

**ÅRS
REDO
VIS
NING**

INNEHÅLL

Inledning	3
Affärsidé, vision och mål	4-5
VD har ordet	7
Våra områdes- och servicechefer	8-9
Förvaltning	10
Fastighetsutveckling	11
Fastighetsinnehav	12-15
Bostadslägenheter	16-17
Hållbarhet	18-19
Nyproduktion	20
Flerårsöversikt	21
Ekonomi	22
Personal	23
Marknad och uthyrning	24-25
Ekonomisk rapport	26-41
Förvaltningsberättelse	26-28
Resultaträkning	30
Balansräkning	31-32
Kassaflödesanalys	33
Noter	34-41
Revisionsberättelse	42-43
Ledningsgrupp och styrelse	44-45
Utmaningar 2022	46-47

Ett utmärkt boende. För ett gott liv!



Finnvedsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska bidra till en fungerade bostadsmarknad. Finnvedsbostäder AB ägs av Värnamo kommun med det huvudsakliga ändamålet att främja bostadsförsörjningen i kommunen och är en verksamhet som ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

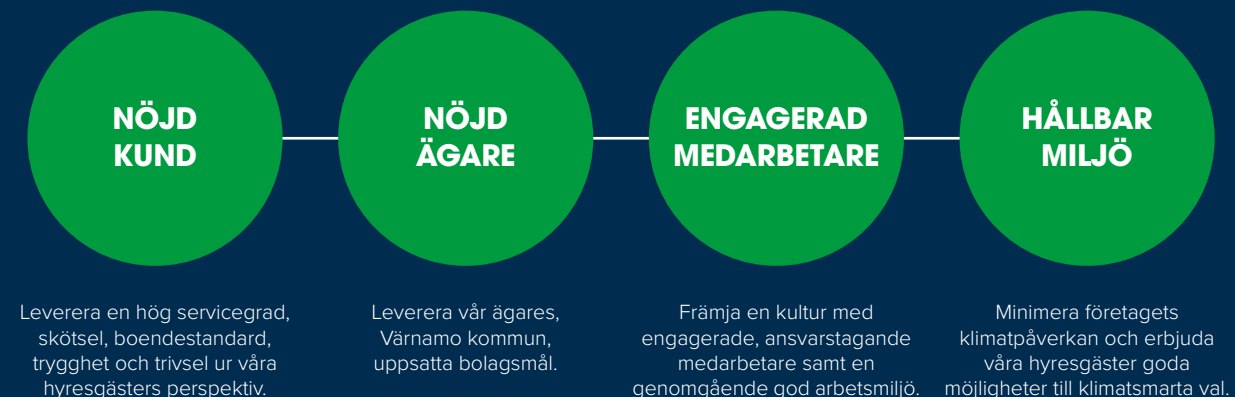
Som kommunens största hyresvärd erbjuder Finnvedsbostäder över 2800 bostäder av olika slag och storlekar inom Värnamo tätort och i kommunens kransorter. Som medlemmar i Sveriges allmännytta arbetar vi aktivt med frågor kring hållbarhet, framtid och utveckling med hyresgästinflytande. Finnvedsbostäder har 50 anställda i en organisation uppdelad på två distrikt.

På Finnvedsbostäder har vi resurserna och viljan att erbjuda våra hyresgäster
Ett utmärkt boende – För ett gott liv.

Vår affärsidé

Finnvedsbostäder ska vara det marknadsledande bostadsföretaget inom Värnamo kommun. Företaget ska tillhandahålla attraktiva hyresrätter, för livets alla skeden, med god service till konkurrenskraftiga hyror. Finnvedsbostäder ska utan spekulat
ion stå för långsiktighet, trygghet, miljö- och kvalitetstänkande.

Vägen mot målen



Vår värdegrund





”Vi vill att Värnamo kommun ska fortsätta att vara en attraktiv kommun att verka och bo i.”

VD har ordet

Energisparprojekt inom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ har Finnvedsbostäder enträget genomfört under många år, 2021 var inget undantag. Vi har investerat i nya solcellsanläggningar på fastigheters tak, byte av ventilationsaggregat, installation av värmeåtervinning samt fortsatt montering av lägenhets-temperaturmätare. Detta tillsammans med fönster- och takbyte kontinuerligt enligt underhållsplan ger på lite sikt bra effekt på energiförbrukningen och ett bidrag till vår klimatnytta.

Under 2021 har fyra nybyggnadsprojekt pågått samtidigt tillsammans med en stor stamrenovering på Tryggarpsbacken i Värnamo. Kv. Våduren med 48 lägenheter är slutbesiktigad och inflyttad under året. Det är med stor stolthet vi kan konstatera att denna lilla stadsdel vid f.d. Bilspeditionstomten har blivit mycket lyckad. En blandad bebyggelse med bostadsrätter, hyresrätter och egnahemsvillor gör att området blir komplett och attraktivt för flertalet av kommunens invånare. Området lockar även nyinflyttade från andra delar av landet.

Nybyggnad av sju lägenheter på Rönnbacken i Bredaryd blir klar för inflyttning till våren 2022. Lite mindre marklägenheter, med centralt läge i samhället, har gjort att redan ett halvår innan färdigställandet är alla hyreskontrakten skrivna.

Byggandet av ny vårdcentral och 27 lägenheter i den helt nya stadsdelen söder om sjukhuset i Värnamo startade i början av 2021 och har kommit en bra bit på vägen. Grund, stomme, fönster och fjärrvärme är klart och nu pågår innerväggar och tekniska installationer för fullt. Vi kommer att släppa lägenheterna för uthyrning strax före semestern 2022, så som tidsplanen ser ut. Inglasade balkonger och en utsikt som blir svårslagen i vår fina kommun kommer att erbjudas intresserade hyresgäster.

Slutligen påbörjades byggandet av 8 nya lägenheter "Villan" på Järnväggsgatan i Rydaholm. Det är första byggnationen av ordinära bostäder på 40 år som Finnvedsbostäder genomför i Rydaholm. Beräknad inflyttning mars/april 2023.

Värnamo kommun växer enligt tillgänglig statistik med cirka 130 nya kommuninvånare under 2021, vilket är mycket glädjande för framtiden. Kön av intressenter till våra lägenheter är fortfarande lång och det krävs ganska höga köpoäng för att få ett erbjudande om hyreskontrakt.

Förvaltningskvalitet, fastighetsskötsel och hyresgästnöjdhet är centralt för oss på Finnvedsbostäder och finns hela tiden med när vi planerar för stamrenoveringar, tak- och fönsterbyten, upprustning av utemiljön samt genomförande av den långsiktiga underhållsplanen. Ett bevis för detta är vårt välskötta fastighetsbestånd och insikten att eftersträva att med egen personal utföra huvuddelen av våra tjänster. Att känna igen sin kvartersvärd skapar relationer som i sin tur skapar trygghet och hemkänsla.

2021 har varit ett mycket bra år för Finnvedsbostäder trots alla bekymmer med pandemin och Covid-19. Uthyrningsgraden är så nära 100 % man kan komma. Det ekonomiska resultatet gör att bolaget kommer att ha muskler att fortsätta arbetet med att skapa nya bostäder och förädla det befintliga beståndet till glädje för hyresgästerna och kommuninvånarna i Värnamo kommun.

För det fina samarbetet, lojaliteten och hängivna arbetsinsatser vill jag tacka både våra ägare, styrelse och medarbetare samt samarbetspartners. Nu ser vi fram emot ett nytt år där livet så sakta förhoppningsvis kan återgå till mer normala umgängesformer i affärlivet och med släkt och vänner.

Stanley Guldmyr

Stanley Guldmyr, VD Finnvedsbostäder AB



Trygga och trivsamma bostadsområden!

Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Finnvedsbostäders förvaltning. Organisatoriskt är Finnvedsbostäders bestånd uppdelat i två distrikt, Öst och Väst, där områdesgräns går öster respektive väster om järnvägen i Värnamo. De båda områdescheferna, Catherine Steiner och Joakim Sandahl, ansvarar för förvaltningen med fokus på inomhusmiljö, trygghet, service, återkoppling till hyresgäster, störningsärenden och hantering av bosociala insatser. För den övergripande utemiljön på hela bolaget ansvarar servicechef, Mikael Engstrand.

Trygghet

Det trygghetsskapande arbetet hos Finnvedsbostäder består av många olika insatser. Det innefattar bl.a. att rondera i bostadskvarter för att säkerställa att portar och allmänna utrymmen är låsta och stängda nattetid, att hålla rent och snyggt och hålla undan klotter, hålla nere buskage i utemiljön för att undvika trånga och skymda passager, att säkerställa att allmänbelysning fungerar, kontroll av brandskydd och brandfarliga föremål i trapphus. Hantering av störningsärenden och samverkan med kommunens Medborgarförvaltning, Polisen, trygghetsvandringar i bostadskvarter och deltagande i det lokala Brottsförebyggande rådet är också viktiga insatser för tryggheten.

Service

Service till våra hyresgäster innebär att vi ska vara tydliga med vad som förväntas, hålla avtalade tider och att löpande återkoppla till kund genom information om ärenden. Det innebär också att utveckla det proaktiva förvaltningsarbetet genom förbättrade rutiner t.ex. har det under året pågått ett projekt gällande avflytningsbesiktning som innebär en bättre servicenivå mot våra hyresgäster. I servicebegreppet ingår även ett kontinuerligt underhåll av våra fastigheter och lägenheter där förvaltningen och fastighetsutveckling tillsammans arbetar efter bolagets långsiktiga underhållsplaner.

Utemiljö

Utemiljön och våra grönytor underhålls efter fastställda rutiner. Här ingår t.ex. gräs- och trädsklippning, rensning av rabatter, utplantering av sommarblommor, lövblåsning, snöröjning samt att hålla rent och snyggt i och omkring våra miljöhus. Ett projekt för att öka den biologiska mångfalden har påbörjats och kommer intensifieras framöver.

