

ÅRSREDOVISNING

2024

SÖLVESBORGSHEM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

4	VD HAR ORDET
6	BROTTSTYCKEN
8	FASTIGHETSBESTÅNDET
9	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
15	RESULTATRÄKNING
16	BALANSRÄKNING
18	KASSAFLÖDESANALYS
19	NOTER
31	UNDERSKRIFTER
32	REVISIONSBERÄTTELSE
34	GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2024



VD HAR ORDET

Under 2024 har det varit stort fokus på det rådande ekonomiska läget, men även på bolagets framtida utveckling. Sölvesborgshems vd Fredrik Axelsson betraktar året som gått.

Vi har under en längre tid haft förmånen att verka under stabila förutsättningar, men detta har följts av en period präglad av pandemi, kostnadsökningar, räntehöjningar och en allmän osäkerhet i samhället, både nationellt och internationellt. Under 2024 har utvecklingen börjat skönjas som mörka moln vid en utblick över Sölvesborgshems horisont. Det är dags att planera och rusta för nya tider och kommande förändringar – för nu gäller det att hänga med i svängarna och förbereda oss för utmaningar som kan uppstå redan 2025.

Trots det rådande läget har vi åstadkommit mycket under det gångna året. I takt med vårens ankomst inleddes en ombyggnation av första våningen på Rönnevägen 6 i Falkvik, tidigare känd som äldreboendet Falkalyckan. Den 1 september öppnade vi dörrarna till ett nytt LSS-gruppboende med sex lägenheter.

Sommaren innebar också starten för byggnationen av det nya LSS-gruppboendet Kattfoten i Ljungaviken. Det nya boendet blir det tredje i området och kommer att bestå av sex lägenheter samt tillhörande verksamhetsytor. Arbetet har fortskridit på ett mycket tillfredsställande sätt. Tack vare skicklig projektledning och gott entreprenörskap beräknas inflyttning kunna ske i början av maj 2025.

Den 12 september förvärvade vi fastigheten Vitsippan 8 i Sölvesborg, en strategisk investering med totalt 13 lägenheter. Fastighetens placering mellan våra befintliga objekt Vitsippan 7 och Violen 3 möjliggör en god förvaltnings-effektivitet. Om förutsättningarna tillåter planerar vi att ansöka om bygglov för att inreda vindarna i dessa tre fastigheter med totalt tolv så kallade *studentlägenheter* (>35 m²).





Vår framtida väg kräver ett starkt fokus på att effektivisera verksamheten samt att göra kloka investeringar.

Det har varit ett händelserikt år, där flera spännande projekt har avslutats och nya har påbörjats. Bland de mest framträdande projekten märks två omfattande fönsterbyten i centrala Sölvesborg, ett stambyte och badrumsrenoveringar i Norje, samt ett nytt yttertak i Mjällby.

Därutöver har införandet av hushållsnära avfallssortering intensifierats. Vi har redan kommit en bra bit på väg, och siktet är inställt på att hela vårt bestånd ska vara klart senast den 1 januari 2027.

Våra digitaliseringsambitioner fortsätter enligt plan och hålls ständigt aktuella, med målet att effektivisera verksamheten genom användning av digital teknik. Under årets sista kvartal inleddes ett utvecklingsprojekt som syftar till att förbättra bolagets systematiska brandskyddsarbete. Detta viktiga arbete planeras att vara helt digitaliserat i början av 2025.

Samarbetet med Individ- och familjeomsorgen i Sölvesborgs kommun har också stärkts, vilket har resulterat i en revidering av vår uthyrningspolicy. Detta ger oss en stabil grund för att stödja dem som mest behöver hjälp.

När jag blickar framåt ser jag en utveckling som kommer att påverka vår verksamhet och inriktning.

Min bedömning är att räntor och kostnader kommer att fortsätta stiga och etablera sig på en nivå som är avsevärt högre än vad vi har sett under de senaste åren. Trots att våra hyreshöjningar har varit historiskt höga – med 5,60 % för 2024 och 4,85 % för 2025 – ligger de fortfarande under de tvåsiffriga kostnadsökningar som bolaget har upplevt under samma period.

Precis som många andra allmännyttiga bostadsföretag har vi nu även börjat uppleva utmaningar med svåruthyrda och vakanta lägenheter.

I nuläget handlar det endast om en handfull bostäder, vilket är mindre i jämförelse med andra närliggande kommuner. Men vi ser en förändring i statistiken som indikerar att befolkningen i Sölvesborgs kommun, tillsammans med 190 andra kommuner i Sverige, kommer att minska och bli allt äldre.

Vidare finns det också en kostnadsdrivande trend inom produktion och förvaltning av bostäder. Krav på tillgänglighet, energiklassning, miljö-åtgärder, laddningsmöjligheter, digital uppkoppling, mobiltäckning, hushållsnära avfallsinsamling och övriga förväntningar på normal boendestandard skapar ökade kostnader som är svåra att få full täckning för i det nuvarande bruksvärderings-systemet. Dessutom har lokala aktörer på fastighetsmarknaden visat intresse för att sälja fastigheter till Sölvesborgshem under året.

Mot denna bakgrund anser jag att vi inte ska inleda några större nyproduktionsprojekt av fastigheter i närtid. Däremot kan mindre projekt med god efterfrågan vara aktuella och eventuella fastighetsförvärv ska alltid baseras på noggrant genomförda analyser. Vi bör även rikta vårt fokus mot vårt befintliga bestånd och investera i åtgärder som förlänger fastigheternas livslängd, förbättrar fastighetsekonomin och, där det är möjligt, ökar den uthyrningsbara ytan genom förtätningsprojekt.

