7 lediga lägenheter). Det totala hyresbortfallet för lägenheter under 2023 uppgick till 1 939 tkr (1 003 tkr). Lejonparten av hyresbortfallet 2023 härrör serviceboendet Tärnan i Mjällby.

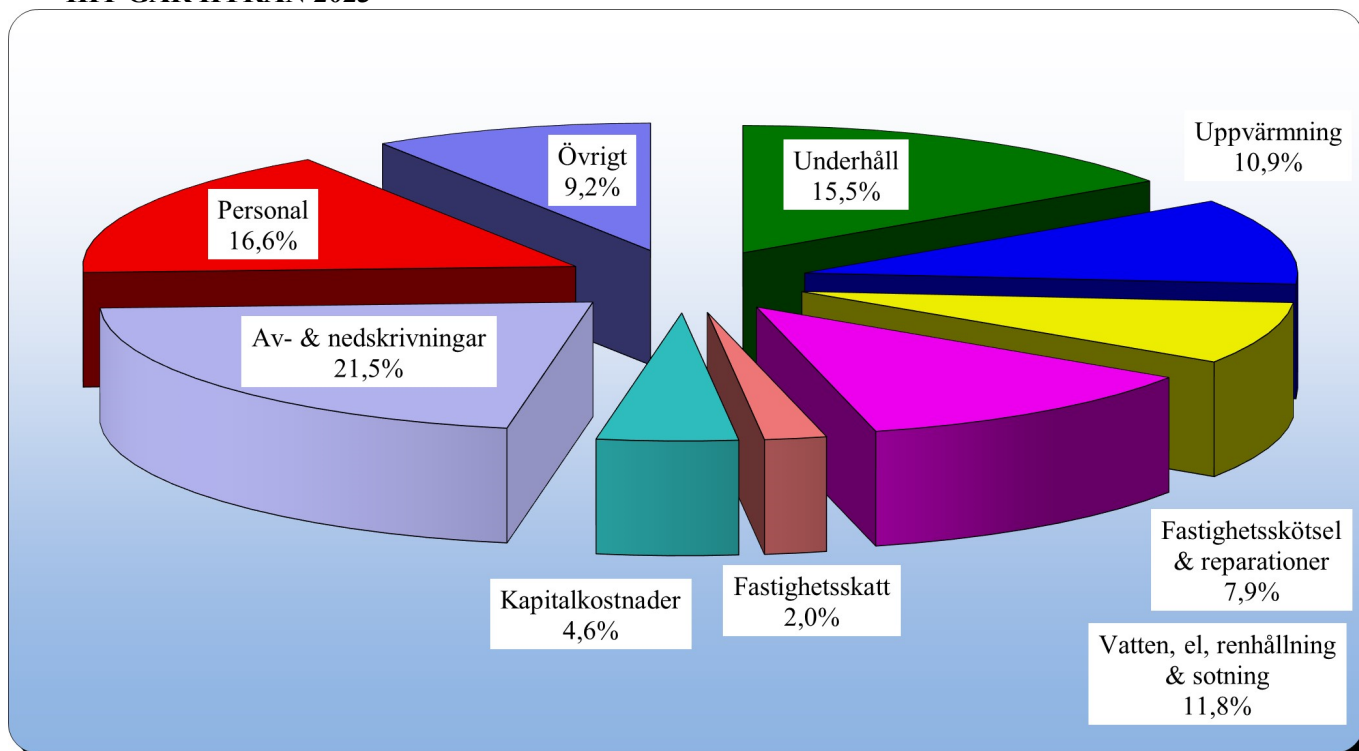


## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	120 209	117 580	116 756	115 228	113 282
varav hyresintäkter	117 270	115 116	114 112	112 670	109 914
Resultat efter finansiella poster	-7 245	10 826	11 990	21 141	13 382
Balansomslutning	557 806	582 360	569 094	559 338	561 591
Antal anställda	27,0	29,2	28,5	30,2	32,1
Soliditet (%)	27,48	27,41	26,70	25,50	22,50
Avkastning på totalt kap. (%)	-0,08	2,61	2,78	4,56	3,22
Avkastning på eget kap. (%)	-1,30	6,78	7,89	14,82	10,60

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## HIT GÅR HYRAN 2023



## MILJÖ OCH SÄKERHET

Under 2023 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 miljöaspekter 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, spisar, kyl- och frysskåp 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 21 bilar är 9 eldrivna och 3 drivs med biogas.