Miljöarbete

Förvaltningen har i sin verksamhet en betydande möjlighet att styra företagets miljöpåverkan. Förutom de energi- och driftoptimerade åtgärder som redovisas på sidorna 18-19 bidrar förvaltningen till en mer hållbar miljö på följande sätt:



Källsortering – I de flesta av våra bostadsområden erbjuder vi idag källsortering i miljöhus i nära anslutning till boendet. Det pågår även successiv implementering av utsortering av matavfall i bostadsområdena. För att minska avfallsmängden från Finnvedsbostäders hushåll måste det vara enkelt att lämna förpackningar och hushållsavfall för återvinning. Den stora utmaningen ligger i att både göra det lätt för hyresgästerna att sortera och att få dem att sortera rätt. Det är ett viktigt fokusområde som vi kontinuerligt måste arbeta vidare med.



Fossilbränslefria fordon och verktyg

– Vi vill successivt bidra till mindre beroende av fossila bränslen i verksamheten. I dagsläget drivs våra fordon och maskiner antingen på el, biogas eller diesel där alla dieselfordon nu körs på HVO-diesel. Samtliga nya bilar vi köper in ska, där de uppfyller verksamhetens krav, vara elbilar. Dessutom byts även handredskap för fastighetsskötsel successivt ut mot batteridrivna el alternativ.



Inköp och upphandling

– Vi strävar efter att våra leverantörer ska använda produkter och metoder som har så liten miljöbelastning som möjligt. I entreprenader och underhåll som bedrivs av upphandlade entreprenörer ställer vi därför lagstadgade krav ur hälso- och miljösynpunkt vid inköp av material, tjänster och utrustning.

Från vänster: **Joakim Sandahl, Catherine Steiner, Mikael Engstrand.**





Hållbar förvaltning

2021 har liksom 2020 varit ett utmanande år för alla till följd av covid-19. Finnvedsbostäders förvaltning har varit tvungna att anpassa mycket av sin verksamhet, men inte ställt in i någon större utsträckning. Förvaltningsuppdraget innefattar service till våra hyresgäster, lägenhetsbesiktningar, skötsel av grönytor, reparationer m.m. I förvaltningsarbetet tar vi alltid hänsyn till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Sammanfattning av förvaltningshändelser under 2021.

Utveckling & projekt

- Genomsyn av det systematiska brandskyddsarbetet samt utveckling av brandskyddskontroller för att förbättra förebyggande åtgärder.
- Projektgrupp har arbetat med rutiner och arbetssätt inför införande av ny hantering av slutbesiktning under 2022.
- Fortsatt utbyte av mekaniska låssystem till elektroniska låssystemet iLOQ i flera kvarter.
- Nya paket för köksval har tagits fram till Bobutiken.
- Anläggning av blomsteräng på kv. Oxtorget, Värnamo.
- Utplacering av flertalet insekshotell.
- Fler handhållna fossildrivna maskiner utbyta mot eldrivna maskiner.

Bosociala insatser

Samarbete med kommun och polis gällande brottsförebyggande arbete och trygghetsvandringar på kv. Vråen, kv. Doktorn, kv. Högaloft och kv. Lyckan i Värnamo.

Upphandlingar

- Städupphandling; trapphus, tvättstugor, förråd, personalutrymmen, avflytnings- och byggstäd.
- Årsavtal hantverkstjänster.
- Service och reparationer av hissar.

Utbildningar inom förvaltning

- Häck- och trädbeskärningsutbildning
- Heta Arbeten
- Tillståndsgivning Heta arbeten
- Elutbildning steg 1
- Elutbildning steg 2
- Avflytningsbesiktning
- Entreprenadjuridik
- Att styra skötsel av utemiljö
- Fastighetsägarens ansvar
- Brandskyddsutbildning
- Hyresjuridik
- Flygande start på jobbet

Fastighetsutveckling 2021

Finnvedsbostäder har under 2021 drivit flera byggprojekt i olika faser. Bolaget har både färdigställt nya lägenheter och planerat för de som kommer i levereras i framtiden. Strategin är att ständigt bygga för att dels bidra till kommunens övergripande mål kring nya bostäder, dels för att hålla en löpande uppdaterad och varierande standard av bostäder för att möta olika kundgruppers behov. Parallellt med nyproduktion underhåller Finnvedsbostäder sina fastigheter enligt långsiktiga underhållsplaner.

Kv. Väduren, Värnamo 48 nya lägenheter

Nybyggnation av 48 lägenheter varav 6 st. gruppboheter och gemensamhetslokaler i ett av trapphusen. Fastigheten består av 4 huskroppar, 2–3 våningshus med hiss. Totalentreprenör LJ Bygg. Investeringsbidrag beviljat av Länsstyrelsen. Etappvis inflyttning under september, november och december 2021.

Rönbacken, Bredaryd 7 nya lägenheter

Nybyggnation av 7 lägenheter i centrala Bredaryd. Investeringsbidrag beviljat av Länsstyrelsen. Entreprenad genom partnersavtal med Bygga GWG. Byggstart januari 2021, inflyttning april 2022.

Mossleplatån, Värnamo 27 nya lägenheter och vårdcentral

Nybyggnation av ny vårdcentral omfattande 2047 m² i två plan samt 27 lägenheter. Totalentreprenör JSB Construction. Investeringsbidrag är sökt hos Länsstyrelsen. Byggstart mars 2021, inflyttning januari 2023.

Kv. Villan, Rydaholm 8 nya lägenheter

Nybyggnation av 8 lägenheter i centrala Rydaholm. Totalentreprenör Stensnäs Bygg. Investeringsbidrag sökt hos Länsstyrelsen. Byggstart december 2021, inflyttning mars 2023.

Solcellsprojekt Installation av 9 stycken solcellsanläggningar, Värnamo

Kv. Doktorn, Kv. Salvian, Kv. Brushanen 2, Kv. Nötskrikan, Kv. Doktorn 4, Kv. Vråen 1, Kv. Väduren.

Rocknevägen 4-6, Bredaryd Underhåll

Stambyte i 32 lägenheter med nya ytskikt och utrustning i badrum, delvis ombyggnad av kök, nytt centralt placerat fläktaggregat, nya lägenhetsförråd, ommålning källare och trapphus. Nya balkongfronter. Totalentreprenör Gärhovs Bygg. Färdigställande och besiktning av projektet under året.

Kv. Gigen, Värnamo Underhåll

Projektering förfrågningshandlingar under våren gällande stambyte i 50 lägenheter och underhåll kv. Gigen. Omfattning: stambyte med nya ytskikt i badrum, ombyggnad kök med flätkåpa och plats för diskmaskin. Byte av köksluckor i vissa lägenheter. Ny FTX ventilation med centralt aggregat i respektive hus. Nya förrådsväggar samt ommålning av källare. Totalentreprenör Lagans Bygg. Byggstart september 2021, färdigställande hösten 2022.

Magnusgatan, Valdemarsgatan, Grevevägen 6-8 i Värnamo, Stationsvägen i Bor samt Hovslagaregatan i Rydaholm.

Underhåll

Byte av takbeläggning omfattande totalt 162 lägenheter. Upphandlad entreprenör Bygga GWG. Byggstart hösten 2021, färdigställande under 2022.

Kv. Högaloft, Värnamo Underhåll

Målning entréer, garage, miljöhus och cykelhus. Entreprenör Björhags Måleri.

Kv. Lyckan, Värnamo Underhåll

Målning entréer, garage, miljöhus och cykelhus. Utfört av egen personal.

Ringvägen 78, Bredaryd Underhåll

Delvis panelbyte samt utvändigt ommålning av bostadshus. Entreprenör Smålands Måleri.

Kv. Ling, Värnamo Projektering, ombyggnation till gruppboheter

Påbörjad projektering tillsammans med omsorgsförvaltningen för ombyggnad till 14 gruppboheter.

