

LYTTA IN.  
ANDAS UT.

20  
25

SÖLVESBORGSHEM



# ÅRSREDOVISNING 2025

---

4	VD HAR ORDET
6	BROTTSTYCKEN
8	FASTIGHETSBESTÅNDET
9	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
16	RESULTATRÄKNING
17	BALANSRÄKNING
19	KASSAFLÖDESANALYS
20	NOTER
32	UNDERSKRIFTER
33	REVISIONSBERÄTTELSE
36	GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2025

# VD HAR ORDET

**De senaste åren har varit en prövning för hela bostadssektorn och vi har inte varit något undantag. Snabba kostnadsökningar, stigande räntor och förändrade marknadsförutsättningar har tvingat oss att prioritera på nya sätt. Under 2025 har vi på Sölvesborgshem tagit viktiga steg från anpassning till framåtrörelse. Vi står stabilt och tryggt, med en klar bild av vår roll i ett samhälle som förändras.**

Årets resultat före skatt uppgår till 6,4 miljoner kronor. Bakom resultatet ligger inte bara ökade hyresintäkter från genomförda investeringar och färdigställda projekt, utan också ett medvetet arbete för att stärka bolagets långsiktiga bärkraft.

Det nybyggda LSS-boendet Kattfoten, som överlämnades till kommunen under våren, är ett tydligt exempel på hur vi kan kombinera samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet.

Vi har också satt spaden i marken för nya verksamhetslokaler på Kyrkvägen 8 i Mjällby som ska rymma hemtjänst och hemsjukvård. Byggnaden beräknas stå klar för överlämning den 1 april 2026.

Vi verkar i en ekonomisk verklighet där räntenivåer och kostnadsstrukturer har etablerat sig på en högre nivå än tidigare. Att navigera i det landskapet kräver både disciplin och framtidstro.

Under året har vi därför fortsatt att värdera vårt fastighets-bestånd med försiktighet och genomfört nedskrivningar där så varit motiverat. Det är ett uttryck för ansvarstagande, snarare än svaghet.

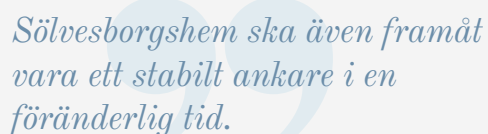
Trots en mer utmanande omvärld är efterfrågan på våra bostäder fortsatt god. Våra vakansnivåer är låga, vilket visar att vårt erbjudande står starkt. Under året lanserade vi också konceptet *Bostad direkt*. Det innebär att svåruthyrd lägenheter inte längre hanteras via det traditionella köpoängssystemet utan hyrs ut enligt först till kvarn-principen. Konceptet har snabbt blivit en framgång för både oss och våra sökande.

Vi ser tydliga demografiska förändringar framför oss. Sölvesborg, liksom många andra kommuner, går mot en mindre och äldre befolkning. Det kommer att påverka hur bostäder efterfrågas, hur våra områden utvecklas och hur vi behöver tänka kring framtidens boende och uthyrningsrutiner.

*Trots en mer utmanande omvärld är efterfrågan på våra bostäder fortsatt god.*



Vd Fredrik Axelsson.



*Sölvesborgshem ska även framåt  
vara ett stabilt ankare i en  
föränderlig tid.*

Just därför handlar vårt arbete allt mindre om tillväxt i traditionell mening - och allt mer om kvalitet, långsiktighet och hållbar utveckling. Det innebär att vi regelbundet genomför fastighetsronderingar och uppdaterar och följer våra underhållsplaner. Samtidigt utvecklar vi våra befintliga bostadsprodukter. Framför allt görs detta kvalitativt genom standardhöjningar i befintliga bostäder, såsom säkerhetsdörrar, digitala låssystem, fönster med högre prestanda och kaklade badrum. Detta kan också göras kvantitativt där befintliga lågproduktiva ytor, som biarea och lokalarea, utvecklas till bostadsytor. Under 2025 har vi exempelvis förädlad två källarutrymmen till moderna och centralt belägna lägenheter.

Vi har också fortsatt stärka organisationen och våra arbetssätt. Digitaliseringen av det systematiska brandskyddsarbetet är ett exempel på hur teknik kan öka både säkerhet och effektivitet utan att bli ett självändamål. Vår digitala resa sker medvetet och stegvis: vi ska inte jaga varje trend, men vi ska använda rätt verktyg där de gör verklig nytta.

Arbetet med införandet av hushållsnära avfallssortering har tagit viktiga kliv framåt. När systemet är fullt utbyggt kan alla våra hyresgäster sortera sitt avfall direkt vid fastigheten. Det är en konkret åtgärd som både stärker miljöansvar och boendekvalitet.

Samtidigt ökar kraven ständigt på framtidens bostäder. Tillgänglighet, energiprestanda, teknisk infrastruktur och olika hållbarhetsåtgärder är inte längre tillval, utan förväntningar. De driver kostnader i en takt som inte fullt ut möts av hyressättningsystemets utveckling. Det är en utmaning som vi, precis som resten av branschen, måste hantera. Det kräver att vi prioriterar klokt och tänker långsiktigt.

Mot den bakgrunden har vi under året förtydligt kopplingen mellan ägardirektiv och verksamhetsstyrning och tagit fram 14 konkreta mål i en ny verksamhetsplan för åren 2026–2028. Det ger oss en tydlig riktning över kommande mandatperioder, där vår övertygelse är att verklig utveckling kräver långsiktighet och uthållighet.

Vår uppgift är att förena samhällsansvar med affärsmässighet och att använda våra resurser klokt över tid. Det är i den balansen framtiden byggs.

Sölvesborgshem ska även framåt vara ett stabilt ankare i en föränderlig tid, ett bolag som inte bara reagerar på utvecklingen, utan som med eftertanke och ansvar aktivt bidrar till den.