Arbetet med att digitalisera verksamheten innebär genom sin automation relativt sett färre bilresor och minskad förbrukning av papper. Generellt innebär fortsatt inriktning på digitalisering och användande av internet of things ökad effektivitet och förbättring av miljön.

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. Sedan starten har dess tre anläggningar genererat omkring 800 MWh elkraft. Energin har till största del omgående används i aktuell fastighet, vilket har minskat bolagets behov av att köpa elkraft.



### 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	93 921	7 730	<b>159 651</b>
Omföring av föregående års resultat				7 730	-7 730	<b>0</b>
Årets resultat					-6 376	<b>-6 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 270</b>	<b>12 730</b>	<b>4 000</b>	<b>101 651</b>	<b>-6 376</b>	<b>153 276</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	101 651 597
årets förlust	-6 376 042
	<b>95 275 555</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	95 275 555

Bolagets negativa resultat tillsammans med gällande lagstiftning, Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag § 3 2 st., innebär att Sölvesborgshem inte kan lämna något koncernbidrag för 2023.

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 onsdagen den 8 maj 2024.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	117 270	115 116
Övriga rörelseintäkter		2 939	2 464
		<b>120 209</b>	<b>117 580</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material		-5 484	-5 935
Tjänster		-34 669	-29 789
Taxebundna tjänster		-14 995	-15 842
Uppvärmning		-13 840	-12 669
Fastighetsskatt		-2 571	-2 513
Övriga externa kostnader	4, 5	-1 867	-1 133
Personalkostnader	6	-21 001	-19 033
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 687	-15 780
Övriga rörelsekostnader		-496	0
		<b>-121 611</b>	<b>-102 693</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7, 8	<b>-1 402</b>	<b>14 887</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	931	317
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 774	-4 379
		<b>-5 843</b>	<b>-4 062</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 245</b>	<b>10 826</b>
Bokslutsdispositioner	11	0	-1 015
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 245</b>	<b>9 810</b>
Skatt på årets resultat	12	869	-2 080
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 376</b>	<b>7 730</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	516 935	508 595
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 976	2 543
Pågående nyanläggningar	15	1 136	27 637
		<b>521 047</b>	<b>538 776</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>

**Summa anläggningstillgångar 521 087 538 816**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter	17	220	213
		<b>220</b>	<b>213</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 137	301
Aktuella skattefordringar		1 538	1 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 590	510
		<b>4 266</b>	<b>1 989</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar 36 719 43 343**

**SUMMA TILLGÅNGAR 557 806 582 159**



## Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		41 270	41 270
Reservfond		16 730	16 730
		<b>58 000</b>	<b>58 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		101 652	93 922
Årets resultat		-6 376	7 730
		<b>95 276</b>	<b>101 652</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 276</b>	<b>159 652</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	20	20 330	21 199
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 330</b>	<b>21 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Övriga skulder till kreditinstitut	21	302 000	342 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>302 000</b>	<b>342 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		55 000	35 000
Leverantörsskulder		4 086	3 047
Skulder till koncernföretag		5 627	3 725
Skulder till kommunen		4 368	3 657
Övriga kortfristiga skulder		1 956	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 163	12 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>82 201</b>	<b>59 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>557 806</b>	<b>582 159</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		-1 402	14 887
Avskrivningar		26 687	15 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	496	0
Erhållen ränta		931	317
Erlagd ränta		-3 413	-1 292
Betald inkomstskatt		-1 877	-575
		<b>21 422</b>	<b>29 117</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		-7	117
Förändring av kundfordringar		-836	-832
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		436	-241
Förändring av leverantörsskulder		1 039	656
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-1 507	157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>20 547</b>	<b>28 974</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 454	-39 984
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 454</b>	<b>-39 984</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-20 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 907</b>	<b>-11 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>41 141</b>	<b>52 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>32 234</b>	<b>41 141</b>

## 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 skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på en tillgång (temporära skillnader) som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av dessa skillnader 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.