Finngatan 19-21, Västra Kyrkogårdsgatan 6, Värnamo

Projektering, fönsterbyte

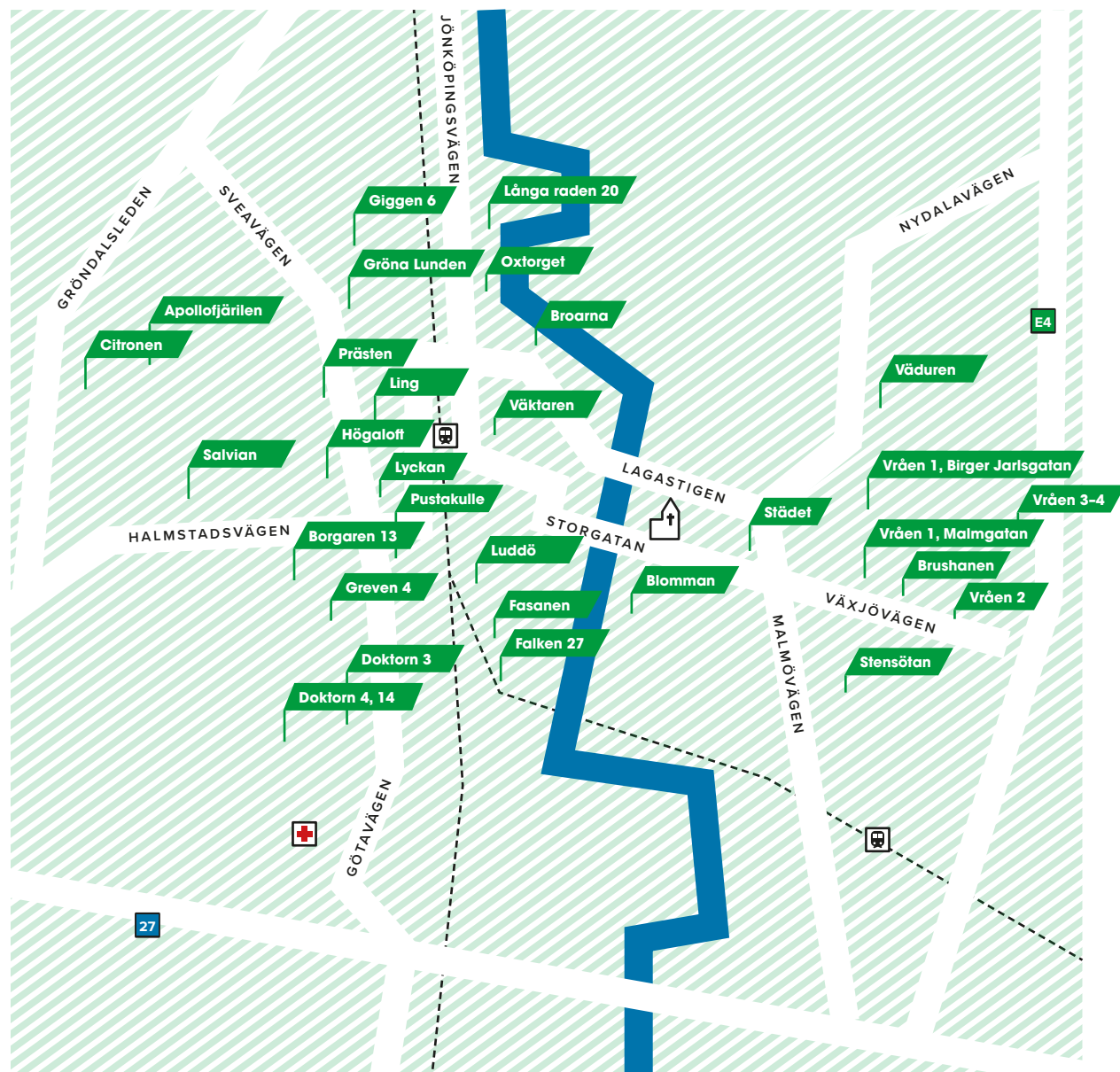
Projektering och utskick av förfrågningsunderlag avseende fönsterbyte.

Fastighetsinnehav

Kartorna visar vårt aktuella fastighetsinnehav på de olika orterna

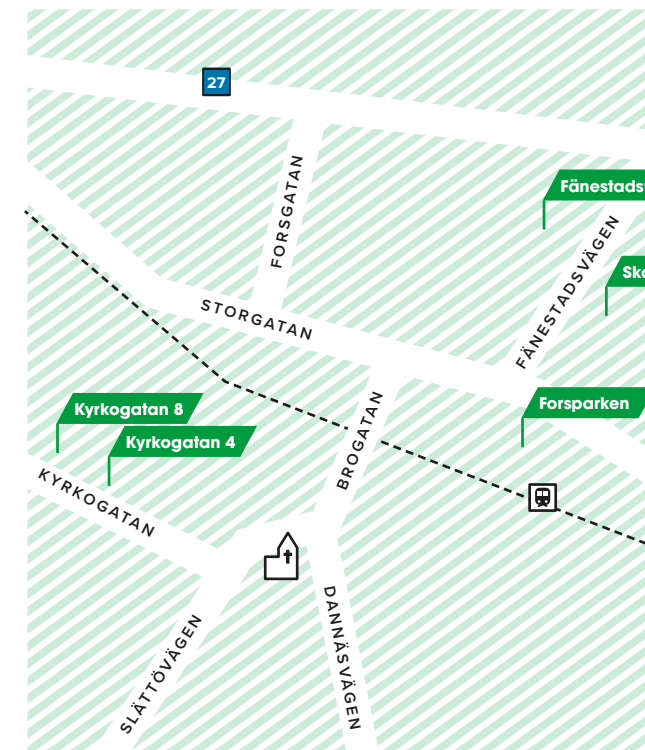
Bolaget har sitt största fastighetsinnehav i Värnamo tätort, men även en betydande del i kransorterna Forsheda, Bredaryd, Bor och Rydaholm. Vår verksamhet är uppdelad i två distrikt, Öst och Väst, där områdesgräns är öster respektive väster om järnvägen.

Värnamo

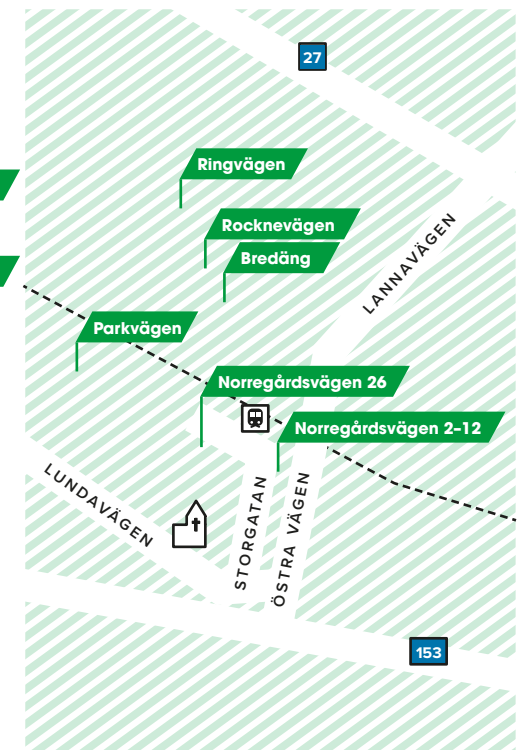


Totalt **2 809**
lägenheter

Forsheda



Bredaryd



Bor



Rydaholm



Fastighetsinnehav 2021-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 919	713	1 207	1 370	248
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 194	423	771	1 508	264
209	Bredaryd 4:6	1999	3 182	1 221	1 961	2 123	326
210	Bredaryd 7:35	1998	300	104	196	452	345
234	Bredaryd 35:1	1962-64	11 181	2 959	8 222	9 099	1 652
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	45 907	10 788	35 119	19 083	3 156
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	18 370	7 846	10 524	10 356	3 659
241	Bredaryd 20:68	1992	2 643	1 431	1 212	2 412	544
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	11 409	6 755	4 653	7 925	1 325
259	Bredaryd 20:70	1994	19 069	9 064	10 005		
Summa			115 174	41 304	73 869	54 328	11 519
331	Forsheda 3:136	1964	26 552	3 058	23 495	7 985	1 551
332	Forsheda 10:1	1966-67	10 543	4 559	5 984	12 601	2 409
333	Forsheda 3:155	1970-71	12 351	4 762	7 588	15 048	2 848
334	Forsheda 5:82	1984	4 633	312	4 321	2 617	588
335	Forsheda 5:12	2011	20 053	3 888	16 165	8 217	1 417
Summa			74 132	16 579	57 553	46 468	8 813
501	Broarna 3	1948/86	3 506	863	2 643	5 601	1 278
502	Trillan 7	1970/84	461	188	273	2 194	661
503	Greven 4	1942/76	572	261	311	1 995	523
505	Blomman 13	1946/86	989	383	606	2 873	744
506	Blomman 11	1930/84	664	214	451	1 078	313
509	Fasanen 7-8	1945	7 284	2 252	5 033	5 726	1 361
512	Lyckan 3,19	1950-54/88-90	93 187	52 556	40 631	97 347	22 088
514	Högaloft 7	1958-62	146 713	52 891	93 822	134 012	31 016
515	Prästen 4	1963-64	10 623	5 850	4 773	24 618	6 200
517	Giggen 6	1968	9 106	5 003	4 103	25 800	6 400
518	Doktorn 3,4,14	1969-72/73/84	237 769	95 148	142 621	275 495	68 510
519	Borgaren 13	1956/89	13 065	7 109	5 956	16 157	4 305
520	Sjukstugan 1		6 660	0	6 660		
521	Ling 4	1972/2020	34 830	1 681	33 149	6 515	1 520
522	Långa Raden 20	1973	15 702	8 237	7 465	40 259	9 634
523	Åbrinken 24	2006	49 635	14 992	34 643	32 200	6 200
524	Väktaren 24	2010/2018	43 755	4 843	38 911	28 701	4 501
537	Stensötan 1	1975	15 574	8 286	7 288		
547	Pustakulle 7	1940	3 122	1 529	1 593	3 318	817
548	Broarna 1	1999/2015	23 546	5 170	18 376	10 532	1 376
549-550	Citronen 6	1991/2001	49 558	26 233	23 325	44 852	8 976
551	Citronen 1	1992	3 612	2 761	852		
552	Gröna Lunden	1994	29 891	15 625	14 265		
553	Luddö	1994	32 594	16 457	16 137		
554	Apollofjärilen	2004	23 836	8 214	15 621	20 723	3 923
555	Salvian 1	2013/2015	126 299	15 892	110 407	69 054	10 733