Vår framtida väg kräver ett starkt fokus på att effektivisera verksamheten samt att göra kloka investeringar. Sölvesborgshem måste upprätthålla en strikt kostnadsdisciplin, samtidigt som vi strävar efter att öka vår produktivitet.

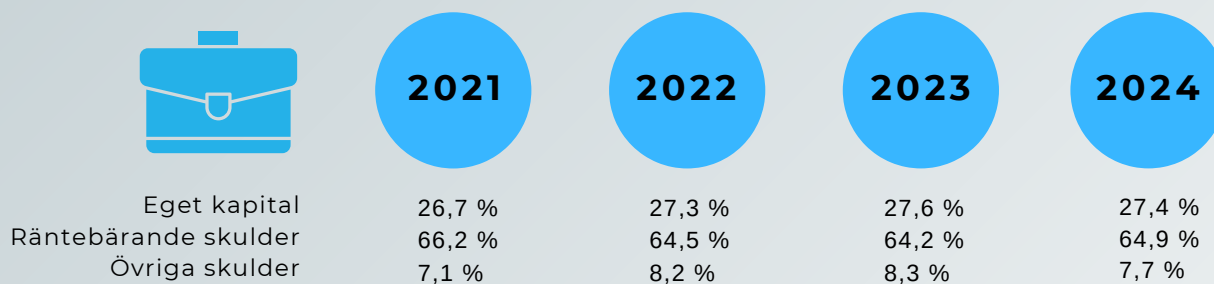
Utmaningarna är många, men vår vision är tydlig: att skapa ett hållbart boende i en trivsamt miljö som ger våra hyresgäster trygghet, enkelhet och hemlängtan.
- Flytta in. Andas ut.

Fredrik Axelsson
Vd på Sölvesborgshem

BROTTSTYCKEN



EGET KAPITAL OCH SKULDER



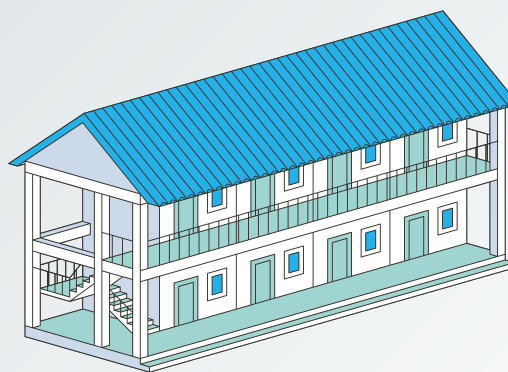
FASTIGHETSVÄRDE

533 139 TKR

Bokfört värde

1 311 000 TKR

Marknadsvärde



**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 %

2024

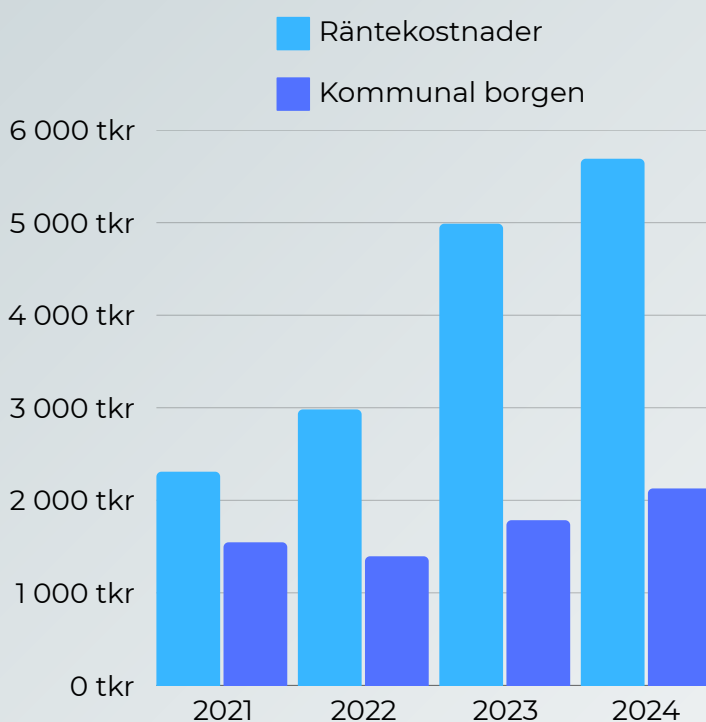
Intäkter: 125 862 tkr
 Resultat efter finansiella poster: 5 727 tkr
 Balansomslutning: 595 961 tkr
 Soliditet: 27,35 %