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 l pt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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



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.

## 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).

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Hyror	117 270	115 116
	<b>117 270</b>	<b>115 116</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Varor	28	35
Tjänster	462	658
Inre tjänster, omsorgen	696	508
Lönebidrag	416	331
Sjuklöneersättning	3	98
Försäkringsersättning	731	49
Övrigt	515	666
	<b>2 852</b>	<b>2 345</b>
<b>Bruttoomsättning</b>		
Bostäder	91 295	88 692
Lokaler	28 883	27 743
Övrigt	510	491
	<b>120 688</b>	<b>116 925</b>
<b>Avgår: outhyrda objekt, rabatter, etc.</b>		
Bostäder	-1 998	-1 068
Lokaler	-1 177	-669
Övrigt	-242	-73
	<b>-3 418</b>	<b>-1 810</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter bostäder, lokaler, övrigt	117 270	115 116
	<b>117 270</b>	<b>115 116</b>

### Not 3 Hyresavtalens löptider 2023-12-31

Löptid	Antal avtal	Avtalens värdeandel %	Avtalens kvadratmeter	Avtalens nuvärde (Tsek)
<b>Lokaler (inkl. garage &amp; blockuthyrda lgh)</b>				
<1 år	158	1,3	3 531	1 801
1-5 år	27	78,13	22 169	111 395
>5 år	2	4,96	355	7 079
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>84,36</b>	<b>26 055</b>	<b>120 275</b>
<b>Bostäder</b>				
<1 år	1 323	15,64	85 083	22 305
<b>Totalt</b>	<b>18 867</b>	<b>100</b>	<b>18 867</b>	<b>18 867</b>

### Not 4 Operationella leasingavtal

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 219 Tsek (256 Tsek).

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

	2023	2022
Inom ett år	105	256
	<b>105</b>	<b>256</b>

Leasingavtalen utgörs av batterier till elbilar, kaffeautomater, samt entremattor. Framtida betalningar är approximerade utifrån nominella betalningar i januari 2024.

### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, 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. Även arvode för lekmannarevisionen ingår i revisionsuppdrag.

	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	171	144
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	186	169
	<b>357</b>	<b>313</b>



## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4,0	5,6
Män	23,0	23,6
	<b>27,0</b>	<b>29,2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 978	1 189
Övriga anställda	11 558	11 130
	<b>13 535</b>	<b>12 319</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	118	143
Pensionskostnader för övriga anställda	467	685
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 746	4 040
	<b>5 331</b>	<b>4 868</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>18 867</b>	<b>17 187</b>

I ersättning till verkställande direktör ingår slutlön och avgångsvederlag.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	17 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	83 %

## 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.

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	25,50 %	20,20 %
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.

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

	2023	2022
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Sölvesborgs kommun	7 387	7 528
Räddningstjänsten Västra Blekinge	149	84
SBKF	26	408
Miljöförbundet Blekinge Väst	8	6
Västblekinge Miljö AB (VMAB)	3 585	3 266
	<b>11 156</b>	<b>11 290</b>
<b>Uthyrning av lokaler och bostäder till närstående</b>		
Sölvesborgs kommun	28 585	27 247
Miljöförbundet Blekinge Väst	609	552
	<b>29 195</b>	<b>27 799</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

	2023	2022
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	50	54
Övriga ränteintäkter	878	262
	<b>931</b>	<b>317</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgen kommunen	1 785	1 395
Ränta fastighetslån	4 980	2 982
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	9	2
	<b>6 774</b>	<b>4 379</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-1 015
	<b>0</b>	<b>-1 015</b>