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
560	Trillan 12	1938	981	424	557	2 335	499
561	Falken 27	1945	1 714	789	925	3 310	744
570-572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4	1975	69 782	27 274	42 507	92 926	22 457
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	25 623	16 802	8 822		
573	Härfågeln 1, Vrånenv. 27	1993	17 030	4 788	12 243		
574-575	Trädkryparen 3, 2	1976	16 564	9 187	7 377	3 628	787
576	Brushanen 1	1976	11 453	2 485	8 968	7 563	1 963
577	Skatan 1, Vrån 2	1978	43 229	24 552	18 677	73 115	17 938
578	Nötskrikan 1 mfl, 4, Vrån 3	1980-84,89	75 394	41 780	33 614	80 044	19 418
579	Nötskrikan 3, Vrån 3	1980	11 212	4 548	6 664	18 713	4 313
580	Brushanen 2	2010	85 284	18 781	66 504	53 578	7 444
581	Rörstorp 6:39	1955	7 194	785	6 409	3 301	808
585	Städet 18	2017-2019	351 207	18 365	332 842	179 008	29 000
586	Väduren 1	2021	5 637	0	5 637	18 800	9 800
Summa			1 704 858	523 196	1 181 662	1 385 371	306 250
620	Bor 1:141	1969	3 334	1 326	2 008	4 275	859
621	Bor 1:164	1971	2 295	681	1 614	3 094	612
622	Bor 1:107 mfl	1929	952	156	796	1 024	251
623	Bor 1:60		85	0	85	85	85
630	Bor 1:101	1987	35 432	3 586	31 846	15 040	3 049
631	Bor 1:39	2020	8 017	262	7 755	2 217	201
654	Bor 1:262	1992	7 731	5 770	1 961		
655	Bor 1:262	1994	16 323	7 987	8 336		
Summa			74 169	19 767	54 402	25 735	5 057
723	Hjortsjö 7:13	1965	4 691	3 585	1 106	4 782	740
724	Sävrarp 2:61	1966	2 057	1 152	904	3 768	580
726	Nederled 2:215	1968-69/81	15 529	7 573	7 956	11 877	1 823
727	Sävrarp 1:154	1972	2 060	1 101	960	2 105	329
728	Nederled 3:8	1972	1 934	1 536	398	1 526	278
729	Nederled Norregård 2:289	1990	9 035	6 215	2 821		
730	Nederled 2:37		470	0	470	115	115
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	8 035	4 733	3 302		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	62 090	16 203	45 887	3 049	337
Summa			105 902	42 098	63 804	27 222	4 202
Summa totalt			2 074 235	642 945	1 431 290	1 539 124	335 841

Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	¹Hyra kr/m² 2020 ¹)	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 2¹0¹0¹-2¹123¹	Varav intern omflyttning
Värnamo, Centrum														
501	Broarna 3	606	21					21	1144	3	63		1	1
505	Blomman 13	372	1			4		5	809			3		
506	Blomman 11	158		4				4	675				1	
509	Fasanen 7-8	681	4		8			12	880				1	
548	Broarna 1									3	1 532			
553	Luddö 1	1 468	36					36		1	1 756			
561	Falken 27	373		2	4			6	923					
Värnamo, Väster														
503	Greven 4	262	1	4				5	795				1	
512	Lyckan 19	10 709	28	75	41	18	1	163	904	18	1 021	24	29	10
514	Högaloft 7	14 991	*53	73	76	39	4	237	932	58	2 654	86	38	14
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	780	4	144	5	6	2
518	Doktorn 3, 4, 14	32 808	**70	221	198	20		483	890	15	2 186	179	75	19
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	759	1	13	2	2	1
521	Ling 4	738	9	5				14	834	2	635			
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	845	1	20	2		
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1156				Totalt Citronen	
550	Citronen 6 etapp 1	2 237	5	12	10	4		31	1 043	1	50			7
551	Citronen 1									1	364			
552	Gröna Lunden 1	1 451	36					36		1	1 650			
554	Apollofjärilen 1	1 962			6	14	2	22	1155				6	2
555	Salvian 1	5 228	20	42	15	3		80	1 490			21	24	3
Värnamo, Norr														
502	Trillan 7	180			1	1		2	738					
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	843			26	12	6
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	876	3	207	19	15	5
523	Åbrinken 24, Oxtorget	3 120		14	14	6	6	40	1190				5	1
524	Väktaren 24	1 708	74					74	1 764				38	2
560	Trillan 12	250		5				5	999				3	1
Värnamo, Öster														
537	Stensötan 1	1 334		36				36		1	1 066			
570	Spettet 1, Vråen 1	6 236	20	42	28	6		96	870	1	32	48		
571	Skytten 13, Vråen 1	5 052	24	32	27	2		85	887	1	115	45	Totalt Vråen 1	
572	Släggan 4, Vråen 1									1	378			4
573	Härfågeln 1, Vråen C									4	3 254			
574	Trädkryparen 3, Vråen C	394	8					8	1 019	1	808		4	2
575	Trädkryparen 2, Vråen C									1	1 196			
576	Brushanen 1, Vråen C									6	1 860	8		
577	Skatan 1, Vråen 2	8 888	21	35	40	23	4	123	846			59	20	5
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3	9 390	20	32	46	21	6	125	930	3	768	90	13	3
Tabellen fortsätter på sidan 17														

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	¹Hyra kr/m² 2020 ¹)	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 2¹0¹0¹–2¹123¹	Varav intern omflyttning
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	929	2	1 218		9	2
580	Brushanen 2, Vråen C	3 030	8	16	22			46	1 500	2	1 126		12	
581	Rörstorp 6:39									1	785			
585	Städet 18-19	10 963	8	61	52	20	3	144	1 476	15	130	49	56	4
586	Väduren 1	3 078		18	20	4		42	1 265	7	352			
Bredaryd														
207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	716	2	187	3		
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	801					
209	Bredaryd 4:6	348		6				6	953					
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	789	6	235	16		
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	1 013			8		
240	Bredaryd 20:53	1 695	5	23				28	967	1	287			
241	Bredaryd 20:68	260		4				4	974					
248	Bredaryd Torp 3:22	1 414		10	8	2		20	935			10	Totalt Bredaryd	
259	Bredaryd 20:70, Bredäng 3	1 240	19	10				29		1	1 434			35
Forsheda														
331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	844	3	79		Totalt Forsheda	
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	811	7	222	11		
333	Forsheda Ågård 3:155	2 681	5	32	9			46	823			7		
334	Forsheda 5:82	554		10				10	722					
335	Forsparken 5:12	834	1	5	6			12	1 411				36	5
Bor														
620	Bor N 1:141	1 146	6	5	7			18	745			14		
621	Bor N 1:164	816		12				12	739					
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	687					
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	965	1	1 196			
631	Bor 1:39	268			4			4	1 269					
654	Bor N 1:262, Ängslyckan									1	450		Totalt Bor	
655	Bor N 1:262, Bollvivegården	663	17					17		1	980			19
Rydaholm														
723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	807	3	152	10		
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	821	3	135	8		
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	836	4	325	24		
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	811					
728	Nederled S 3:8	311			4			4	744	4	314			
729	Nederled N 2:289, Vårdcentralen									1	756		Totalt Rydaholm	
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	810	4	944			
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	2 086	37	10				47	1 050	1	2 374			30
SUMMA		178 150	642	1 077	832	230	28	2 809	951	201	35 453	777	534	103

Flyttningsfrekvens för bostadslägenheter* 2021-01-01 - 2021-12-31

Lägenhetsstorlek	Antal lgh	Flyttn. 2021	antal 2020	Flyttningar % 2021	2020
1 ROK	497	133	136	27	28
2 ROK	1 031	211	189	20	19
3 ROK	832	147	131	18	16
4 ROK	230	37	32	16	14
5 ROK	28	6	2	21	7
SUMMA	2 618	534	490	20	19

*Eksklusive 191 vårdbostäder.

1) Bostadshyra exkl. bränsleavgifter.

* Varav 8 st 1R

** Varav 26 st 1R

Med ansvar för vårt klimat

Finnvedsbostäder har arbetat aktivt med miljöfrågor under flera år och kraven på miljö- och klimatarbetet ökar ständigt. Vår verksamhet påverkar på många sätt klimatet, både genom den egna verksamheten och genom våra hyresgäster. Därför är det viktigt att vårt ekologiska hållbarhetsarbete handlar om både den egna energiförbrukningen, klimatpåverkan i vår verksamhet och hyresgästernas möjligheter att leva klimatsmart.

Energi

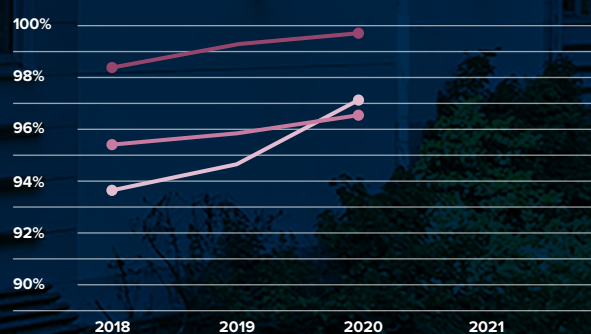
Att minska energiförbrukning är ett av våra primära mål kopplat till ekologisk hållbarhet. Som en del av Allmännyttans Klimatinitiativ har Finnvedsbostäder tillsammans med 187 bostadsbolag antagit utmaningen att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativets två huvudmål innebär att sänka energiförbrukningen med 30 procent samt att verksamheten ska vara fossilfri senast år 2030.

99,7%

Mål: Fossilfritt
Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränslen och drivmedel är fossilfria.

Inom Klimatinitiativet följer vi vedertagna definitioner om fossilfritt från andra aktörer: Fossilfritt Sveriges definition av fossilfria bränslen och drivmedel. Värmemarknadskommitténs definition av fossilfri fjärrvärme. Energimarknadsinspektionens definition av fossilfri el.

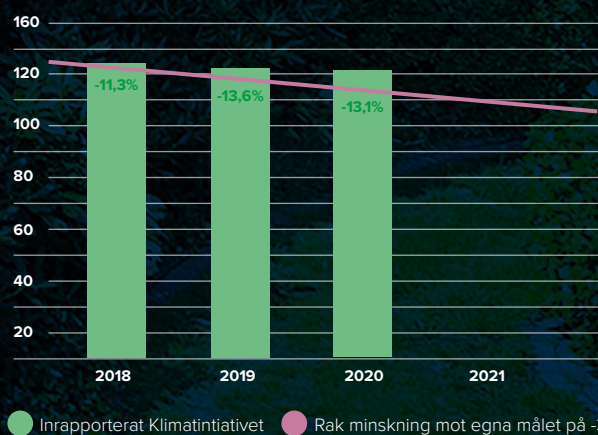
Följande energikällor räknas som fossilfria: Bränslen till egna pannor: pellets, flis, biogas och bioolja. **Drivmedel till fordon och arbetsmaskiner:** etanol, HVO, FAME, biogas, biodiesel, vätgas och el till elfordon. **El:** ursprungsmärkt el från sol, vind, biokraft och vatten samt el från kärnkraft. **Fjärrvärme:** bioolja, flis, pellets, avfall och torv.