RÄNTA OCH BORGEN**Räntekostnader**

2024: 5 691 tkr
2023: 4 989 tkr
2022: 2 982 tkr
2021: 2 309 tkr

Kommunal borgen

2024: 2 128 tkr
2023: 1 785 tkr
2022: 1 395 tkr
2021: 1 546 tkr

**TAXEBUNDNA UTGIFTER OCH UPPVÄRMNING****2020**

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

**2021**

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

**2024**

El: 5 384 tkr
 Fjärrvärme: 13 282 tkr
 Vatten: 5 334 tkr
 Avfall: 3 912 tkr
Total: 27 912 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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighets- beteckning	År	P	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga bostäder			Lokaler		Garage antal	Anskaffnings- värde	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2024-12-31
			antal	anta	antal	anta	antal	anta	antal	yta	medel	Hyra kvm	antal	yta					
Lejonet 5 Merkurius 9 Mars 22 Neptunus 3 Lyan 16 Neptunus 1 Europa 16-17 Netteblad 7	1955		17	39	9	2	67	3 658	55	1126 kr	13	498	9	12 599 372 kr	-	5 349 638 kr	-	7 249 734 kr	
	1956		9	18	42	6	75	4 531	60	1155 kr	3	48	18	15 188 645 kr	-	6 774 860 kr	-	8 413 785 kr	
	1959		6	4	26	12	48	3 067	64	1144 kr	9	307	3	12 613 352 kr	-	5 684 837 kr	-	6 928 515 kr	
	1956		3	5	5	0	13	751	58	1242 kr	1	14	0	5 570 337 kr	-	2 843 919 kr	-	2 726 418 kr	
	1962		6	15	9	6	36	2 322	65	1173 kr	3	129	0	17 992 287 kr	-	5 544 591 kr	-	12 447 696 kr	
	1997		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	792	0	5 137 252 kr	-	2 630 026 kr	-	2 507 226 kr
	1968-69		12	24	24	0	60	3 960	66	1167 kr	6	236	0	31 054 290 kr	-	4 152 406 kr	-	26 901 884 kr	
	1973		2	25	19	0	46	3 097	67	1202 kr	3	181	0	18 166 371 kr	-	5 326 444 kr	-	12 839 927 kr	
	1942		1	1	2	3	7	669	96	1081 kr	0	0	0	4 751 248 kr	-	2 059 776 kr	-	2 691 472 kr	
	1989		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	541	0	2 213 851 kr	-	1 259 554 kr	-	954 297 kr
Anden 11 Pollux 12 Kopen 10 Pilen 1 Poppeln 1 Visippan 7 Visippan 8 Violen 3 Hummel 1-2 Krabban 3-4	1995		0	0	0	0	0	0	0	0	1	709	0	7 968 023 kr	-	4 464 857 kr	-	3 503 166 kr	
	1991		0	2	3	2	7	615	88	1249 kr	3	750	0	16 002 298 kr	-	9 119 105 kr	-	6 883 193 kr	
	1971		0	8	0	0	8	450	56	843 kr	0	0	0	2 686 882 kr	-	1 335 186 kr	-	1 351 696 kr	
	1980		0	11	0	0	11	644	59	859 kr	0	0	0	2 578 952 kr	-	1 659 113 kr	-	919 839 kr	
	1992		8	4	0	0	12	510	43	1276 kr	1	23	0	2 410 996 kr	-	1 212 694 kr	-	1 198 302 kr	
	1951		4	8	0	0	12	642	54	1276 kr	0	0	0	9 502 409 kr	-	120 167 kr	-	9 382 242 kr	
	1949		0	8	0	0	8	508	64	1161 kr	2	38	0	2 415 252 kr	-	1 172 110 kr	-	1 243 152 kr	
	1965		18	48	24	12	102	6 531	64	1120 kr	10	276	0	23 953 503 kr	-	10 884 118 kr	-	13 069 385 kr	
	1968		3	12	36	6	57	4 259	75	1307 kr	12	3 123	0	40 310 084 kr	-	22 895 220 kr	-	17 414 864 kr	
	1993		6	10	14	12	42	3 584	85	1063 kr	1	225	0	37 112 951 kr	-	18 919 128 kr	-	18 193 823 kr	
Blomsterängen 1 Mosippan 5 Ramslöken 1 Älgen 2 Älgen 3 Älgen 4 Tranbäret & Hjorten	1996		0	6	13	6	25	2 181	87	1137 kr	0	0	0	5 664 434 kr	-	3 071 266 kr	-	2 593 168 kr	
	1979		8	8	38	5	59	4 409	75	1086 kr	2	134	12	19 117 592 kr	-	11 596 997 kr	-	7 520 595 kr	
	1972-73		10	46	10	4	70	4 335	62	1154 kr	1	77	14	14 458 299 kr	-	7 007 784 kr	-	7 450 515 kr	
	1972-73		20	20	20	0	60	3 610	60	1143 kr	0	0	36	13 859 448 kr	-	7 074 956 kr	-	6 784 492 kr	