**Fredrik Axelsson**  
Vd på Sölvesborgshem

# BROTTSTYCKEN

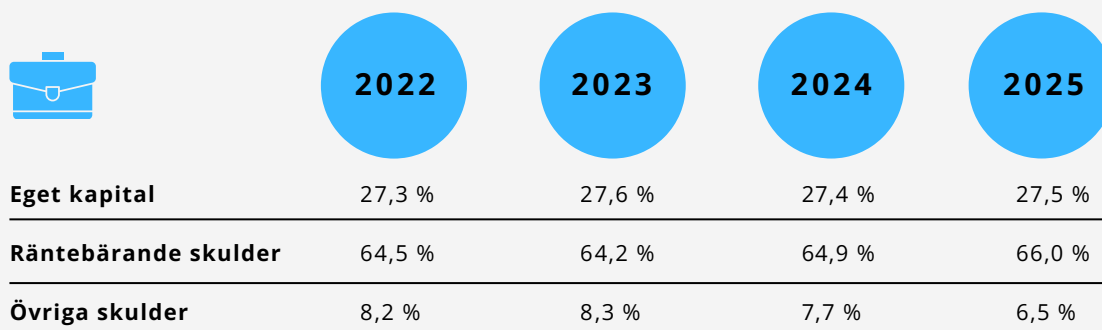
- 1 315 lägenheter
- 97 309 kvm lägenhetsyta
- 74 kvm genomsnittlig storlek
- 1 246 hyra/kvm och år