Finnvedsbostäder Aktiebolag 2018: 98,2%, 2019: 99,3% 2020: 99,7%
Storleksgrupp 2 000–4 999 lägenheter 2018: 95,4%, 2019: 95,8% 2020: 96,5%
Riket 2018: 93,6%, 2019: 94,6% 2020: 97,2%

-13,1%

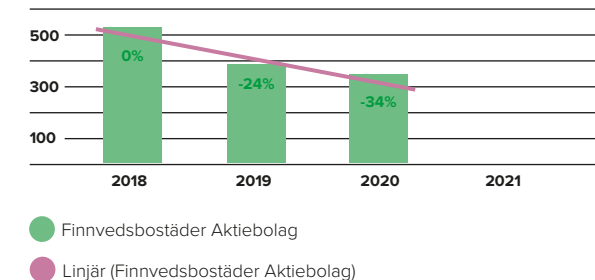
Mål: Byggnadernas energieffektivisering
Diagrammet visar Finnvedsbostäder företags energieffektivisering från basåret till vårt valda slutår. Linjen visar förväntad nivå på energieffektiviseringen om utvecklingen följer våra satta mål. Energieffektiviseringen visas som procentuell ändring jämfört med vårt valda basår. Staplarna visar Byggnadernas energiprestanda per år, kWh/m² Atemp.



Finnvedsbostäder totala energiförbrukning har enligt Klimatinitiativets beräkningar ökat från 122 till 122,6 kWh/m² Atemp. Ökningen beror på ökad varmvattenanvändning i samband med pandemin, denna har ökat med 1,3 kWh/m² Atemp från 20,5 till 21,8 kWh/m² Atemp. Energin för uppvärmning har minskat från 89,8 till 88,8 kWh/m² Atemp

-34%

Mål: Årlig förändring av klimatutsläpp market-based method Diagrammet visar klimatutsläppen market-based method för den använda energin. Siffran vid varje stapel visar den årliga förändringen i klimatutsläpp jämfört med basåret 2018. Linjen visar trenden för förändring av klimatutsläpp mellan basåret 2018 och slutåret 2030. Tabellen är beräknad på Ton CO₂e.



Så här arbetar Finnvedsbostäder med ekologisk hållbarhet

Ventilation

Vårt kontinuerliga arbete med optimering av ventilation genom justering av luftflöden, och utbyte av äldre ventilationsaggregat till nya energieffektiva varianter har fortsatt under 2021. All el som Finnvedsbostäder köper in är 100 % förnybar.

Vindkraft

Finnvedsbostäder är delägare i Vallerstad vind och Klämman vind och Sveriges vindkraftkooperativ. Våra andelar i anläggningarna producerar ca 3 032 250 kWh årligen, av detta förbrukar vi själva 1 880 000 kWh till våra fastigheter. Övrig el från våra vindkraftverk kan köpas av kunder som då får en helt förnybar el. Med våra anläggningar bidrar vi till att förstärka elproduktionen med lokal och förnybar el.

Solceller

Finnvedsbostäder har sedan tidigare 7 st. solcellsanläggningar monterade på våra fastigheter. Dessa anläggningar har under 2021 producerat ca 91 602 kWh grön el. I slutet av året har ytterligare 9 solcellsanläggningar installerats på våra fastigheter. Merparten av denna el använder Finnvedsbostäder lokalt i det egna beståndet, endast 6381 kWh har sålts ut på elnätet.

Vattenförbrukning

Det pågår ett ständigt arbete för en minskad vattenförbrukning. Det innebär t.ex. installation av snålspolande produkter med god funktion. Sedan 2009 har våra vattenbesparande åtgärder genererat en minskning med totalt 21,7 %.

Laddstolpar

Vi ser en ökad efterfrågan av laddstolpar i våra områden. Laddinfrastrukturen är viktig för en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Vi har driftsatt 8 stycken laddstolpar innehållande totalt 16 stycken laddpunkter i våra bostadsområden. Under 2021 har 1 070 laddningar skett vid våra laddstolpar. Totalt 10 400 kWh grön el har elbilarna laddats med under 2021. Vi behöver erbjuda fler laddmöjligheter i närheten av våra kunders bostäder för att möjliggöra omställningen till fossilbränslefria fordon.



Nyproduktion: Mossleplatån, kv. Sjukstugan

Boende med fantastisk utsikt och ny vårdcentral

I mars 2021 påbörjades byggnationen av Värnamos nya stadsdel Mossleplatån. Finnvedsbostäder är först ut på området med nyproduktion av en modern vårdcentral för Region Jönköpings län och 27 nya bostadslägenheter för Finnvedsbostäders bestånd. Eftersom vi befann oss i en pandemi togs första spadtaget digitalt genom en film med representanter från berörda parter.

Huset blir nio våningar högt, där de två nedersta våningarna är avsedda för vårdcentralen och de sju övre våningarna till lägenheter. Det blir en toppmodern vårdcentral på drygt 2000 kvm och moderna lägenheter med alla bekvämligheter som diskmaskin, mikrovågsugn, tvättmaskin och torktumlare. Till flertalet av lägenheter hör också generöst tilltagna uteplatser som kommer få en fantastisk utsikt över vyerna omkring Värnamo.

Byggstandard enligt Miljöbyggnad Silver och 56% av BBR's energikrav (Boverkets Byggregler). Kv. Sjukstugan kommer att bli ett rökfritt boende.

Fakta Mossleplatån, kv. Sjukstugan

- Adress: Saxvägen, Värnamo
- Antal bostäder: 27
- Antal rum: 1–3 rok
- Yta: 30–81 kvadratmeter
- Inflyttning lägenheter och vårdcentral: Årsskiftet 2022/2023

Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2021	2020	2019	2018	2017
Omslutning	1 662 106	1 546 275	1 495 325	1 451 221	1 313 662
Omsättning	239 259	235 430	226 689	217 740	205 429
Periodiskt och löpande underhåll	47 820	51 002	50 073	47 811	44 597
Resultat	20 846	18 237	18 013	15 673	12 298
Direktavkastning tot. kapital %	5,1	5,3	5,2	4,8	5,1
Kassalikviditet %	23	49	37	65	86
Soliditet %	16,3	16,1	15,5	14,7	15,0
ANSTÄLLDA	50	50	51	45	43

LEDIGA LÄGENHETER					
Antal lediga 31/12	23	17	39	38	21
Antal lediga % 31/12	0,9	0,7	1,5	1,5	0,9
Hysesbortfall lediga uthyrningsobjekt	5 302	4 759	5 206	3 252	2 410
Hysesbortfall i % av omsättning	2,2	2,0	1,9	1,5	1,2
Uthyrningsgrad, genomsnitt %	99,1	98,6	98,1	98,3	98,9

FASTIGHETSVÄRDE					
Anskaffningsvärde	2 074 235	2 033 645	1 979 900	1 735 804	1 513 346
Pågående arbeten	195 012	62 931	33 187	167 662	207 700
Bokfört värde inkl. pågående	1 626 302	1 492 340	1 446 211	1 370 209	1 218 426
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 443 160	1 366 446	1 321 883	1 202 547	902 353
Taxeringsvärde	1 539 124	1 516 115	1 471 450	1 191 476	1 090 066

MILJÖNYCKELTAL					
Värmeförbrukning i kWh*	28 566 276	28 813 186	27 848 307	27 181 000	27 188 000
Fjärrvärme/pellets andel %	93,7	94,8	95,9	95,4	95,3
Elvärmeandel %	6,3	5,2	4,1	4,6	4,7
Producerad sol i kWh	91 602	100 720	88 078	36 182	0
Spec. värmeförbrukning kWh/m²* (BRA)	133	135	133	140	142
Fastighetshel kWh	3 204 784	3 145 454	3 057 959	3 232 000	3 088 000
Spec. fastighetsel kWh/m²	17	16	16	17	16
Kollektivel	85 000	95 000	83 000	104 000	111 000
Vattenförbrukning m³	256 000	253 000	235 000	234 000	232 000
Spec. vattenförbrukning m³/m²	1,23	1,23	1,15	1,19	1,21

Definitioner: Direktavkastning på totalt kapital = Rörelseresultat + avskrivningar dividerat med totalt kapital
Kassalikviditet = Omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder
Soliditet = Eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver dividerat med totala kapitalet
* Normalår - korrigerat

Ekonomi

Hyresintäkter

Hyrorna år 2021 höjdes den 1 april med 14,50 kr/m² på bostäder och 1,26% på lokaler och bilplatser. I genomsnitt ökade hyran i SABO-företagen med 1,37% under 2021. Finnvedsbostäders genomsnittliga hyra var 1 077,99 kr/m² och år per 2021-12-31. Förhandlingar om 2022 års hyror har skett i januari månad 2022, resultatet blev en höjning med 1,85% på bostäder, lokaler och bilplatser.

Hyresbortfallet på grund av outhyrt minskar intäkterna med 5,3 mkr. Underhållsrabatt och kvarboendebonus har lett till att hyresintäkterna minskat med 2,4 mkr.

Individuell mätning startade i och med byggnationen av Apollofjärilen år 2004. Systemet bygger på fjärravläsning av el, värme och varmvattenförbrukning. Debitering sker varje månad på hyresavin. Kostnaden för förbrukningen betraktas som en rörlig del av hyran. Den rörliga hyran uppgår till 5,37 mkr för 2021.

Finansiering

Finnvedsbostäders finanspolicy fastställs årligen av styrelsen. Policyn omfattar bland annat reglemente och riskinstruktion. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj regleras det med finansiella derivatinstrument.

Genom en riskhantering som baseras på långsiktighet och minimering av finansiell risk kan bostäder till rimliga kostnader säkerställas vilket är viktigt när bolaget är i en fas med hög nyproduktion. Kapitalbehovet säkerställs genom god framförhållning och ett aktivt låneförfarande.

Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån om 1 319 mkr erhålls borgen av Värnamo Kommun mot en årlig avgift på 0,30% - 0,35% på utestående belopp två gånger per år. Betald borgensavgift för 2021 har uppgått till 3,98 (3,66) mkr.

Ekonomiavdelning

Under hösten har bolagets tidrapporteringssystem uppgraderats, ny version erbjuder ett större utbud av tjänster för både chefer och medarbetare.

Extra insatser har gjorts under året för att öka antalet kunder som använder tjänsten e-faktura, vilket genererat en ökning med 65% och bidrar till att både administrationskostnaderna och miljöpåverkan minskar. Totalt använder 630 kunder tjänsten varje månad.

Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS	Förändring	Resultateffekt under nästa år (Mkr)
Hyresförändringar	+/- 1%	+/- 2,4
Vakansgrad bostäder	-1 %	-1,84
Driftkostnader	+/- 1%	+/- 1,13
Underhållskostnader	+/- 1%	+/- 0,36
Räntenivå	+/- 1%	+/- 5,27

Hyresförluster obetalda hyror

Statistiken visar att hyresförlusterna ökar lite från år till år. En av orsakerna är att det finns en ökning av hyresförluster i nyproduktion där hyresnivån är högre.

År	tkr
2017	223
2018	224
2019	256
2020	352
2021	381

Personal

Personal och sjukfrånvaro

Ett viktigt styrmått är medarbetarundersökningen som har gjorts varje år från 2018-2020. Här belyses viktiga frågor som berör bolagets personal. Då tidigare avtal avslutats har ingen mätning genomförts under 2021, arbete pågår med att utvärdera och handla upp nytt mättningsprogram.

Den totala sjukfrånvaron har ökat för 2021 jämfört med 2020 medan korttidsfrånvaron har minskat vilket tyder på att bolaget inte varit så påverkat av Covid-19.

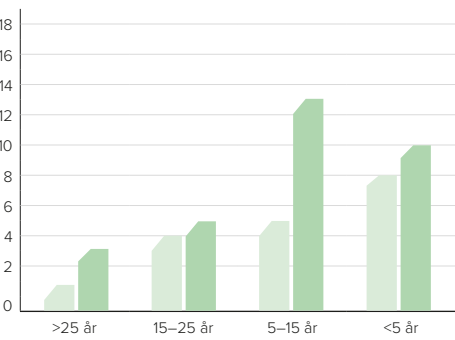
För att minska sjukfrånvaro och förhindra att korta sjukskrivningar utvecklas till långtidsfrånvaro arbetar bolaget aktivt med personalförmåner inom friskvård, alla anställda erbjuds friskvårdsbidrag och fri frukt.

År	Total sjukfrånvaro	Varav korttidsfrånvaro
2019	3,80%	2,95%
2020	3,88%	3,52%
2021	4,68%	3,14%

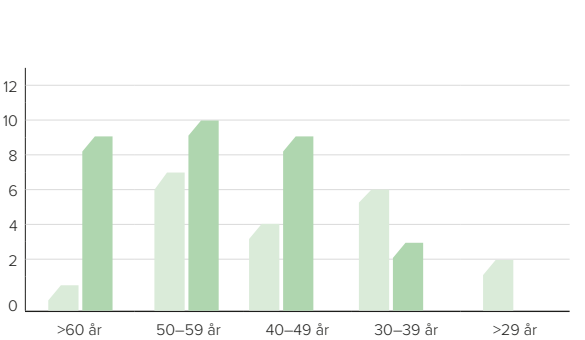
Bolaget hade vid 2021 års utgång 50 tillsvidareanställda varav 31 män och 19 kvinnor. Av dessa var 22 tjänstemän och 28 kollektivanställda.

Under 2021 nyanställdes tre personer och tre personer slutade, inga pensionsavgångar har skett under året. Generellt stannar personalen länge i bolaget och den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 9,6 år.

Anställningstid



Åldersstruktur



Hyresgästerna – vår viktigaste intressentgrupp



Hyresgästerna är Finnvedsbostäders absolut viktigaste intressentgrupp. Det är hyresgästernas behov och önskemål som i stor omfattning driver företagets utveckling. Hyresgästerna har förväntningar och behov av trygga bostadsområden, rimlig hyra och god service.

Finnvedsbostäder är en viktig part i kommunens bostadsförsörjning på många sätt, inte bara genom nybyggnation. Bland annat är den rättvisa uthyrningsprocessen en nyckelfaktor för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas på ett jämlikt sätt.

I slutet av 2021 låg antalet intressenter i Finnvedsbostäders bostadskö på ca 9 800 personer vilket är en minskning med ca 500 personer sedan föregående år. Av de 9 800 i bostadskön är det 2 420 personer som aktivt söker ny lägenhet. Den genomsnittliga kötiden till samtliga lägenheter är 2,7 år, enbart i Värnamo tätort är kötiden drygt 3 år och i kransorterna (Bredaryd, Forsheda, Bor, Rydaholm) 1,5 år. Uthyrningsgraden har under 2021 stigit ytterligare till 99,1 %,

som kan jämföras med 2020 där uthyrningsgraden låg på 98,6 %. Finnvedsbostäders bostadskö och uthyrningsprocess baseras på vår uthyrningspolicy där den med högst köpoäng och godkänd inkomst får skriva kontrakt på ledig lägenhet. Bostadskön hålls aktuell genom att de som står i kön varje år aktivt registrerar att de vill stå kvar, och att stå i kön är gratis. Uthyrningsprocessen är transparent och redovisar tydligt den sökandes status i bostadskön.

Under året utökades beståndet med 42 bostadslägenheter i kv. Väduren, Värnamo. Intresset för lägenheter var mycket stort och det blev en rekordsnabb uthyrning i början av året, med etappvis inflyttningar under hösten.

Åldersmässigt ser vi en blandning av de nyinflyttade hyresgästerna. Det är även variation på den geografiska spridningen, både lokalt inflyttande och inflyttande som kommer utifrån.

Stort intresse visades även för våra 7 bostadslägenheter i kv. Rönnbacken, Bredaryd. Uthyrning påbörjades under senhösten, och även dessa lägenheter blev snabbt uthyrda. Inflyttning är planerad till april 2022.

År 2021 har liksom 2020 ställt oss inför helt nya prövningar och situationer till följd av pandemin. Flera aktiviteter har ställts in och vi har utifrån nya förutsättningar behövt ställa om. Vår uppgift har varit att ge ett så gott bemötande och så god kundupplevelse som möjligt i en så säker miljö som möjligt. Under större

delen av året har vi endast tagit emot bokade besök i vår kundtjänst och haft stängt för drop-in besök. Kunderna har istället kunnat få svar på våra mest frekventa frågor i våra digitala kanaler och via telefon. Även kontraktsskrivning görs digitalt och vi är glada att vi kan lösa det mesta på distans.

Det som däremot är svårt att lösa på distans är olika typer av aktiviteter som vi vanligtvis genomför varje år. Till exempel invigningar av nya bostadskvarter, nyinvigningar efter renoveringar och större underhåll av utemiljöer, eller andra kvartersaktiviteter där vi får möjlighet att träffa och umgås med våra hyresgäster under trevliga former. De här fysiska mötena är oerhört viktiga och vi hoppas att snart ska kunna

återuppta de här aktiviteterna.

Liksom tidigare år har vår kundtidning Angeläget getts ut 4 gånger under året i tryckt format, varav ett nummer har distribuerats till samtliga hushåll i Värnamo kommun. Vår synlighet i sociala medier har också intensifierats och intresserade kan ta del av löpande inlägg på våra Facebook och Instagram konton.

Årets Finnvedsbostäder stipendium tilldelades Emelie Svensson och Anton Wallin för bästa examensuppsatsen "Möjligheten med decentraliserad energiproduktion" vid Fastighetsingenjörsutbildningen, Campus Värnamo med motiveringen: "Examensarbetet är mycket noggrant och strukturerat utfört med en vältäckande bild över

möjligheten till en decentraliserad energiproduktion och lagring i flera olika batterityper. AI och vätgas är två andra mycket spännande utvecklingsområden som behandlas."

Finnvedsbostäder sponsrar lokala föreningar och organisationer som gör insatser som gör skillnad för staden och stadens varumärke, eller som direkt gynnar bolagets hyresgäster. Framför allt är det idrotts- och kulturföreningar som Finnvedsbostäder sponsrar. Sponsorinsatserna under året har medfört att våra hyresgäster under sommaren erbjudits kostnadsfri basketskola i kv. Högaloft, fria bad på Värnamobadet och möjlighet att följa IFK Värnamos framgångar genom de s.k. enkronasmatcherna.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för koncernen Finnveds-bostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2021, Finnvedsbostäders 73:e verksamhetsår. Om inte annat anges redovisas belopp i tusental kronor.

Ägarförhållanden

Finnvedsbostäder är sedan december 2010 dotterbolag till Värnamo stadshus AB. Värnamo stadshus AB är ett av Värnamo kommun helägt aktiebolag.

Förvaltningens omfattning

Förvaltningen omfattar ett fastighetsbestånd fördelat på orterna Värnamo, Rydaholm, Bor, Forsheda och Bredaryd.

	2021-12-31	2020-12-31
Hyreslägenheter	2 809	2 764
varav vårdbostäder	(191)	(191)
Uthyrningsrum	34	40
Lokaler	201	197
Garage och carportar	777	782
Summa uthyrningsenheter	3 821	3 783

Vallerstad vind ekonomisk förening och Klämman vind AB och Sveriges vindkraft-kooperativ ekonomisk förening

Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstadvind ekonomisk föreningen och insatsen uppgår till 6 552 000 kronor. Antalet andelar är 1 680 med nominellt värde 3 900 kr/st. Andelarna berättigar till billigare elinköp. Medlemspriset för 2021 var 24 öre/kWh inklusive gröna certifikat

SVEF

Finnvedsbostäder äger 200 andelar i Sveriges vindkraft-kooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget's passivhus. Elpriset till medlemmar är 25 öre/kWh.