	2012		0	4	10	4	18	1 255	71	1559 kr	0	0	0	31 741 116 kr	-	6 516 049 kr	-	25 225 067 kr	
	2013		0	3	5	5	13	1 226	94	1 600 kr	0	0	0	32 277 980 kr	-	6 895 074 kr	-	25 382 906 kr	
	2015		6	0	0	6	311	52	2 673 kr	1	189	0	0	16 929 280 kr	-	3 043 834 kr	-	13 885 446 kr	
	2016/18		38	40	0	0	78	3 111	40	1 905 kr	0	0	0	86 843 598 kr	-	11 373 313 kr	-	75 470 285 kr	
	2016		8	0	0	0	8	449	56	2 396 kr	1	166	0	16 968 427 kr	-	2 396 162 kr	-	14 572 265 kr	
	1956		6	4	0	0	10	445	45	1 198 kr	0	0	0	2 632 786 kr	-	1810 126 kr	-	822 660 kr	
Mjälby 13:41 Mjälby 13:39* Mjälby 13:70 Mjälby 21:2 Mjälby 23:1 Mjälby 22:2 Mjälby 6:74, 6:79 Mjälby 6:101 Mjälby 8:40, 8:41 Mjälby 6:103 Mjälby 10:50* Mjälby 6:75	1995		0	6	0	0	6	349	58	1531 kr	0	0	0	4 919 486 kr	-	3 201 048 kr	-	17 18 438 kr	
	1957		4	12	8	0	24	1 467	61	1 141 kr	1	46	4	7 072 206 kr	-	2 696 095 kr	-	4 376 111 kr	
	1961		0	12	6	0	18	1 108	62	1 035 kr	5	585	0	10 528 613 kr	-	4 321 075 kr	-	6 207 538 kr	
	1964		4	6	6	0	16	894	56	1 134 kr	4	116	0	19 899 538 kr	-	1 273 249 kr	-	716 289 kr	
	1965		4	8	8	4	24	1 778	74	1 064 kr	0	0	20	6 987 966 kr	-	3 039 922 kr	-	3 948 044 kr	
	1967-68		26	32	12	0	70	4 060	58	1 128 kr	0	0	0	12 631 686 kr	-	6 987 555 kr	-	5 644 131 kr	
	1990		0	9	10	0	19	1 394	73	1 213 kr	0	0	0	14 277 546 kr	-	7 873 542 kr	-	6 404 004 kr	
	1970		0	60	0	6	66	4 196	64	1 135 kr	0	0	0	18 126 494 kr	-	4 786 272 kr	-	13 340 222 kr	
	1984		0	0	0	0	0	0	0	0	1	183	0	694 573 kr	-	456 976 kr	-	237 597 kr	
	1966	10	0	0	0	0	0	0	0	0	1	377	0	4 788 822 kr	-	1717 085 kr	-	3 071 737 kr	
Skönabäck 1:255 Skönabäck 1:335 Skönabäck 1:417 Skönabäck 1:419 Stiby 28:70 Ysane 15:31 Norje 68:1 Vårhult 1:26	1967		0	8	0	0	8	408	51	1 095 kr	0	0	0	10 888 383 kr	-	581 404 kr	-	506 979 kr	
	1957		2	2	0	0	4	175	44	1 284 kr	0	0	0	1 152 468 kr	-	642 110 kr	-	510 358 kr	
	1977		0	2	7	3	12	890	74	917 kr	0	0	0	2 403 543 kr	-	1 359 160 kr	-	1 044 383 kr	
	1989		0	2	4	0	6	468	78	1 182 kr	0	0	0	2 153 215 kr	-	880 352 kr	-	1 272 863 kr	
	1990		0	8	8	3	19	1 442	76	1 130 kr	0	0	0	6 717 978 kr	-	2 293 502 kr	-	4 424 476 kr	
	1992		0	6	10	4	20	1 670	84	1 190 kr	0	0	0	19 844 338 kr	-	9 767 832 kr	-	10 076 486 kr	
	1963		0	8	0	0	8	327	41	1 193 kr	1	29	0	1 682 212 kr	-	757 803 kr	-	924 409 kr	
	1964		4	8	2	0	14	730	52	1 123 kr	0	0	5	6 718 112 kr	-	1 238 612 kr	-	5 479 500 kr	
	1989		0	4	11	0	15	1 109	74	881 kr	0	0	0	12 427 732 kr	-	6 430 204 kr	-	5 997 528 kr	
	1930	52	0	0	0	0	0	2 777			1	1 291	0	64 795 257 kr	-	14 774 329 kr	-	50 020 928 kr	
Borgen 12* Skogsväskaren 2* Sölvesborg 5:53* Smörbollen 4* Mjälby 21:2* Mjälby 13:78*	1980	45	0	0	0	0	0	2 558			1	2 516	0	43 347 487 kr	-	15 189 486 kr	-	28 158 001 kr	
	1998	5	0	0	0	0	0	284			1	70	-	4 002 844 kr	-	1 338 228 kr	-	2 664 616 kr	
	2002	6	0	0	0	0	0	361			1	103	-	4 642 474 kr	-	1 801 109 kr	-	2 841 365 kr	
	1993	5	0	0	0	0	0	296			1	62	-	3 987 541 kr	-	1 470 631 kr	-	2 516 910 kr	
Mjälby 21:2* Mjälby 13:78*	1992	46	0	0	0	0	0	2 835			1	1 620	-	29 155 329 kr	-	10 628 600 kr	-	18 526 729 kr	
	1960	27	0	0	0	0	0	917			1	1 146	-	15 111 246 kr	-	9 720 352 kr	-	5 390 894 kr	
Sölvesborgshem		196	235	567	405	106	94 139	72	1 240 kr	97	16 600	121	833 726 169 kr	-	301 020 214 kr	-	532 705 955 kr		