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

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	869	-2 080
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>869</b>	<b>-2 080</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 245		9 810
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 492	20,60	-2 021
Ej avdragsgilla kostnader		-2 876		-53
Ej skattepliktiga intäkter		3		
Skatteeffekt av skattemässiga direktavdrag		7 144		2 945
Skatteeffekt av justeringar för avskrivningar		128		262
Förändring uppskjuten skatt		-5 023		-3 213
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>11,99</b>	<b>869</b>	<b>21,21</b>	<b>-2 080</b>

## Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	783 407	769 112
Inköp	35 032	14 295
Försäljningar/utrangeringar	-1 789	0
Omklassificeringar	31	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>816 681</b>	<b>783 407</b>
Ingående avskrivningar	-270 812	-255 656
Försäljningar/utrangeringar	966	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-15 802	-15 156
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-285 648</b>	<b>-270 812</b>
Ingående nedskrivningar	-4 000	-4 000
Årets nedskrivningar	-10 098	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 098</b>	<b>-4 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>516 935</b>	<b>508 595</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	476 756	468 416
Bokfört värde mark	40 179	40 179
	<b>516 935</b>	<b>508 595</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 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 5,00 - 5,70 % för bostäder och 6,00 - 8,50 % 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 0,5 %.

Det aggregerade marknadsvärdet på Sölvesborgshem AB:s förvaltningsfastigheter, utifrån ovan angiven värderingsmodell och introducerade variabler, uppgick till 1 327 mnkr.

Det bokförda värdet på balansdagen för samma fastighetsbestånd uppgick till 517 mnkr.

#### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 697	9 315
Inköp	1 220	1 383
Försäljningar/utrangeringar	-753	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 165</b>	<b>10 697</b>
Ingående avskrivningar	-8 154	-7 531
Försäljningar/utrangeringar	753	0
Årets avskrivningar	-787	-623
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 188</b>	<b>-8 154</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 976</b>	<b>2 543</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Nyanläggningar - ingående nedlagda kostnader	1 835	1 406
Under året nedlagda kostnader	0	429
Under året genomförda omfördelningar	-1 212	
<b>Utgående nedlagda kostnader nyanläggningar</b>	<b>623</b>	<b>1 835</b>
Om- /tillbyggnader - ingående nedlagda kostnader	25 802	1 924
Under året nedlagda kostnader	10 561	38 347
Under året genomförda omfördelningar	-35 851	-14 469
<b>Utgående nedlagda kostnader om-/tillbyggnader</b>	<b>513</b>	<b>25 802</b>
<b>Summa utgående nedlagda kostnader</b>	<b>1 136</b>	<b>27 637</b>



### Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Förnödenheter och förråd	220	213
	<b>220</b>	<b>213</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Återbäringsmedel i HBV	97	91
Övriga poster	1 494	420
	<b>1 590</b>	<b>510</b>

### Not 19 Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	93 922	7 730	<b>159 652</b>
Omföring av föregående års resultat			7 730	-7 730	<b>0</b>
Årets resultat				-6 376	<b>-6 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 270</b>	<b>16 730</b>	<b>101 652</b>	<b>-6 376</b>	<b>153 276</b>

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

### Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnader	-27 354	-22 331
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	7 024	1 133
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-20 330</b>	<b>-21 199</b>

### Not 21 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>42 000</b>	<b>117 000</b>
	<b>42 000</b>	<b>117 000</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-1 035	-855
Förutbetalda hyror	-6 445	-6 722
Upplupna löner	-68	-8
Upplupna semesterlöner	-302	-606
Upplupna sociala avgifter	-513	-459
Övriga poster	-2 800	-4 150
	<b>-11 163</b>	<b>-12 799</b>

**Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Utrangeringar av anläggningstillgångar	496	0
	<b>496</b>	<b>0</b>

I samband med att fastighetskomponenter byts ut kan det finnas restvärden som måste utrangeras.