Klämman vind AB

Finnvedsbostäder äger 5 % i Klämman vind AB (KVAB). Anläggningen består av två Vestas vindkraftverk modell

V126 och totalhöjd 200 m. Finnvedsbostäder direktäger en 5 %-ig andel i vindkraftverken. Beräknad årsproduktion är 23 miljoner kWh. Under 2021 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 98,2 % och har producerat totalt 23 045 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning för 2021 trädde i kraft 1 april och hyrorna höjdes med 14,50 kr/m2 och 1,26% på lokaler och bilplatser (1,85%) vilket motsvarar ca 2 784 tkr (4 510 tkr) på helåret. Höjning för 2022 är 1,85%.

Som följd av coronapandemin har bolaget vidtagit olika åtgärder, endast bokade besök i kundtjänst, gruppindelning av personal för pauser och arbete hemifrån där det är möjligt. Reparationer hos hyresgäster utförs endast efter att det säkerställts att de är symptomfria och i äldreboende endast vid akuta behov efter samråd med boendets områdeschef. Då restriktionerna lättade under hösten 2022 har verksamheten återgått till normalläge.

Kv. Väduren, färdigställt 48 lägenheter varav 6 st grupp-bostäder med gemensamhetslokal. Inflyttning har skett i tre etapper under 2021, 1 september, 12 november och 10 december.

Mossleplatån, projektering av en ny vårdcentral omfattande 2000 m² och 27 lägenheter klar, byggstart mars 2021, inflyttning januari 2023. Rönnbacken i Bredaryd, nyproduktion av 7 lägenheter pågår, byggstart januari 2021, beräknad inflyttning 1 april 2022.

Järnväggsgatan 2 i Rydaholm, nyproduktion av 8 lägenheter på-går, byggstart december 2021, beräknad inflyttning mars 2023.

Rocknevägen 4-6 i Bredaryd, stambyte och omfattande renovering av 32 lägenheter har färdigställts våren 2021.

Nio nya solcellsanläggningar har installerats i Värnamo hösten 2021. Kv. Gigen, stambyte i 50 lägenheter med nya ytskikt i badrum, ombyggnad kök med fläktkåpa, ny FTX ventilation, nya förrådsväggar samt ommålning av källare startade i september 2021. Beräknas färdigställt under hösten 2022.

På kv. Vråen 3-4 har under hösten 2021 påbörjats takbyte, fortsätter därefter med ytterligare fastigheter i Bor och Rydaholm, totalt omfattas 162 lägenheter som är färdigställt hösten 2022.

ÅR	2021	2020	2019	2018	2017
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	5 918 000	6 636 000	6 517 000	6 069 000	7 011 000
Tillgänglighet	95,2 %	96,5%	96,6%	97,7%	98,9%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	24	28	28	20	20
Jmf pris Värnamo Energi 1 årsavtal 1 maj resp. år	89,8	33	49,6	63,1	30,4
Beräknad besparing inkl moms	1 105 440	84 000	362 880	724 080	295 680
Avkastning = besparing/investering	16,9 %	1,3%	4,4%	8,8%	3,6%

Förvaltningsberättelse

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	229 584	249 311
Utdelning 2021			– 57	– 57
Årets resultat			20 846	20 846
Eget kapital 2021-12-31	6 200	13 527	250 373	270 100

Framtida möjligheter och risker

Möjligheter

Värnamo kommun fortsätter att öka antalet invånare samtidigt som stora satsningar görs på nya arbetstillfällen och utbildningar, några exempel på detta är nya etableringar på Bredasten och den nya stadsdelen söder om sjukhuset, Mossleplatån. Detta tillsammans med god tillgång till byggbara tomter gör att bolaget ser ljust på framtiden och har projekt som omfattar ca 80 nya lägenheter för produktionsstart.

Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk är långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är hög och för att säkerställa en jämnare räntenivå använder bolaget ränteswappar som finansiella instrument.

Refinansieringsrisk

Risken att kreditinstituten inte kommer låna ut till bolaget bedöms som mycket liten.

Vakansrisk

Med en historiskt låg vakansgrad och en fortsatt ökning av invånarantalet i kommunen bedömer vi risken för ökade vakanser som låg.

Omvärldsrisk

Hyresmarknaden kan påverkas av politiska beslut, exempelvis bostadssubventioner vid nyproduktion, skatteregler och regler för hyressättning. Även organisatoriska förändringar inom Värnamo Stadshus eller Värnamo kommun kan påverka bolagets framtid.

Bolaget har under 2020 tagit fram en ny omvärldsanalys som täcker upp riskerna i både om-, när- och invärld vilket kommer vara en vägledning i arbetet framöver.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserade vinstmedel	229 526 779
Årets vinst	20 846 003
	250 372 782

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedlen utdelas 71 000 kr och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Till aktieägare utdelas (1,15 kr/aktie), totalt	71 000
I ny räkning överförs	250 301 782

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

Styrelsens yttrande över den lämnade utdelningen

Efter den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning blir bolagets soliditet 16,25 %. 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 lämnad utdelning inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den lämnade utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 stycket.

Utlåtande om verksamheten 2021

Den verksamhet som bedrivits av Finnvedsbostäder AB, org.nr 556081-4393, under föregående kalenderår har, enligt bolagets bedömning, varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförs inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Lars Lejon
Styrelsens ordförande

Stanley Guldmyr
Verkställande direktör



Resultaträkning

	Not	2021	2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	234 944	232 013
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 315	3 417
Summa intäkter		239 259	235 430
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5	-113 899	-111 333
Underhållskostnader		-36 510	-38 489
Fastighetsskatt		-3 819	-3 624
Avskrivningar		-40 734	-39 421
Summa fastighetskostnader		-194 962	-192 867
Rörelseresultat			
		44 297	42 563
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	464	504
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 798	-20 033
Resultat efter finansiella poster			
		25 963	23 034
Skatt på årets resultat	8	-5 117	-4 797
Årets resultat		20 846	18 237

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TIILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 431 290	1 429 409
Inventarier	10	8 114	8 735
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	195 012	62 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		928	1 160
Långfristiga fordringar (HBV)	12	735	867
Värdepappersinnehav	12	7 484	7 439
Summa anläggningstillgångar		1 643 563	1 510 541
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förrådsenheter		106	92
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		408	482
Kundfordringar		385	860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker		3 497	3 594
Övriga kortfristiga fordringar	13	14 020	30 575
Summa kortfristiga fordringar		18 416	35 603
Kassa och bank			
Kassa och bank		124	131
Summa omsättningstillgångar		18 540	35 734
SUMMA TILLGÅNGAR		1 662 106	1 546 275

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (62.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		6 200	6 200
Reservfond		13 527	13 527
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		229 527	211 347
Årets resultat		20 846	18 237
Summa eget kapital		270 100	249 311
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	14	19 124	17 924
Långfristiga skulder			
	15, 19		
Skulder till kreditinstitut		1 291 640	1 206 131
Summa långfristiga skulder		1 291 640	1 206 131
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 404	25 373
Leverantörsskulder		26 661	17 730
Skulder till koncernföretag		6 582	5 866
Aktuella skatteskulder		942	4 233
Övriga kortfristiga skulder		3 173	3 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	16 480	16 065
Summa kortfristiga skulder		81 242	72 909
Summa eget kapital och skulder			
		1 662 106	1 546 275

Kassaflödesanalys

	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		44 298	42 562
Justering för poster som inte ingår i kassaflöden	17	40 976	39 421
Erhållen ränta		464	504
Erlagd ränta		-18 798	-20 033
Betald inkomstskatt		-7 209	-3 099
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		59 731	59 355
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av förråd och lager		-14	-18
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		646	-1 576
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		9 593	-6 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 956	51 137
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materialla anläggningstillgångar		-174 318	-85 063
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		319	2 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-173 999	-83 043
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		289 198	348 000
Inlösen av långfristiga lån		-175 688	-287 606
Amortering av långfristiga lån		-25 970	-22 692
Utbetald utdelning		-57	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		87 483	37 639
Ökning/minskning av likvida medel		-16 560	5 733
Likvida medel vid årets början		30 705	24 972
Likvida medel vid årets slut	13	14 145	30 705

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Finnvedsbostäder ABs årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

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. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som en tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid medan räntekostnader kostnadsförs.

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på respektive komponent. Individuell bedömning har bestämt avskrivningstakten på fastigheten.

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. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Markanläggning	15–40
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar /innervägg	50–100
Värme, sanitet (VS), el	10–50
Ventilation	20–25
Fasad	40–50
Yttertak	40
Fönster	40
Köksinredning	30–50
Restpost	15–50

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivningar enligt plan (5-16 år), beräknat på ursprungligt anskaffningsvärde.

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, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör internt en årlig värdering av fastigheterna med marknadsanpassade direktavkastningskrav.

Uppskattningar och bedömningar

Finnvedsbostäder AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är bolagets marknadsvärde på fastigheter enligt not. 9.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

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 utförts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Finnvedsbostäder AB 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 bolaget 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.

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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Ränteswappar

Bolaget säkrar räntor med ränteswappar. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom bolagets mål för riskhantering och strategin avseende räkningen.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som om-sättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den

utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period hyrorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Koncernbidrag

Mottaget/lämnat koncernbidrag redovisas i resultaträkning som bokslutsdisposition.

Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Leasing

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

Not 2 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyror för bostäder	189 496	185 658
Hyror för lokaler	49 839	50 234
Hyror för garage och carport	2 972	2 933
Summa hyresintäkter, brutto	242 307	238 824
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	-2 007	-2 906
Outhyrda lokaler	-3 102	-1 590
Outhyrda garage och carport	-193	-263
Summa hyresbortfall	-5 302	-4 759
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	237 005	234 065
Tillval för bostäder		
	365	427
Underhållsrabatter	-2 273	-2 255
Övriga rabatter	-152	-226
Summa hyresintäkter, netto	234 944	232 013

Hyresavtal bostäder löpande med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning.
Hyresavtal lokaler löper med kontrakt med indexreglering upp till 15 år.