* Hela fastigheten (bostäder och lokaler) blockuthyrs till framförallt Sölvesborgs 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 äldreboendestäder, 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har kostnaderna fortsatt att öka i snabb takt, samtidigt som bolaget har drabbats av 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 tvingades då till omfattande och kännbara ekonomiska nedskrivningar på fastigheten. Dessa nedskrivningar påverkade resultatet negativt med 10,1 mnkr. Nedskrivningarna av värdet på fastigheten består under år 2024.

I början av februari år 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 %. En överenskommelse mellan Sölvesborgshem och Hyresgästföreningen har träffats gällande 2025 års hyreshöjningar som har resulterat i en ökning om 4,85%.

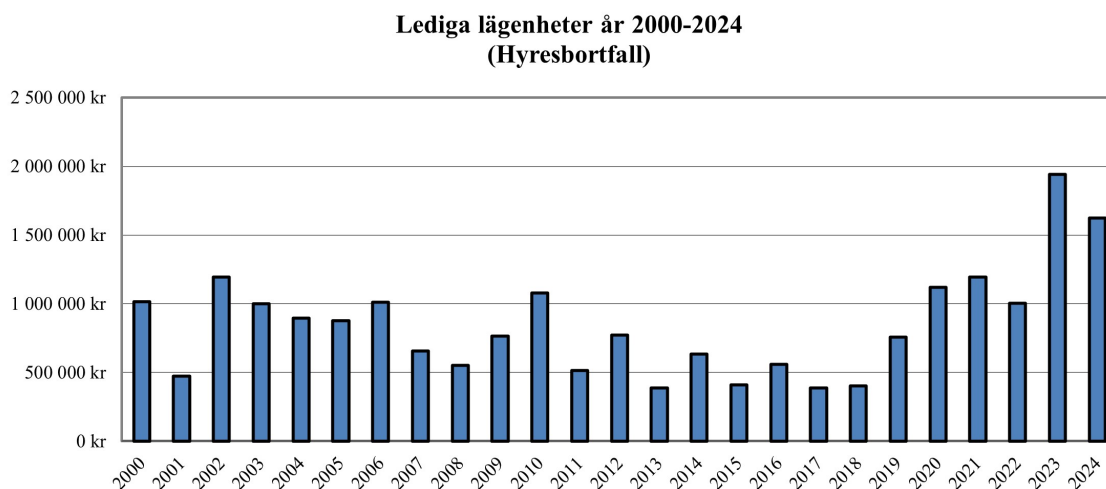
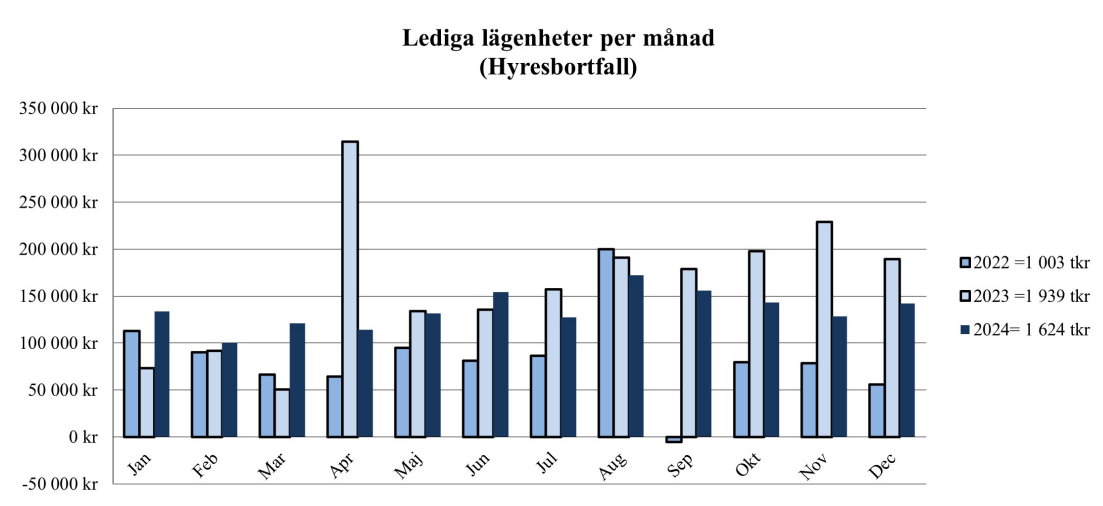
Resultat och ställning

Bolagets resultat för verksamhetsåret 2024 blev 9,7 mnkr (-6,4 mnkr). År 2023 gjorde bolaget en större nedskrivning av en fastighet på 10,1 mnkr som var en del i det historiskt låga resultatet. År 2024 har bolagets ekonomi återhämtat sig men kämpar fortsatt med höga finansiella kostnader.

De finansiella kostnaderna har ökat med 1 mnkr jämfört med år 2023 vilket beror på ökade räntekostnader (0,7 mnkr) samt en höjd borgensavgift (0,3 mnkr).

Resultat efter finansiella poster (+5,7 mnkr) är 0,7 mnkr lägre än budgeterat resultat men maximalt koncernbidrag uppgående till 1,3 mnkr har kunnat delas ut. De mål som ägardirektivet anger gällande soliditet och avkastning på eget kapital under en femårs period har uppnåtts.

Under en rad år har andelen lediga lägenheter hos Sölvesborgshem AB varit mycket låg och under 2024 är den fortfarande relativt låg. Det totala hyresbortfallet för lägenheter under 2024 uppgick till 1 624 tkr (1 939 tkr). Den större delen av hyresbortfallet år 2024 härrör till serviceboendet Tärnan i Mjällby.



Framtida utveckling

För att peka ut riktningen framåt utgår bolaget från strategier inom områdena miljö, socialt ansvar, ekonomi, digitalisering och nyproduktion. Dessa strategier är centrala för alla medarbetare och revideras årligen för att säkerställa att vi anpassar oss till de föränderliga förutsättningarna i vår omvärld och förblir relevanta.

Under räkenskapsåret 2024 uppnådde bolaget ett resultat efter finansiella poster på 5,7 mnkr. Detta resultat möjliggör överföring av koncernbidrag till ägaren, i enlighet med allbolagens stipulerade villkor. Det genomsnittliga avkastningskravet under en femårscykel på 4 % kommer att infrias (5,5 %). Avkastningen för 2024 uppgick dock endast till 3,5 %. Med tanke på det negativa resultatet från föregående år samt en svagare budget och flerårsöversikt, finns det en överhängande risk att bolaget inte kommer att kunna uppfylla avkastningskravet 2025.

Bolagets digitaliseringsambitioner fortskrider enligt plan, med målet att använda digital teknik för att effektivisera verksamheten. Under sista kvartalet 2024 påbörjades ett utvecklingsprojekt för att förbättra och effektivisera det systematiska brandskyddsarbetet, som planeras att vara helt digitaliserat i början av 2025. Det systematiska brandskyddsarbetet kommer att utföras av dedikerad personal, som för närvarande även tjänstgör inom Räddningstjänsten som deltidbrandmän. Det är viktigt att understryka att arbetet med att motverka bränder och hantera brandrisker även framöver är en gemensam och kontinuerlig insats som involverar alla medarbetare på Sölvesborgshem.