## INTÄKTER, RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, BALANSOMSLUTNING, SOLIDITET



## EGET KAPITAL OCH SKULDER



## FASTIGHETSVÄRDE

571 744 TKR

Bokfört värde

1 234 000 TKR

Marknadsvärde



## RÄNTA OCH BORGEN

## Räntekostnader

2025: 7 066 tkr

2024: 5 691 tkr

2023: 4 989 tkr

2022: 2 982 tkr

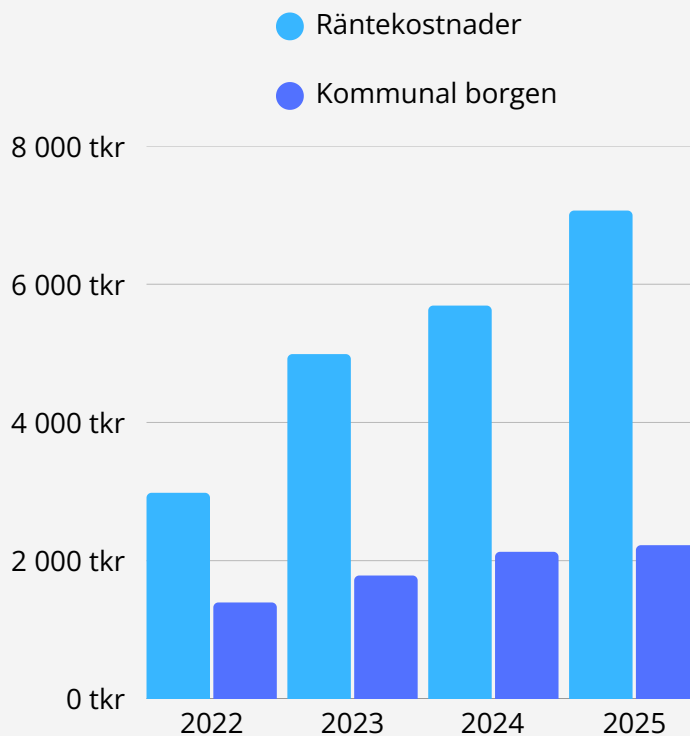
## Kommunal borgen

2025: 2 224 tkr

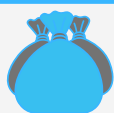
2024: 2 128 tkr

2023: 1 785 tkr

2022: 1 395 tkr



## TAXEBUNDNA UTGIFTER OCH UPPVÄRMNING



## 2021

El: 5 930 tkr

Fjärrvärme: 11 134 tkr

Vatten: 4 442 tkr

Avfall: 3 158 tkr

Total: 24 664 tkr



## 2022

El: 8 552 tkr

Fjärrvärme: 11 647 tkr

Vatten: 4 909 tkr

Avfall: 3 469 tkr

Total: 28 577 tkr



## 2025

El: 5 808 tkr

Fjärrvärme: 12 379 tkr

Vatten: 6 115 tkr

Avfall: 3 533 tkr

Total: 27 835 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

# FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighets- beteckning	År	P	1 rok antal	2 rok antal	3 rok antal	4 rok antal	Samtliga bostäder			Lokaler		Garage antal	Anskaffnings- värde	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2025-12-31
							antalet	yta	medel	Hyra	kvm				
Leone15	1955		17	39	9	2	67	3 658	55	1 142	13	498	12 665 509 kr	- 5 588 231 kr	7 077 278 kr
Merkurius 9	1956		9	18	42	6	75	4 531	60	1 130	3	48	15 188 645 kr	- 7 103 196 kr	8 083 449 kr
Mars 2 2	1959		6	4	5	12	48	3 067	64	1 161	9	307	12 758 777 kr	- 5 969 442 kr	6 789 335 kr
Neptunus 3	1956		3	5	2		13	751	58	1 260	1	14	5 856 894 kr	- 2 924 742 kr	2 932 152 kr
Lyrän 16	1962		6	16	9	6	37	2 384	64	1 190	3	129	18 649 521 kr	- 6 018 919 kr	12 630 602 kr
Neptunus 1	1997		0	0	0	0	0	0	0	1 185	6	792	5 137 252 kr	- 2 748 280 kr	2 388 972 kr
Europa 16-17	1968-69		12	24	24		60	3 960	66	1 185	6	236	31 054 290 kr	- 4 444 411 kr	26 109 879 kr
Netteblad 7	1973		2	25	19		46	3 097	67	1 220	3	181	18 505 332 kr	- 5 801 976 kr	12 703 356 kr
Staren 7	1942		1	1	2	3	7	669	96	1 097	0	0	4 751 248 kr	- 2 161 008 kr	2 590 240 kr
Anden 11	1989		0	0	0	0	0	0	0	541	2	541	2 213 851 kr	- 1 306 354 kr	907 497 kr
Pollax 12	1995		0	0	0	0	0	0	0	709	1	709	7 968 023 kr	- 4 563 983 kr	3 404 040 kr
Korpen 10	1991		0	2	3	2	7	615	88	1 268	3	750	16 571 527 kr	- 9 283 959 kr	7 287 568 kr
Pilen 1	1971		0	8	0	0	8	450	56	855	0	0	2 686 882 kr	- 1 387 688 kr	1 299 194 kr
Poppeln 1	1980		0	11	0	0	11	644	59	872	0	0	2 578 952 kr	- 1 685 027 kr	893 925 kr
Vitsippan 7	1952		8	4	0	0	12	510	43	1 421	1	23	2 410 996 kr	- 1 260 946 kr	1 150 050 kr
Vitsippan 8	1951		4	8	1	0	13	670	52	1 295	0	0	10 726 095 kr	- 498 042 kr	10 228 053 kr
Vindeln 3	1949		0	8	0	0	8	508	64	1 178	2	38	2 415 262 kr	- 1 122 115 kr	1 194 137 kr
Hummer 1-2	1965		18	48	24	12	102	6 531	64	1 137	10	276	24 389 631 kr	- 11 441 162 kr	12 948 469 kr
Krabban 3-4	1968		3	12	36	6	57	4 259	75	1 100	12	312	41 482 089 kr	- 24 256 243 kr	17 225 846 kr
Blomstrången 1	1992		6	10	14	12	42	3 584	85	1 042	1	225	37 112 951 kr	- 19 500 599 kr	17 612 352 kr
Mosippan 5	1993		0	1	4	1	6	518	86	1 135	0	0	5 664 434 kr	- 3 152 050 kr	2 512 384 kr
Ramsblöken 1	1996		0	6	13	6	25	2 181	87	1 154	0	0	21 757 775 kr	- 11 885 459 kr	9 872 316 kr
Älgen 2	1979		8	8	38	5	59	4 409	75	1 102	2	134	27 501 322 kr	- 11 410 789 kr	16 090 533 kr
Älgen 3	1972-73		10	46	10	4	70	4 335	62	1 171	1	77	16 261 273 kr	- 7 097 053 kr	9 164 220 kr
Älgen 4	1972-73		20	20	20	0	60	3 610	60	1 160	0	0	13 859 448 kr	- 7 267 238 kr	6 592 210 kr
Tranbäret & Hjorten	2012		0	4	10	4	18	1 255	70	1 590	0	0	2 874 116 kr	- 7 021 123 kr	21 719 993 kr
Rosenvindan 1	2013		0	3	5	5	13	1 226	94	1 623	0	0	32 277 980 kr	- 7 522 269 kr	24 755 711 kr
Fågalkulan LSS *	2015		6	0	0	0	6	311	52	2 673	1	189	16 929 280 kr	- 3 333 737 kr	13 595 543 kr
Tuseanskönan 1	2016/18		38	40	0	0	78	3 111	40	1 933	0	0	86 843 598 kr	- 12 948 931 kr	73 894 667 kr
Månviolen LSS *	2016		8	0	0	0	8	449	56	2 396	1	166	16 968 427 kr	- 2 692 298 kr	14 276 129 kr
Kaurfåten LSS	2025							3 080					32 442 835 kr	- 3 722 880 kr	32 069 955 kr
Mjällby 13:4 1	1956		6	4	0	0	10	445	45	1 198	0	0	2 632 786 kr	- 1 844 704 kr	788 082 kr
Mjällby 13:3 9 *	1995		0	6	0	0	6	349	58	1 531	0	0	5 069 486 kr	- 3 257 132 kr	1 812 354 kr
Mjällby 13:7 0	1957		4	12	8	0	24	1 467	61	1 141	1	46	9 695 687 kr	- 2 835 915 kr	6 859 772 kr
Mjällby 2 1:2	1961		0	12	6	0	18	1 108	62	1 035	5	585	10 798 268 kr	- 4 583 198 kr	6 215 070 kr
Mjällby 23:1	1964		4	6	6	0	16	894	56	1 134	4	116	4 932 194 kr	- 1 295 342 kr	3 636 852 kr
Mjällby 2:2	1965		4	8	8	4	24	1 778	74	1 064	0	0	7 764 322 kr	- 3 113 413 kr	4 650 909 kr
Mjällby 6:7 4, 6:7 9	1967-68		26	32	12	0	70	4 060	58	1 128	0	0	12 631 686 kr	- 7 195 621 kr	5 436 065 kr
Mjällby 6:10 1	1990		0	9	10	0	19	1 394	73	1 213	0	0	14 277 546 kr	- 8 091 318 kr	6 186 228 kr
Mjällby 8:40:8 4 1	1970		0	60	0	6	66	4 196	64	1 135	0	0	18 126 494 kr	- 5 172 855 kr	12 953 639 kr
Mjällby 6:10 3	1984		0	0	0	0	0	0	0	183	1	183	694 573 kr	- 460 180 kr	234 393 kr
Mjällby 10:5 0 *	1966	10	0	0	0	0	0	0	0	3 777	0	0	4 788 822 kr	- 1 861 643 kr	2 927 179 kr
Mjällby 6:7 5	1967		0	8	0	0	8	408	51	1 095	0	0	10 888 383 kr	- 5 999 052 kr	4 889 331 kr
S köna bäck 1:2 5 5	1957		2	2	0	0	4	175	44	1 284	0	0	1 152 468 kr	- 658 994 kr	493 474 kr
S köna bäck 1:3 3 5	1977		0	7	3	3	12	890	74	917	0	0	2 511 543 kr	- 1 394 256 kr	1 117 287 kr
S köna bäck 1:4 17	1989		0	2	4	0	6	468	78	1 182	0	0	2 153 215 kr	- 914 732 kr	1 238 483 kr
S köna bäck 1:4 19	1990		0	8	10	3	20	1 442	76	1 130	0	0	6 717 978 kr	- 2 384 756 kr	4 333 222 kr
S köna bäck 2:8 7 0	1992		0	6	8	0	14	1 670	84	1 190	0	0	19 844 318 kr	- 10 100 104 kr	9 744 214 kr
Ysane 15:3 1	1963		0	8	2	0	8	327	41	1 193	1	29	1 682 212 kr	- 796 515 kr	885 697 kr
Norpe 6:8 1	1964		4	8	0	0	14	730	52	1 123	0	5	6 718 112 kr	- 1 417 592 kr	5 300 520 kr
Värthult 1:2 6	1989		0	4	11	0	15	1 019	74	881	0	0	12 580 992 kr	- 6 652 741 kr	5 928 251 kr
Jungfrun 2 *	1930	52	0	0	0	0	0	2 777	74	1 291	1	1 291	68 064 818 kr	- 16 473 650 kr	51 591 168 kr
Borgen 12 *	1980	45	0	0	0	0	0	2 558	0	2 516	1	2 516	44 049 529 kr	- 15 953 287 kr	28 096 242 kr
Sköesvaktaren 2 *	1998	5	0	0	0	0	0	284	0	1 70	1	70	4 002 844 kr	- 1 434 787 kr	2 568 057 kr
Sköesborg 5:3 3 *	2002	6	0	0	0	0	0	296	0	1 103	1	1 103	4 642 474 kr	- 1 03	1 898 643 kr
S möbollen 4 *	1993	5	0	0	0	0	0	261	0	1 62	1	62	3 987 541 kr	- 1 574 197 kr	2 413 344 kr
Mjällby 2 1:2 *	1992	46	0	0	0	0	0	2 835	0	1 162	1	1 162	29 155 329 kr	- 11 138 462 kr	18 016 867 kr
Mjällby 13:7 8 *	1960	27	0	0	0	0	0	917	0	1 146	1	1 146	15 111 246 kr	- 10 429 451 kr	4 681 795 kr
<b>Sölvesborgshem</b>			<b>196</b>	<b>235</b>	<b>406</b>	<b>106</b>	<b>1 315</b>	<b>97 309</b>	<b>74</b>	<b>1 246</b>	<b>97</b>	<b>16 601</b>	<b>889 246 081</b>	<b>- 317 903 500</b>	<b>571 342 581</b>

\* 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 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2025 har det projekt som påbörjades under år 2024, ett LSS-boende i Ljungaviken, slutförts. Boendet var klart för inflytt i maj månad där Sölvesborgs kommun är hyresgäst.