Sölvesborg det datum som framgår av vår elektronisk underskrift

Daniel Berg  
Ordförande

Ronny Hellström  
Vice ordförande

Kenny Nilsson  
Styrelseledamot

Estika Besedes  
Styrelseledamot

Staffan Augustsson  
Styrelseledamot

Fredrik Axelsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Robin Persson  
Auktoriserad revisor

# Signering

Följande parter har signerat detta dokument

**Namn:** FREDRIK AXELSSON

**Datum:** 2024-03-26 09:54

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** DANIEL BERG

**Datum:** 2024-03-26 13:21

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** LEIF ÅKE RONNY HELLSTRÖM

**Datum:** 2024-03-26 15:56

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** KENNY NILSSON

**Datum:** 2024-03-26 17:19

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** Estika Besedes

**Datum:** 2024-03-27 13:34

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** STAFFAN AUGUSTSSON

**Datum:** 2024-03-27 14:35

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** MATTIAS JOHANSSON

**Datum:** 2024-03-27 15:13

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D

**Namn:** ROBIN MIKAEL PERSSON

**Datum:** 2024-03-27 15:48

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

550ED6D76585A50B3703CA6F7D99141F3C98BAA9CBA424161D53443691FBE46D



# 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 2023.

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 2023 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 AB.

### Grund för uttalanden

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

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 revisionsred 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 AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sölvesborgshem AB 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.

## 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, eller
- 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Robin Persson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<b><i>Signerat med Svenskt BankID</i></b>	<b><i>2024-03-27 14:14:07 UTC</i></b>
Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON	Datum
Mattias Johansson Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post

<b><i>Signerat med Svenskt BankID</i></b>	<b><i>2024-03-27 14:45:45 UTC</i></b>
Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN MIKAEL PERSSON	Datum
Robin Persson Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post

**SÖLVESBORGS KOMMUN**  
**Lekmannarevisorerna**

**2024-04-08**

Till  
Styrelsen i Sölvesborgshem AB

För kännedom  
Kommunfullmäktige  
Kommunstyrelsen

### **Grundläggande granskning år 2023**

Av kommunallagen, aktiebolagslagen och god revisionsred följer att lekmannarevisorerna årligen ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. För att fullgöra uppdraget måste bolaget bygga upp system och rutiner för styrning, uppföljning, kontroll och rapportering samt säkerställa att dessa rutiner tillämpas på avsett sätt. En bristfällig styrning och kontroll kan riskera att verksamheten inte bedrivs och utvecklas på avsett sätt.

Bolagets lekmannarevisorer, har utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, beslutat att genomföra en grundläggande granskning av bolagets styrelse. Den grundläggande granskningen utgör en del av uttalandet i granskningsrapporten avseende områdena ändamålsenlig verksamhet, ekonomiskt tillfredsställande och tillräcklig intern kontroll och syftar till att på översiktlig nivå följa, granska och pröva styrelsens ansvarstagande för verksamheten.

Härmed översänder vi resultatet och rekommendationer avseende den grundläggande granskningen år 2023. Vi emotser styrelsens svar senast 24 juni 2024 med uppgifter om vidtagna eller planerade åtgärder avseende de bedömningar och rekommendationer som återfinns i rapporten.

Bengt Wallin  
Lekmannarevisor

Mats Svensson  
Lekmannarevisor



# Signering

Följande parter har signerat detta dokument

**Namn:** Bengt Roland Vallin

**Datum:** 2024-04-08 12:13

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**


5C3D4D642BFC75783DEA8CF45D5BA08E9D3A3EE8EEB9F4B4AFECBE75DDF37400

**Namn:** BO MATS-GUNNAR SVENSSON

**Datum:** 2024-04-08 13:46

**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**

5C3D4D642BFC75783DEA8CF45D5BA08E9D3A3EE8EEB9F4B4AFECBE75DDF37400



*Vår vision är ett hållbart boende i  
trivsamt miljö som ger trygghet,  
enkelhet och hemlängtan.  
Flytta in. Andas ut.*





**SÖLVESBORGHEM**