Under de kommande åren står Sölvesborgshem inför viktiga förändringar i takt med att nya regler för avfallshantering träder i kraft. Regeringens beslut att införa fastighetsnära insamling av förpackningsavfall syftar till att underlätta för hushåll och verksamheter att sortera sitt avfall. Med detta som bakgrund har vi satt som mål att senast den 1 januari 2027 implementera fastighetsnära insamling för alla hushåll inom vårt fastighetsbestånd. Vi kommer att prioritera insamlingen av de mest förekommande förpackningarna – pappers-, plast- och metallförpackningar, matavfall, restavfall, returpapper, färgade- och ofärgade glasförpackningar – direkt vid fastigheten. Implementeringen av fastighetsnära insamling kräver betydande investeringar, vilket kan leda till ökade kostnader. Dessa kostnader utgör en utmaning för att säkerställa att vi kan få täckning för dem genom våra hyresintäkter.

Vi påverkas även av flera externa faktorer. Vi förväntar oss en fortsatt ökning av räntor och kostnader, vilket kan sätta press på vår ekonomi. Trots att våra hyreshöjningar för 2024 och 2025 har varit historiskt höga, ligger de fortfarande under de tvåsiffriga kostnadsökningar som bolaget har upplevt. Vi har också observerat en ökning av svåruthyrda och vakanta lägenheter, även om situationen för närvarande är hanterbar med endast ett fåtal vakanser.

Demografiska förändringar i Sölvesborgs kommun, liksom i andra delar av Sverige, visar på en minskande och åldrande befolkning, vilket kan påverka efterfrågan på bostäder. Dessutom står vi inför kostnadsdrivande krav inom produktionen och förvaltningen av bostäder, såsom tillgänglighetskrav, energiklassning, miljöåtgärder, laddningsmöjligheter, digital uppkoppling, mobiltäckning och hushållsnära avfallsinsamling. Alla dessa faktorer bidrar till ökade kostnader, som är svåra att få täckning för inom det nuvarande bruksvärderingssystemet.

I ljuset av dessa utmaningar bedömer vi att det är klokt att inte inleda några större nyproduktionsprojekt under den närmaste framtiden. Istället kommer vi att fokusera på mindre projekt med god efterfrågan och potentiella fastighetsförvärv, baserade på noggrant genomförda analyser. Vi prioriterar vårt befintliga bestånd och kommer att investera i åtgärder som förlänger fastigheternas livslängd och förbättrar fastighetsekonomin, samt undersöka möjligheter till förtätning för att öka den uthyrningsbara ytan.

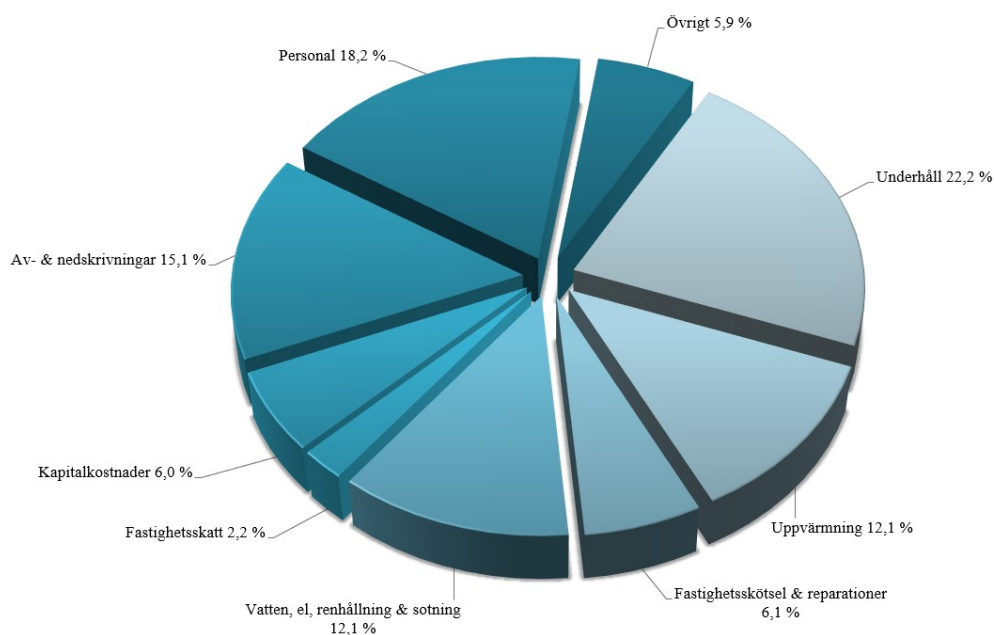
Framtiden kräver att vi effektiviserar verksamheten och gör kloka investeringar. Sölvesborgshem kommer att upprätthålla en strikt kostnadsdisciplin samtidigt som vi strävar efter att öka produktiviteten.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	125 861	120 209	117 580	116 756	115 228
varav hyresintäkter	122 568	117 270	115 116	114 112	112 670
Resultat efter finansiella poster	5 727	-7 245	10 826	11 990	21 141
Balansomslutning	595 961	557 806	582 360	569 094	559 338
Antal anställda	28,0	27,0	29,2	28,5	30,2
Soliditet (%)	27,35	27,48	27,42	26,70	25,50
Avkastning på totalt kap. (%)	2,27	-0,08	2,61	2,78	4,56
Avkastning på eget kap. (%)	3,51	-1,30	6,78	7,89	14,82

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Hit går hyran år 2024



Miljö och säkerhet

Under år 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 nio stycken eldrivna och fyra 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	101 651	-6 376	153 276
Omföring av föregående års resultat				-6 376	6 376	0
Årets resultat					9 750	9 750
Belopp vid årets utgång	41 270	12 730	4 000	95 276	9 750	163 025

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 275 555
årets vinst	9 749 827
	105 025 382
disponeras så att i ny räkning överföres	105 025 382