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 2025. Vid 2025 års bokslut genomfördes värdering av Sölvesborgshems fastighetsinnehav. Denna värdering påvisade övervärden om totalt 5 mnkr i fastigheterna Vitsippan 8 och Tranbäret 1. Nedskrivning av det bokförda värdet har gjorts i Vitsippan 8 med 2 mnkr respektive Tranbäret 1 om 3 mnkr.

Under år 2025 har rivning av delar av äldreboendet Tärnan i Mjällby genomförts till förmån för nybyggnation av nya lokaler för hemtjänsten och hemsjukvården inom Listerlandet. Projektet förväntas

vara slutfört under år 2026.

Inför år 2025 träffades en överenskommelse mellan Sölvesborgshem och Hyresgästföreningen gällande 2025 års hyreshöjningar som innebar en hyresjustering om 4,85 %. I december månad år 2025 nåddes även en överenskommelse gällande 2026 års hyresjustering som innebär en ökning med 3,5%.

## Resultat och ställning

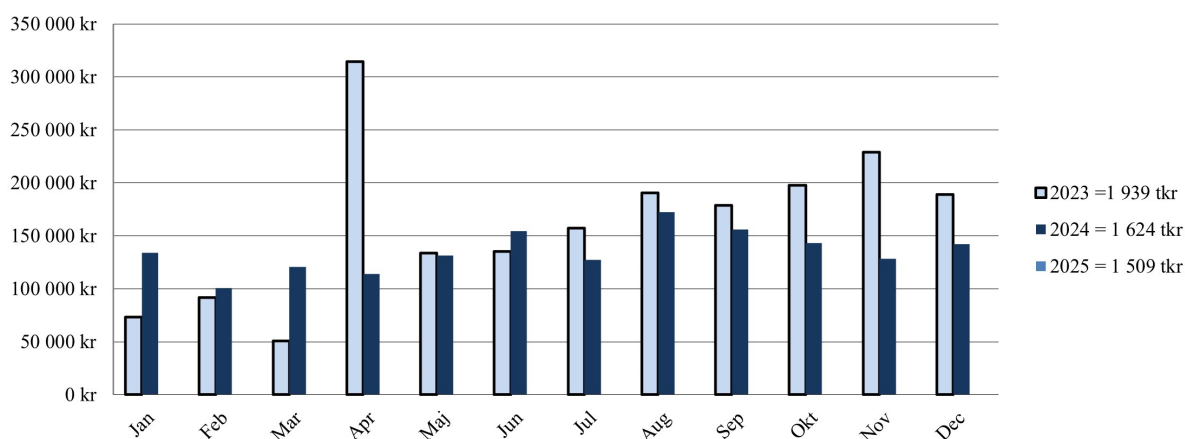
Bolagets resultat före skatt för verksamhetsåret 2025 blev 6,4 mnkr (4,4 mnkr). Det förbättrade resultatet år 2025 beror på till stor del på högre intäkter för år 2025. Hyresintäkter med helårseffekt har tillkommit för två fastigheter som köptes in respektive byggdes om under år 2024. Då förvärvades hyresfastigheten Vitsippan 8 samtidigt som omsorgsfastigheten på Rönnevägen 6 byggdes om för att passa Sölvesborgs kommuns behov. I maj månad år 2025 överlämnades det nybyggda LSS-boendet Kattfoten 1 till Sölvesborgs kommun vilket också lett till högre hyresintäkter för innevarande år. Nedskrivning av det bokförda värdet för två fastigheter har gjorts med totalt 5 mnkr.

De finansiella kostnaderna har ökat med 1,9 mnkr jämfört med år 2024 vilket beror på ökade räntekostnader (1,4 mnkr). Nyupplåning har gjorts med 35 mnkr.

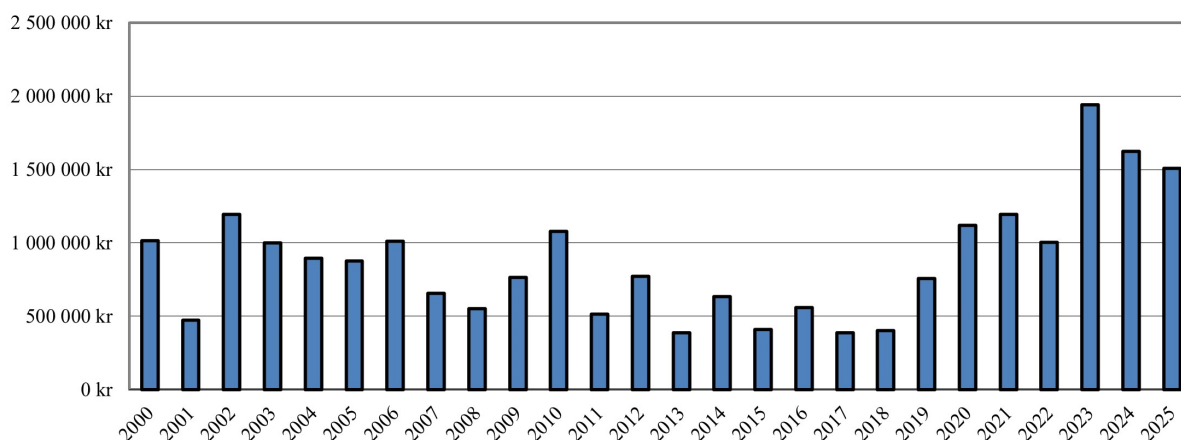
Resultat efter finansiella poster (+7,7 mnkr) är 1,9 mnkr högre än budgeterat resultat och maximalt koncernbidrag uppgående till 1,4 mnkr kan delas ut. De mål som ägardirektivet anger gällande soliditet och avkastning på eget kapital under en femårs period har uppnåtts.

Under en rad år har andelen lediga lägenheter hos Sölvesborgshem AB varit mycket låg och under 2025 är den fortfarande relativt låg. Det totala hyresbortfallet för lägenheter under 2025 uppgick till 1 509 tkr (1 624 tkr). Den större delen av hyresbortfallet för lokaler år 2025 härrör till serviceboendet Tärnan i Mjällby.

**Lediga lägenheter per månad  
(Hyresbortfall)**



### Lediga lägenheter år 2000-2025 (Hyresbortfall)



### Framtida utveckling

Sölvesborgshem strävar efter att skapa en långsiktig målstyrning med en tydlig röd tråd mellan mål och bolagets ägardirektiv. Inför 2026 har bolaget tagit fram 14 kvantitativa verksamhetsmål, vilka är direkt kopplade till ägardirektivet. På detta sätt får verksamhetsmålen en utföranderiktning tydligt kopplad till ägarens ambitioner med bolaget.