Not 3 Statliga bidrag

Statligt bidrag har erhållits för sjuklön med 70 tkr och redovisas som övriga rörelseintäkter.

Not 4 Kostnad för externa revisorer

	2021	2020
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	98	175
	190	267

Not 5 Personal

Medelantalet anställda	2021	2020
Kvinnor	16	17
Män	35	33
Totalt	51	50
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen och verkställande direktören	1 266	1 218
Övriga anställda	20 287	19 493
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	481	461
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	7 695	6 950
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	343	324

Pensionskostnader för övriga anställda	698	797
Uttagsskatt	2 435	2 490
Totalt	33 205	31 735

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2021	2020
Andel kvinnor i styrelsen	1	1
Andel män i styrelsen	6	6
Totalt	7	7

Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	3	3
Totalt	5	5

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntor	75	94
Återbäring HBV	388	410
Totalt	464	504

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Borgensavgift Värnamo Kommun	3 983	3 656
Räntekostnader derivat och fastighetslån	14 815	16 377
Totalt	18 798	20 033

Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-3 918	-4 519
Uppskjuten skatt	-1 200	-278
Skatt på årets resultat	-5 117	-4 797
Redovisat resultat före skatt	25 963	23 026
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-5 348	-4 929
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	28	36
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	1 402	375
Uppskjuten skatt	-1 200	-278
Redovisad skattekostnad	-5 117	-4 797

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 033 099	1 979 354
Årets investeringar	40 590	53 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 073 689	2 033 099
Ingående avskrivningar	-603 690	-566 330
Årets avskrivningar	-38 709	-37 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-642 399	-603 690
Utgående redovisat värde byggnader	1 431 290	1 429 409

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.

Fastigheterna värderades inför årets årsbokslut till 3 272 000 (2 986 600) tkr, genom värdering i programmet Värderingsdata. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,0%-9,25% (4,25%-9,5%) beroende på läge.

Not 10 Inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	38 135	39 807
Inköp	1 647	1 574
Försäljning/utrangeringar	-1 077	-3 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	38 706	38 135
Ingående avskrivningar	-29 401	-30 585
Försäljning/utrangeringar	835	3 246
Årets avskrivningar	-2 026	-2 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 592	-29 401
Utgående redovisat värde	8 114	8 735

Not 11 Pågående ny- och ombyggnader

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	62 931	33 187
Under året nedlagda kostnader	174 598	86 728
Under året genomförda omklassificeringar	-42 518	-56 983
Utgående redovisat värde	195 012	62 931

Not 12 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	412	501
Swedbank 33 aktier	6	5
OK insats	104	103
Sveriges Vindkraftkooperativ 200 andelar	1 100	1 100
Vallerstad Vind ekonomisk förening 1680 (1680) andelar	6 552	6 552
Klämman Vind AB 50 aktier	5	5
	8 219	8 306

Not 13 Likvida medel

	2021	2020
Kassamedel	8	5
Banktillgodohavanden	116	125
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	14 020	30 575
Likvida medel i kassaflödesanalys	14 145	30 705

Not 14 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	19 124	17 924
	19 124	17 924

Not 15 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	524 044	436 504
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	150 000	100 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	645 000	695 000
Summa långfristiga skulder	1 319 044	1 231 504

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 069	1 404
Förutbetalda hyror	9 480	9 149
Upplupna semesterlöner	2 951	2 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 979	2 892
Summa	16 480	16 065

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021	2020
Avskrivningar	40 734	39 421
Vinst försäljning inventarier	242	-248
Summa justeringar	40 976	39 172

Not 18 Eventualförpliktelser

	2021	2020
Fastigo	438	421

Not 19 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har nio tioåriga ränteswapar på nominellt 600 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, tre sexåriga på nominellt 150 miljoner, två fyraåriga på nominellt 55 miljoner. Swaparna förfaller under 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 och 2031. Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 41,1 (74,9) miljoner på ränteswapar.

Not 20 Ställda säkerheter

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	0	58 716

Not 21 Händelser efter balansdagen

Järnvägsgatan 2 i Rydaholm, nyproduktion av 8 lägenheter med byggstart december 2021, beräknad inflyttning 2023. Kv. Giggen, ombyggnad av 50 lägenheter pågår. Stambyte med nya ytskikt i badrum, ombyggnad kök med fläktkåpa, ny FTX ventilation, nya förrådsväggar samt ommålning av källare. Beräknas färdigställt under hösten 2022. Fortsatt takbyte av Vråen 3-4 och Grevevägen 6-8, Stationsvägen 20 i Bor och Hovslagaregatan 15-47 i Rydaholm. Fönsterbyte på Finngatan 19-21 och Västra Kyrkogårdsgatan har upphandlats. Projektering pågår av ombyggnad från förskola till lägenheter på Hovslagaregatan i Rydaholm.

Värnamo 2022-03-16

Lars Lejon
Styrelseordförande

Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande

Anette Myrvold
2:e vice ordförande

Anders Jansson
Ledamot

Torbjörn Eriksson
Ledamot

Boo Karlsson
Ledamot

Anders Nordangård
Ledamot

Stanley Guldmyr
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-16

Mats Nilsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finnvedsbostäder AB
Org.nr 556081-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Finnvedsbostäder AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finnvedsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för Finnvedsbostäder AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Finnvedsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av den tryckta årsredovisningen, där sidan 1-26 inte innefattar årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de

bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Finnvedsbostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Finnvedsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhets-art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning-en 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 styrel-sens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgär-der 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Till årsstämman i Finnvedsbostäder AB
organisationsnummer 556081-4393
Till fullmäktige i Värnamo kommun

Granskningsrapport för år 2021

Jag, av fullmäktige i Värnamo kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Finnvedsbostäder AB:s verksamhet.

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 och kom-munallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 16 mars 2022

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Värnamo den 16 mars 2022

Anders Berglund
Lekmannarevisor

Ledningsgrupp



Från vänster: **Stanley Guldmyr** VD, **Yvonne Björk**,
ekonomichef, **Andreas Farving**, förvaltningschef, ,
Per-Magnus Rylander fastighetsutvecklingschef,
Camilla Lundh marknadschef.



Styrelse



Lars Lejon
ordförande



Torbjörn Eriksson
ledamot



Anders Jansson
ledamot



Anette Myrvold
2:e vice ordförande



Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande



Anders Nordangård
ledamot



Boo Karlsson
ledamot



Stanley Guldmyr
VD

Prioriterade fokusområden

Finnvedsbostäder kommer fortsätta arbeta för nyproduktion till rimliga hyror, trots en ansträngd kostnadsutvecklingen inom byggsektorn. Vi kommer att utveckla kategoriboenden för seniorer liknande Sjösala i Bor, dvs. Trygghetsboende +65, med ambitionen att på sikt genomföra detta i alla våra orter. Under året ska vi också inskaffa resurser för att utveckla en bosocial strategi i våra bostadsområden. Stort fokus ligger även på att strategiskt arbeta för minskning av vår klimatpåverkan i alla led inom organisationen. Företaget ska hålla en hög underhålls- och förädlingsnivå i vårt befintliga bestånd, samt genom professionell förvaltning, servicenivå och bemötande skapa goda kundrelationer.



Händer 2022

Januari

- Upphandling fönsterbyte
Finnngatan 19-21, Västra
Kyrkogårdsgatan 6, Värnamo

Februari

- Projektering stambyte, ventilation
m.m. 84 lägenheter Kyrkogatan
4-8, Forsheda

Mars

- Slutbesiktning kv. Rönnbacken,
Bredaryd

April

- Inflyttning 7 lägenheter
kv. Rönnbacken, Bredaryd

Maj

- Implementering ny rutin för
avflyttningsbesiktningar
- Invigning kv. Väduren, Värnamo
- Tilldelning av Finnvedsbostäders
stipendium för bästa examensuppsats
vid Fastighetsingenjörsutbildningen,
Campus Värnamo

Juni

- Uthyrningsstart 27 lägenheter kv.
Sjukstugan, Mossleplatån, Värnamo
- Invigning kv. Rönnbacken, Bredaryd

September

- Uthyrningsstart 8 lägenheter
kv. Villan, Rydaholm
- Kvartersaktivitet i ny utemiljö
– Vrån 1, Värnamo

November

- Nyinvigning bostadshus 50 lägenheter,
kv. Giggen, Tryggarpsbacken, Värnamo
- Slutbesiktning 27 lägenheter och
vårdcentral kv. Sjukstugan,
Mossleplatån, Värnamo

Övriga händelser under 2022

- Projektering och nyinvestering
ytterligare solceller
- Ombyggnation från förskola till lägenheter Hovslagaregatan, Rydaholm

- Ombyggnation från förskola till annan verksamhet Grängsgatan 13, Värnamo
- Energiptimeringsprojekt kv. Prästen, Värnamo
- Byte takbeläggning, kv. Vrån 3-4 och Grevevägen 6-8 i Värnamo, Stationsvägen 20, Bor och Hovslagaregatan 15-47 i Rydaholm
- Projektering ombyggnation gruppboende kv. Ling, Värnamo
- Projekt för biologisk mångfald i våra bostadsområden

- Upprustning av uteplatser Vrån Centrum
- Projekt för införande av boende app alternativt CRM-system för enklare kommunikation med våra hyresgäster
- Montering av lägenhetstemperatursgivare fortgår
- Utbyte av låssystem till elektroniska nycklar iLOQ i allmänna utrymmen fortgår, bl.a. kv. Högaloft, Värnamo och Hovslagaregatan, Rydaholm

Följ oss på sociala medier!
@finnvedsbostader



Box 446, 331 24 Värnamo
Besöksadress: Sveavägen 1E
Telefon 0370-484 00
www.finnvedsbostader.se