Koncernbidrag har, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, lämnats med 1 300 005 kronor till Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Det lämnade koncernbidraget reducerar bolagets soliditet från 27,57 procent till 27,35 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 8 maj 2025.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2, 3	122 568	117 270
Övriga rörelseintäkter		3 293	2 939
		125 862	120 209
Rörelsens kostnader			
Material		-5 518	-5 484
Tjänster		-36 579	-34 669
Taxebundna tjänster		-13 982	-14 995
Uppvärmning		-13 964	-13 840
Fastighetsskatt		-2 650	-2 571
Övriga externa kostnader	4, 5	-1 546	-1 867
Personalkostnader	6	-21 466	-21 001
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 260	-26 687
Övriga rörelsekostnader		-252	-496
		-113 216	-121 611
Rörelseresultat	7, 8	12 645	-1 402
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	905	931
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 824	-6 774
		-6 918	-5 843
Resultat efter finansiella poster		5 727	-7 245
Bokslutsdispositioner	11	-1 300	0
Resultat före skatt		4 427	-7 245
Skatt på årets resultat	12	5 323	869
Årets resultat		9 750	-6 376

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	533 139	516 935
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 183	2 976
Pågående nyanläggningar	15	26 697	1 136
		563 019	521 047

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar

563 059 **521 087**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter	17	331	220
		331	220

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		927	1 137
Aktuella skattefordringar		3 052	1 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 870	1 590
		5 850	4 266

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		32 901	36 719
-----------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

595 961 **557 806**

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital

41 270

41 270

Reservfond

16 730

16 730

58 000

58 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

95 276

101 652

Årets resultat

9 750

-6 376

105 025

95 276

Summa eget kapital

163 025

153 276

Avsättningar

Uppskjutna skatter

20

15 007

20 330

Summa avsättningar

15 007

20 330

Långfristiga skulder

21

Övriga skulder till kreditinstitut

21

267 000

302 000

Summa långfristiga skulder

267 000

302 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

120 000

55 000

Leverantörsskulder

7 709

4 086

Skulder till koncernföretag

4 497

5 627

Skulder till kommunen

4 951

4 368

Övriga kortfristiga skulder

1 223

1 956

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

12 549

11 163

Summa kortfristiga skulder

150 928

82 201

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

595 961

557 806

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		12 645	-1 402
Avskrivningar		17 260	26 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	252	496

Erhållen ränta		905	931
Erlagd ränta		-3 815	-3 413
Betald inkomstskatt		-1 523	-1 877
Summa		25 724	21 422

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager		-111	-7
Förändring av kundfordringar		210	-836
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-271	436
Förändring av leverantörsskulder		3 623	1 039
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-5 204	-1 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 971	20 547

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-59 484	-9 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 484	-9 454

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		30 000	0
Amortering av lån		0	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 000	-20 000

Årets kassaflöde		-5 513	-8 907
-------------------------	--	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början		32 234	41 141
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Likvida medel vid årets slut		26 721	32 234
-------------------------------------	--	---------------	---------------

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
Hyresgäst Anpassningar	25 år
Kulvert & Dränering	40 år
Restpost	50 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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 förpliktelse 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

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror	122 568	117 270
	122 568	117 270
I övriga intäkter ingår intäkter från		
Ersättning från hyresgäster	1 021	496
Inre tjänster, omsorgen	712	696
Lönebidrag	326	416
Sjuklöneersättning	0	3
Vinst avyttring av maskin	268	0
Försäkringsersättning	82	731
Övrigt	885	596
	3 293	2 939
Bruttoomsättning		
Bostäder	96 292	91 295
Lokaler	32 250	28 883
Övrigt	528	510
	129 070	120 688
Avgår: outhyrda objekt, rabatter, etc.		
Bostäder	-1 770	-1 998
Lokaler	-4 666	-1 177
Övrigt	-66	-242
	-6 502	-3 418
Nettoomsättning		
Hyresintäkter bostäder, lokaler, övrigt	122 568	117 270
	122 568	117 270

Not 3 Hyresavtalens löptider 2024-12-31

Löptid	Antal avtal	Avtalens värdeandel %	Avtalens kvadratmeter	Avtalens nuvärde (tkr)
Lokaler (inkl. garage & blockhyrda lgh)				
< 1 år	159	1,37	3 266	1 833
1-5 år	24	54,00	17 701	74 031
> 5 år	4	26,31	2 875	36 075
Summa	187	84,36	23 842	111 939
Löptid	Antal avtal	Avtalens värdeandel %	Avtalens kvadratmeter	Avtalens nuvärde (tkr)
Bostäder				
< 1 år	1 337	18,26	85 640	25 026
> 5 år	1	0,05	340	75
Summa	1 338	18,31	85 980	25 101

Not 4 Operationella leasingavtal

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 173 tkr (219 tkr).

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

	2024	2023
Inom ett år	109	105
	109	105

Leasingavtalen utgörs av batterier till elbilar, kaffeautomater, samt entremattor. Framtida betalningar är approximerade utifrån nominella betalningar i januari 2025.

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.

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	220	171
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	33	186
	253	357

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	23	23
	28	27
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 338	1 978
Övriga anställda	11 842	11 558
	13 180	13 535
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	177	118
Pensionskostnader för övriga anställda	1 466	467
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 525	4 746
	6 169	5 331
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 349	18 867

I ersättning till verkställande direktör år 2023 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	33 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	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.

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20,60 %	25,50 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,19 %	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 tre dotterbolag.