För att uppnå en långsiktig målstyrning är ambitionen att bolaget ska ha mål som sträcker sig över en hel mandatperiod. Denna längre tidshorisont möjliggör att styrelsen har tid på sig att sätta in åtgärder för att påverka målluppfyllelsen. År 2026 är det val och nästa år går bolagets styrelse in i en ny mandatperiod. Därför kommer ett nytt målarbete startas upp under år 2026 för att börja gälla för mandatperioden 2027 och framåt.

Bolaget har en realistisk digitaliseringsambition. Sölvesborgshem är ett litet företag och kan inte vara i digitaliseringens frontlinje. Nya digitala lösningar och arbetssätt är av stort intresse och företaget följer noga utvecklingen. Däremot så råder en försiktig hållning vid införande av den nya tekniken. Inställningen är att teknikinförande framför allt ska stärka kärnverksamheten och i lämplig omfattning utveckla och förbättra rådande organisation och arbetsprocesser.

Under 2025 digitaliserade bolaget det systematiska brandskyddsarbetet. I samband med detta övergick utförandet av besiktningens arbetet till medarbetare som också tjänstgör som deltidsbrandmän inom räddningstjänsten. Smärre införandejusteringar återstår, vilka åtgärdas efterhand. För tillfället tittar bolaget på digitala lösningar med QR-kod för att systematisera och säkerställa utförandet av ronderingar och kontroller.

Sölvesborgshem har under 2025 arbetat målmedvetet med införande av hushållsnära avfallssortering i bostadsbestånden. Arbetet kommer fortsätta under 2026 för att vara fullt ut genomfört till den 1 januari 2027. Genomförandet görs i dialog med VMAB och Sölvesborgshem kommer erbjuda sina hyresgäster insamling av pappers-, plast- och metallförpackningar, matavfall, restavfall, returpapper, färgade och ofärgade glasförpackningar direkt vid fastigheten.

Bedömningen är att en period av kraftigt ökande räntor och kostnader har stabiliserats något.

Låneräntorna har klättrat upp till en högre nivå jämfört med före pandemin vilket, allt annat lika, gett bolaget högre räntekostnader. Detsamma gäller för alla verksamhetskostnader som efter en tid av kraftiga uppgångar stabiliserats på mer normala prisuppgångar. Dessa kostnadsökningar ska hanteras med hyresjusteringar, vilka inte har varit i paritet med kostnadsutvecklingen under i alla fall det senaste decenniet.

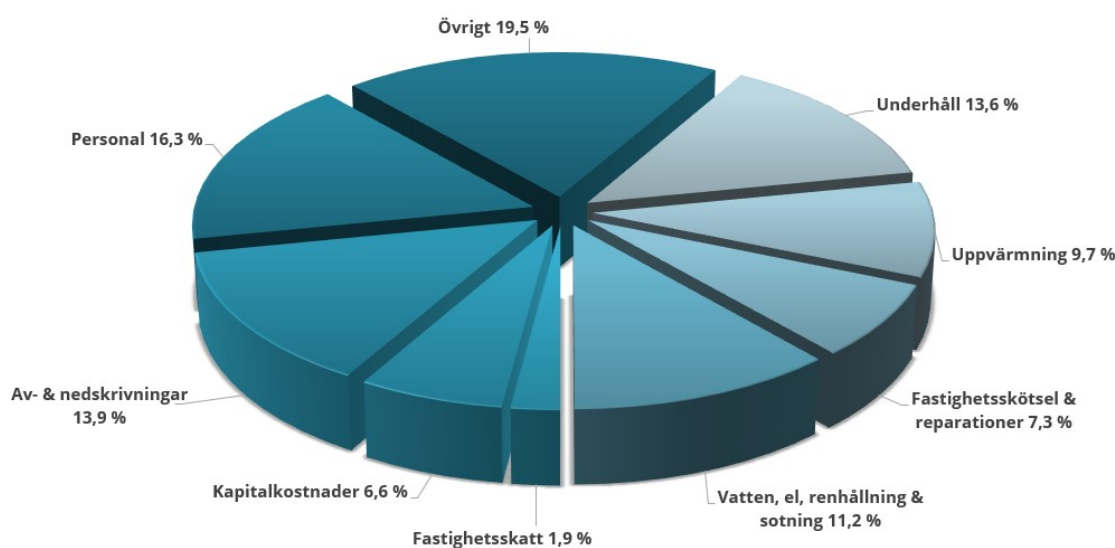
Demografiska förändringar i Sölvesborgs kommun, liksom i andra delar av Sverige, visar på en minskande och åldrande befolkning, vilket kan påverka efterfrågan på bostäder. Dessutom står vi inför kostnadsdrivande krav inom produktionen och förvaltningen av bostäder, såsom tillgänglighetskrav, energiklassning, 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.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

(Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	134 255	125 861	120 209	117 580	116 756
varav hyresintäkter	130 537	122 568	117 270	115 116	114 112
Resultat efter finansiella poster	7 722	5 727	-7 245	10 826	11 990
Balansomslutning	639 562	596 230	557 806	582 360	569 094
Antal anställda	29,0	28,0	27,0	29,2	28,5
Soliditet (%)	27,51	27,35	27,47	27,42	26,70
Avkastning på totalt kap. (%)	2,66	2,27	-0,08	2,61	2,78
Avkastning på eget kap. (%)	4,39	3,51	-1,30	6,78	7,89

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Hit går hyran år 2025



## Ekologisk och social hållbarhet

Hållbarhet är en självklar utgångspunkt i Sölvesborgshems verksamhet. Som allmännyttigt bostadsbolag innebär det ett långsiktigt ansvar för miljö, människor och samhälle, genom hela verksamheten.

Under år 2024 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, bilar, möbler eller kontorsutrustning ska kontinuerligt efterfrågas om dessa finns i återvunnet eller ekologiskt material.

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

Vid bolagets fastigheter finns i regel fastighetsnära insamling av avfall. Sorteringen omfattar matavfall, restavfall, tidningar samt pappers-, plast-, metall-, ofärgade och färgade glasförpackningar. I några kvarvarande fastigheter finns ännu endast insamling av restavfall och matavfall, med målsättningen att senast den 1 januari 2027 erbjuda full källsortering i enlighet med nya lagkrav.

Arbete med energibesparing och minskad vattenförbrukning bedrivs kontinuerligt. Det sker bland annat genom utbyte till mer resurseffektiva produkter samt genom energibesparande underhållsåtgärder i fastigheterna, såsom fönsterbyten och installation av solpanelsanläggningar på äldreboenden.