Not 8 Inköp av varor och tjänster från närstående

	2024	2023
Inköp av varor och tjänster		
Sölvesborgs kommun	8 183	7 387
Räddningstjänsten Västra Blekinge	131	149
SBKF	0	26
Miljöförbundet Blekinge Väst	20	8
Västblekinge Miljö AB (VMAB)	2 933	3 585
	11 267	11 156
Uthyrning av lokaler och bostäder till närstående		
Sölvesborgs kommun	28 697	28 585
Miljöförbundet Blekinge Väst	638	609
	29 335	29 195

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

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	104	50
Övriga ränteintäkter	799	878
	905	931

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Borgen kommunen	2 128	1 785
Ränta fastighetslån	5 691	4 980
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	9
	7 824	6 774

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	1 300	0
	1 300	0

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

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 323	869
Totalt redovisad skatt	5 323	869

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 427		-7 245
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-912	20,60	1 492
Ej avdragsgilla kostnader		-1 061		-2 876
Ej skattepliktiga intäkter		7		3
Skatteeffekt av skattemässiga direktavdrag		4 239		7 144
Skatteeffekt av justeringar för avskrivningar		25		128
Skatteeffekt hänförlig till underskottsavdrag		6 452		
Förändring uppskjuten skatt		-3 427		-5 023
Redovisad effektiv skatt	-120,24	5 323	11,99	869

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	816 681	783 407
Inköp	33 028	35 032
Försäljningar/utrangeringar	-1 298	-1 789
Omklassificeringar	0	31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	848 411	816 681
Ingående avskrivningar	-285 648	-270 812
Försäljningar/utrangeringar	1 046	966
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-16 572	-15 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 175	-285 648
Ingående nedskrivningar	-14 098	-4 000
Årets nedskrivningar	0	-10 098
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 098	-14 098
Utgående redovisat värde	533 139	516 935
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	491 344	476 756
Bokfört värde mark	41 794	40 179
	533 139	516 935

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 1 311 mnkr.

Det bokförda värdet på balansdagen för samma fastighetsbestånd uppgick till 533 mnkr.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 165	10 697
Inköp	895	1 220
Försäljningar/utrangeringar	-472	-753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 588	11 165
Ingående avskrivningar	-8 188	-8 154
Försäljningar/utrangeringar	472	753
Årets avskrivningar	-688	-787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 405	-8 188
Utgående redovisat värde	3 183	2 976

Not 15 Pågående nyanläggningar, samt om- och tillbyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Nyanläggningar - ingående nedlagda kostnader	623	1 835
Under året nedlagda kostnader	27 901	0
Under året genomförda omfördelningar	-9 510	-1 212
Utgående nedlagda kostnader nyanläggningar	19 013	623
Om- /tillbyggnader - ingående nedlagda kostnader	513	25 802
Under året nedlagda kostnader	30 794	10 561
Under året genomförda omfördelningar	-23 622	-35 851
Utgående nedlagda kostnader om-/tillbyggnader	7 684	513
Summa utgående nedlagda kostnader	26 697	1 136

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i HBV 4 st. a 10 000 kr	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Förnödenheter och förråd	331	220
	331	220

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Återbäringsmedel i HBV	136	97
Övriga poster	1 735	1 494
	1 870	1 590

Not 19 Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	101 652	-6 376	153 276
Omföring av föregående års resultat			-6 376	6 376	0
Årets resultat				9 750	9 750
Belopp vid årets utgång	41 270	16 730	95 276	9 750	163 026

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

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnader	-30 781	-27 354
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	15 774	7 024
Belopp vid årets utgång	-15 007	-20 330

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	42 000
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	267 000	260 000
	267 000	302 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-1 131	-1 035
Förutbetalda hyror	-7 288	-6 445
Upplupna löner	-63	-68
Upplupna semesterlöner	-378	-302
Upplupna sociala avgifter	-545	-513
Upplupna pensionskostnader	-518	0
Övriga poster	-2 625	-2 800
	-12 549	-11 163

Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Utrangeringar av anläggningstillgångar	252	496
	252	496

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

Sölvesborgshem Aktiebolag
Org.nr 556349-9267

Sölvesborg den 12 mars 2025



Daniel Berg
Ordförande



Ronny Hellström
Styrelseledamot



Kenny Nilsson
Styrelseledamot



Estika Besedes
Styrelseledamot



Staffan Augustsson
Styrelseledamot



Fredrik Axelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Robin Persson
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sölvesborgshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Kristianstad den 24 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



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 2024

Vi, av fullmäktige i Sölvesborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Sölvesborgshem AB:s verksamhet för år 2024. 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 revisionssed 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
- Kommunkoncernens arbete med informationssäkerhet (kommunstyrelsen och samtliga helägda bolag)

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för vårt uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2024:

Att bolagets verksamhet delvis har skötts på ett ändamålsenligt sätt, då brister noterats inom bolagets följsamhet till ägarens direktiv samt att bolaget i varierande grad har uppnått ställda mål för perioden.

Att bolagets verksamhet har i allt väsentligt bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll har delvis varit tillräcklig. Brister har noterats kopplat till arbetet med informationssäkerhet.

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

Sölvesborg den dag som framgår av digital signatur

Bengt Wallin

Mats Svensson

Bilagor: Granskningsredogörelser:

Grundläggande granskning 2024, PwC, mars 2025

Kommunkoncernens arbete med informationssäkerhet, PwC, september 2024



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Bengt Roland Vallin

Date: 2025-03-27 13:31:48

BankID refno: 0195d796-0732-778c-b3d0-ae74c4590e48



Bengt Wallin

Signed by: BO MATS-GUNNAR SVENSSON

Date: 2025-03-27 17:23:18

BankID refno: 0195d86a-16f8-71ec-add1-216145ff7c2f



Mats Svensson



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



SÖLVESBORGSHEM