Rörelsestyrd LED-belysning införs fortlöpande i fastighetsbeståndets allmänutrymmen.

Sölvesborgshem har totalt 21 arbetsbilar, varav 9 är helt eldrivna. Av de eldrivna bilarna är sex mindre transportbilar. Dessutom har vi tre gasbilar som 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.

I entreprenadupphandlingar och vid upphandling av ramavtal ställs krav på att leverantörer ska ha en dokumenterad miljöplan.

Hyresgästerna uppmuntras att använda autogiro, e-faktura eller hyresavisering via e-post för att minska pappershanteringen. De informeras även om ekologisk hållbarhet och hur bostaden kan användas på ett mer miljösmart sätt, bland annat genom energieffektivisering och korrekt avfallshantering, via kundplattformar och bolagets webbplats.

Under 2024 reviderade Sölvesborgshem bolagets sociala strategi, som ursprungligen antogs 2019. Arbetet syftade till att säkerställa att strategin fortsatt är relevant och väl anpassad till dagens behov och förutsättningar. Förutom frågor som rör undvikande av hyresgäster skuldsättning behandlar strategin områden såsom kriminalitetsdämpande åtgärder och sociala insatser.

Hyresgäster som inte betalar hyran i tid kontaktas och informeras om vikten av att fullfölja sina betalningar. Insatsen är förebyggande och har som mål att motverka skuldsättning och skapa tryggare boendeförutsättningar.

Sölvesborgshem tillämpar likabehandlingsprincipen i hela sin verksamhet. Det skriftspråk som används i kommunikationen är svenska.

Digitala lås- och dörrsystem införs i nyproduktion och används även som en del av bolagets standardhöjande åtgärder i befintligt bestånd.

Olovliga andrahandsuthyrningar följs upp och beivras.

I samtliga trapphus finns information som uppmanar hyresgäster att agera vid misstanke om våld i nära relation. Arbetet sker inom ramen för konceptet *Huskurage* och är en del av bolagets trygghetsskapande arbete.

Allmänna utrymmen och bostadsområden ronderas regelbundet av Sölvesborgshems medarbetare. Eventuella brister i ordning och säkerhet åtgärdas skyndsamt. Om hyresgäster som orsakat störningar, skador eller nedskräpning kan identifieras debiteras dessa för de kostnader som uppstått.

Inom ramen för gällande regler om personlig integritet har Sölvesborgshem ett löpande informationsutbyte med olika sociala funktioner inom Sölvesborgs kommun, i syfte att skapa bättre samordning och stöd för individer i behov av insatser.

Under 2025 har Sölvesborgshem tillsammans med flera representanter från Sölvesborgs kommun initierat uthyrningsprojektet *Bostad Först*. Projektet syftar till att nå hemlösa personer och erbjuda långsiktiga boendelösningar, ofta till individer som även lever med psykisk ohälsa, beroendeproblematik eller andra sociala utmaningar.

Under 2025 har bolaget även i egen regi lanserat ett kompletterande uthyrningskoncept, *Bostad direkt*, som möjliggör snabbare förmedling av bostäder. Den som först anmäler sitt intresse och samtidigt uppfyller grundkraven i uthyrningspolicyn erbjuds lägenheten. Konceptet skapar fler möjligheter även för personer med få köpoäng att få hyra en bostad av oss.

Bolagets ekonomiska sponsring riktas till största delen mot barn- och ungdomsverksamheter inom Sölvesborgs kommun. Under 2025 har Sölvesborgshem bland annat bidragit med träningsutrustning, varit med och arrangerat fotbollscup och kickbikeskola för många barn och unga samt stöttat flera lokala kultur- och idrottsföreningar.

Sölvesborgshem erbjuder, när förutsättningar finns, praktikplatser och har under lång tid även tillhandahållit feriearbetsplatser i samverkan med Sölvesborgs kommun.

Genom dialoger med våra intressenter får vi insikter om hur vår verksamhet påverkar människor och miljö. Deras synpunkter hjälper oss att prioritera rätt och stärka hållbarhetsarbetet. Dialogen sker genom regelbundna möten och överläggningar med bland annat bolagets ägare Sölvesborgs kommun, samt med utsedda politiker i styrelsen. Kontakten med hyresgäster sker genom aktiviteter, möten, samverkan med Hyresgästföreningen, daglig dialog i olika ärenden samt kundundersökningar. Medarbetardialogen förs både organiserat genom medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal och löpande i det dagliga arbetet.

### 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	95 276	9 750	<b>163 025</b>
Omföring av föregående års resultat				9 750	-9 750	<b>0</b>
Årets resultat					12 933	<b>12 933</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 270</b>	<b>12 730</b>	<b>4 000</b>	<b>105 025</b>	<b>12 933</b>	<b>175 958</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 025 382
årets vinst	12 932 923
	<b>117 958 305</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	117 958 305

Koncernbidrag har, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, lämnats med 1 366 037 kronor till Sölvesborgs Kommunföretag AB.

Det lämnade koncernbidraget reducerar bolagets soliditet från 27,68 procent till 27,52 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 7 maj 2026.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2, 3	130 537	122 568
Övriga rörelseintäkter		3 719	3 293
		<b>134 255</b>	<b>125 862</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material		-5 000	-5 518
Tjänster		-33 107	-36 579
Taxebundna tjänster		-15 087	-13 982
Uppvärmning		-13 031	-13 964
Fastighetsskatt		-2 559	-2 650
Övriga externa kostnader	4, 5	-2 320	-1 546
Personalkostnader	6	-21 818	-21 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 611	-17 260
Övriga rörelsekostnader		-1 202	-252
		<b>-117 734</b>	<b>-113 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7, 8	<b>16 521</b>	<b>12 645</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	494	905
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 293	-7 824
		<b>-8 799</b>	<b>-6 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 722</b>	<b>5 727</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 366	-1 300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 356</b>	<b>4 427</b>
Skatt på årets resultat	12	6 577	5 323
<b>Årets resultat</b>		<b>12 933</b>	<b>9 750</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	571 744	533 139
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 848	3 183
Pågående nyanläggningar	15	23 043	26 697
		<b>597 635</b>	<b>563 019</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>597 675</b>	<b>563 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	17	276	331
		<b>276</b>	<b>331</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		520	481
Fordringar hos koncernföretag		0	58
Fordringar hos kommunen		954	388
Aktuella skattefordringar		1 680	1 593
Övriga kortfristiga fordringar		2 034	1 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 974	1 870
		<b>7 161</b>	<b>6 120</b>
<i>Kassa och bank</i>		34 450	26 721
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 887</b>	<b>33 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>639 562</b>	<b>596 230</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<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		105 025	95 276
Årets resultat		12 933	9 750
		<b>117 958</b>	<b>105 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 958</b>	<b>163 025</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	20	8 430	15 007
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 430</b>	<b>15 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	322 000	267 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>322 000</b>	<b>267 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		100 000	120 000
Leverantörsskulder		6 883	7 709
Skulder till koncernföretag		3 202	4 497
Skulder till kommunen		5 032	4 951
Övriga kortfristiga skulder		1 464	1 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	16 593	12 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>133 174</b>	<b>151 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>639 562</b>	<b>596 230</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		16 521	12 645
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	23	16 962	11 670
Erhållen ränta		494	905
Erlagd ränta		-9 293	-7 824
Betald inkomstskatt		6 490	5 268
<b>Summa</b>		<b>31 174</b>	<b>22 664</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		55	-111
Förändring av kortfristiga fordringar		-954	-1 799
Förändring av kortfristiga skulder		609	2 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>30 884</b>	<b>23 452</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-58 401	-59 484
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		246	519
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-58 155</b>	<b>-58 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		35 000	30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>35 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 729</b>	<b>-5 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>26 721</b>	<b>32 234</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>34 450</b>	<b>26 721</b>

## Noter

Tkr

### 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 löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid 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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Pensioner**

I bolaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

### **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 1 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Pantbrev	97 683	0
	<b>97 683</b>	<b>0</b>

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Hyror	130 537	122 568
	<b>130 537</b>	<b>122 568</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Ersättning från hyresgäster	688	1 021
Inre tjänster, omsorgen	733	712
Lönebidrag	416	326
Vinst avyttring av maskin	72	268
Försäkringsersättning	102	82
Övrigt	678	885
	<b>2 690</b>	<b>3 293</b>
<b>Bruttoomsättning</b>		
Bostäder	102 049	96 292
Lokaler	33 654	32 250
Övrigt	552	528
	<b>136 255</b>	<b>129 070</b>
<b>Avgår: outhyrda objekt, rabatter, etc.</b>		
Bostäder	-1 588	-1 770
Lokaler	-4 078	-4 666
Övrigt	-53	-66
	<b>-5 718</b>	<b>-6 502</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter bostäder, lokaler, övrigt	130 537	122 568
	<b>130 537</b>	<b>122 568</b>

## Not 3 Hyresavtalens löptider 2025-12-31

Löptid	Antal avtal	Avtalens värdeandel %	Avtalens kvadratmeter	Avtalens nuvärde (tkr)
<b>Lokaler (inkl. garage &amp; blockhyrda lgh)</b>				
< 1 år	159	1,25	3 266	1 944
1-5 år	23	33,67	17 695	52 505
> 5 år	6	48,30	3 558	75 331
<b>Summa</b>	<b>188</b>	<b>83,21</b>	<b>24 519</b>	<b>129 780</b>
<b>Löptid</b>	<b>Antal</b>	<b>Avtalens</b>	<b>Avtalens</b>	<b>Avtalens</b>
<b>Bostäder</b>	<b>avtal</b>	<b>värdeandel</b>	<b>kvadratmeter</b>	<b>nuvärde</b>
		<b>%</b>		<b>(tkr)</b>
< 1år	1 346	16,64	86 412	25 955
> 5 år	1	0,15	340	227
<b>Summa</b>	<b>1 347</b>	<b>16,79</b>	<b>86 752</b>	<b>26 182</b>

#### Not 4 Operationella leasingavtal

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 138 tkr (173 tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	143	109
Senare än ett år men inom fem år	20	0
Senare än fem år	0	0
	<b>163</b>	<b>109</b>

Leasingavtalen utgörs av batterier till elbilar, kaffeautomater, skrivare samt entremattor. Framtida betalningar är approximerade utifrån nominella betalningar i januari 2026.

#### 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.

	2025	2024
Revisionsuppdrag EY	222	0
Revisionsuppdrag PwC	49	220
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget EY	56	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget PwC	0	0
Skatterådgivning EY	0	0
Skatterådgivning PwC	8	0
Övriga tjänster EY	0	0
Övriga tjänster PwC	0	33
Arvode lekmannarevisionen	51	50
	<b>386</b>	<b>303</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6	5
Män	23	23
	<b>29</b>	<b>28</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 424	1 389
Övriga anställda	12 807	12 148
	<b>14 231</b>	<b>13 537</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	187	177
Pensionskostnader för övriga anställda	934	1 466
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 717	4 525
Övriga personalkostnader och uttagsskatt	1 749	1 761
	<b>7 587</b>	<b>7 930</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>21 818</b>	<b>21 466</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen (ordinarie ledamöter)	20 %	20 %
Andel män i styrelsen (ordinarie ledamöter)	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	67 %

## 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.

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	18,20 %	20,60 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,11 %	0,19 %

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

	2025	2024
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Sölvesborgs kommun	11 681	8 183
Räddningstjänsten Västra Blekinge	124	131
Miljöförbundet Blekinge Väst	25	20
Västblekinge Miljö AB (VMAB)	3 548	2 933
	<b>15 378</b>	<b>11 267</b>
<b>Uthyrning av lokaler och bostäder till närstående</b>		
Sölvesborgs kommun	30 650	28 697
Miljöförbundet Blekinge Väst	629	638
	<b>31 279</b>	<b>29 335</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

	2025	2024
Utdelningar	0	2
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	100	104
Övriga ränteintäkter	395	799
	<b>494</b>	<b>905</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Borgen kommunen	2 224	2 128
Ränta fastighetslån	7 066	5 691
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	4	5
	<b>9 293</b>	<b>7 824</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	1 366	1 300
	<b>1 366</b>	<b>1 300</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

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 577	5 323
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>6 577</b>	<b>5 323</b>

## Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 356		4 427
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 309	20,60	-912
Ej avdragsgilla kostnader		-1 126		-1 061
Ej skattepliktiga intäkter		3		7
Skatteeffekt av skattemässiga direktavdrag		5 291		4 239
Skatteeffekt av justeringar för avskrivningar		-206		25
Skatteeffekt hänförlig till underskottsavdrag		8 750		6 452
Förändring uppskjuten skatt		-4 826		-3 427
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-103,46</b>	<b>6 577</b>	<b>-120,24</b>	<b>5 323</b>

## Not 13 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	848 411	816 681
Inköp	61 615	33 028
Försäljningar/utrangeringar	-1 095	-1 298
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>908 931</b>	<b>848 411</b>
Ingående avskrivningar	-301 175	-285 648
Försäljningar/utrangeringar	921	1 046
Årets avskrivningar	-17 836	-16 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-318 089</b>	<b>-301 175</b>
Ingående nedskrivningar	-14 098	-14 098
Årets nedskrivningar	-5 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-19 098</b>	<b>-14 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>571 744</b>	<b>533 139</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	526 810	491 344
Bokfört värde mark	44 933	41 794
	<b>571 744</b>	<b>533 139</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 MSCI.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 10 år och en diskonteringsränta före skatt på 3,90 - 6,15 % för bostäder, 8,00 - 10,00 % för lokaler samt 8,00 - 10,00 % för vårdbyggnader. 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 1 234 mnkr.  
Det bokförda värdet på balansdagen för samma fastighetsbestånd uppgick till 572 mnkr.

#### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 588	11 165
Inköp	439	895
Försäljningar/utrangeringar	-334	-472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 693</b>	<b>11 588</b>
Ingående avskrivningar	-8 405	-8 188
Försäljningar/utrangeringar	334	472
Årets avskrivningar	-774	-688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 845</b>	<b>-8 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 848</b>	<b>3 183</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Nyanläggningar - ingående nedlagda kostnader	19 013	623
Under året nedlagda kostnader	13 722	27 901
Under året genomförda omfördelningar	-32 443	-9 510
<b>Utgående nedlagda kostnader nyanläggningar</b>	<b>292</b>	<b>19 013</b>
Om- /tillbyggnader - ingående nedlagda kostnader	7 684	513
Under året nedlagda kostnader	44 467	30 794
Under året genomförda omfördelningar	-29 399	-23 622
<b>Utgående nedlagda kostnader om-/tillbyggnader</b>	<b>22 751</b>	<b>7 684</b>
<b>Summa utgående nedlagda kostnader</b>	<b>23 043</b>	<b>26 697</b>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
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**

	2025-12-31	2024-12-31
Förnödenheter och förråd	276	331
	<b>276</b>	<b>331</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Återbäringsmedel i HBV	202	136
Övriga poster	1 772	1 735
	<b>1 974</b>	<b>1 870</b>

**Not 19 Förändringar i eget kapital**

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 270	16 730	95 276	9 750	<b>163 026</b>
Omföring av föregående års resultat			9 750	-9 750	<b>0</b>
Årets resultat				12 933	<b>12 933</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 270</b>	<b>16 730</b>	<b>105 026</b>	<b>12 933</b>	<b>175 958</b>

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

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnader	-34 577	-30 781
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	26 147	15 774
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-8 430</b>	<b>-15 007</b>

### Not 21 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	50 000	0
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	272 000	267 000
	<b>322 000</b>	<b>267 000</b>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 304	1 131
Upplupna semesterlöner	428	378
Löneskulder	66	63
Upplupen arbetsgivaravgift	541	545
Upplupen pensionskostnad	530	518
Förutbetalda hyror	7 853	7 288
Upplupna kostnader leverantörsskulder	4 838	2 535
Övriga upplupna kostnader	1 034	90
	<b>16 593</b>	<b>12 549</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Förändringar i avsättningar	-6 577	-5 323
Avskrivningar byggnader	18 611	17 260
Vinst avyttring av maskin	-72	-268
Nedskrivning av byggnad/m	5 000	0
	<b>16 962</b>	<b>11 670</b>

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

Sölvesborgshem Aktiebolag  
Org.nr 556349-9267

Årsredovisningens innehåll blev klart den 11 mars 2026

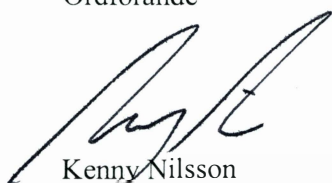
Årsredovisningen undertecknades av samtliga i Sölvesborg den 19 mars 2026



Daniel Berg  
Ordförande



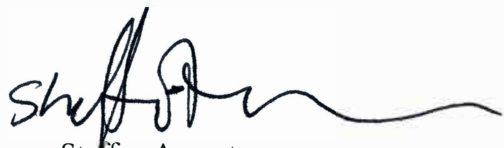
Ronny Hellström  
Styrelseledamot



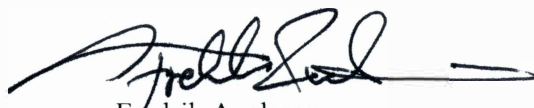
Kenny Nilsson  
Styrelseledamot



Faire Baubec  
Styrelseledamot



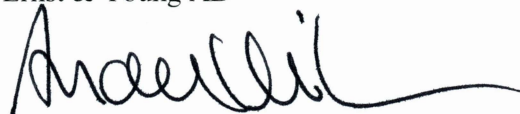
Staffan Augustsson  
Styrelseledamot



Fredrik Axelsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2026

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sölvesborgshem Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sölvesborgshem Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 av Sölvesborgshem Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sölvesborgshem Aktiebolag enligt god revisionsssed 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. 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sölvesborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

*Karl Anders Håkansson*

Karl Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDERS HÅKANSSON (SSN-validerad)****Signing Partner**

Serienummer: 1ac20be6659b71[...]8188018e47fe9

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-24 12:34:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Till fullmäktige i Sölvesborgs kommun  
Org. nr. 212000-0852

Till årsstämman i Sölvesborgshem AB  
Org.nr. 556349-9267

## Granskningsrapport för år 2025

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

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har EY på uppdrag av oss genomfört en granskning av bolagets hållbarhetsarbete och styrning utifrån Agenda 2030.

**Vi bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.**

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

---

Mats Svensson

Lekmannarevisor

---

Bengt Wallin

Lekmannarevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BO MATS-GUNNAR SVENSSON

### Undertecknare

Serienummer: f0ec3b539cb62c[...]6e01de74c244c

IP: 78.70.xxx.xxx

2026-03-26 13:53:13 UTC



## Bengt Roland Vallin

### Undertecknare

Serienummer: 9c92d24ad82e6d[...]002390964a934

IP: 79.102.xxx.xxx

2026-03-26 17:07:41 UTC




Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

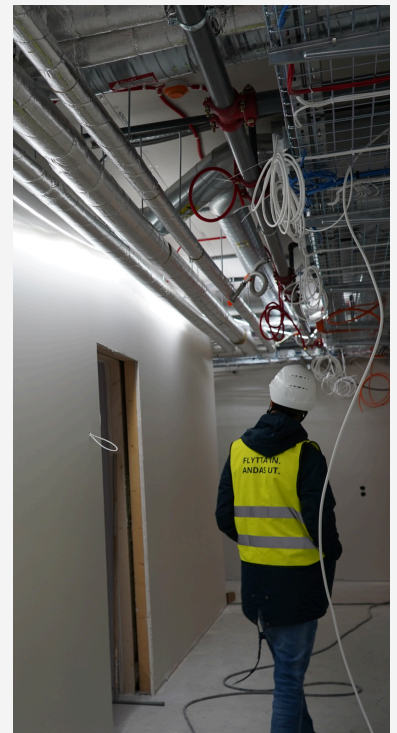
### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



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



**SÖLVESBORGHEM**