

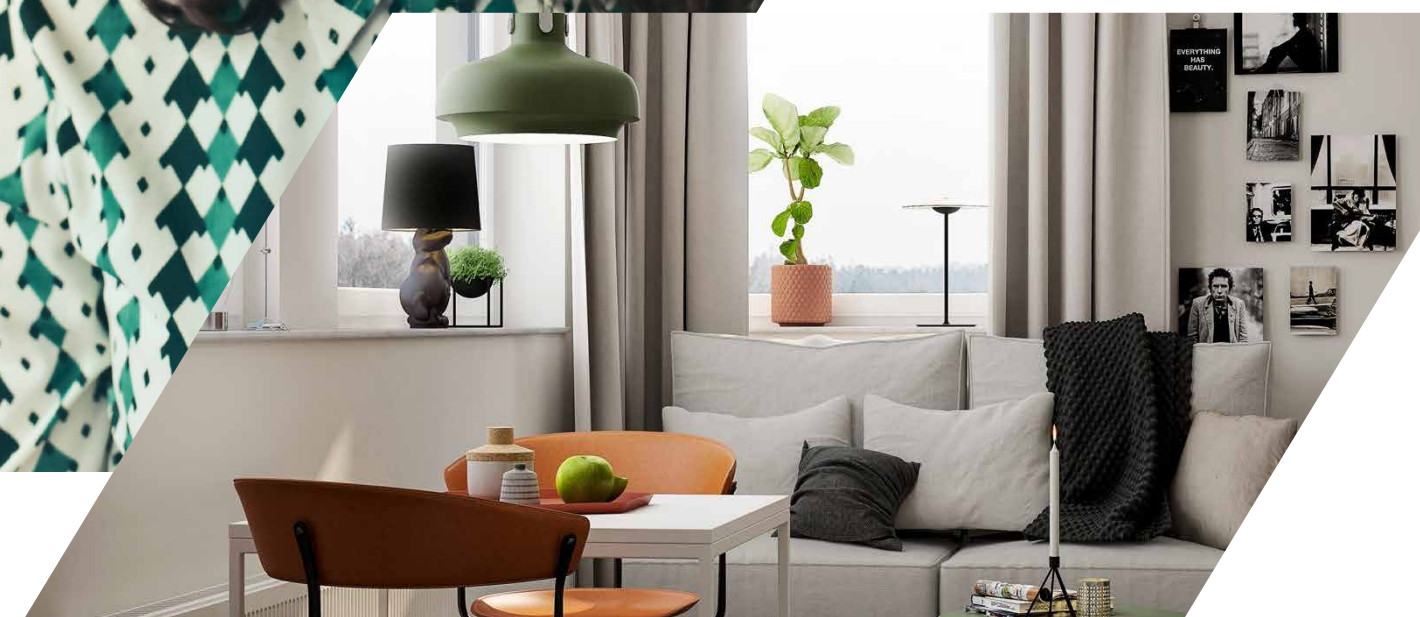
**ÅRS
REDO
VIS
NING**

INNEHÅLL

Inledning	3
Affärsidé, vision och mål	4-5
VD har ordet	7
Jubileumsåret 2018	8-9
Förvaltning och fastighetsutveckling	10-11
Fastighetsinnehav	12-15
Bostadslägenheter	16-17
Drift och optimering	18-19
Hållbarhet	20-21
Flerårsöversikt	22
Ekonomi	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 2019	46-47



**Ett
utmärkt
boende.
För ett
gott liv!**



För Finnvedsbostäder har det varit ett otroligt händelserikt år. Vi har firat 70 år på bostadsmarknaden, påbörjat och färdigställt flera nya bostadsprojekt, förvaltat och underhållet vårt befintliga bestånd, och så mycket mer som ni kommer att ta del av när ni bläddrar igenom denna årsredovisning.

Våra hyresgäster står i centrum och därför är det betydelsefullt att det vi gör bygger på ett mänskligt perspektiv. Vi vill erbjuda hem för alla invånare i Värnamo kommun oavsett förutsättningar. Här ska man känna värme, trygghet och samvaro – ett hem att

längta till. Förtroende från våra hyresgäster är viktigt och inget vi tar för givet. Det är något vi kontinuerligt arbetar med för att förtydliga. Lyhördhet och proaktivitet krävs för att uppfylla vår vision; **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 och med god service till konkurrenskraftiga hyror. Finnvedsbostäder ska utan spekulation stå för långsiktighet, trygghet, miljö- och kvalitetstänkande.



Med tydligt uppsatta mål skapar vi attraktiva och hållbara bostäder

Vår vision **Ett utmärkt boende – För ett gott liv** går hand i hand med våra mål där en nöjd kund, ägare, medarbetare och bättre miljö är våra ledstjärnor. Ett strategiskt arbete med nyproduktion av varierande boendeformer och kontinuerligt underhåll av befintligt fastighetsbestånd, borgar för en långsiktig attraktivitet på boendemarknaden för hyresgäster och ägare. Genom ett

ständigt fokus på kundservice och boinflytande, uppföljt av hyresgästundersökningar, skapas förutsättningar att förbättra och upprätthålla en god kundnöjdhet. Hållbarhetsfrågorna ska genomsyra hela organisationen och vi ska ha en strategi där vi bidrar med insatser där vi kan påverka och göra skillnad, både miljömässigt och ekonomiskt.



VD har ordet

Under 2018 fyllde Finnvedsbostäder AB 70 år och det har vi firat. Speciellt kommer jag att minnas eventet den 13 januari då vi visade allmänheten de nya lägenheterna i kvarteret Städet. Det kom mellan 2 000 och 2 500 personer, semlor och kaffe hade en strykande åtgång, det verkade som om alla var mycket positiva till vad dom fick se. Även aktiviteterna den 8 september på Gummifabriken där vi hälsade våra hyresgäster välkomna uppskattades. Vi bjöd bland annat på en föreläsning av äventyrerskan Kristina Paltén.

Det har varit ett händelserikt år för Finnvedsbostäder AB. Det pågår nyproduktion och stora ombyggnader på flera platser i kommunen. Under året har inflyttning skett i etapp 1 på Kv. Städet i Värnamo. Etapp 2 med ytterligare 70 lägenheter pågår och kommer att färdigställas under 2019. Stamrenoveringar, standardhöjande åtgärder och normalt underhåll har genomförts till stora belopp, bland annat kan nämnas utemiljön på Vråen 1 och ombyggnaden på Fänestadsvägen/Ringvägen i Forsheda.

Värnamos första trygghetsboende för dig som fyllt 65 vid Sjösala i Bor är nu klart för inflyttning. 14 helt ny- och ombyggda lägenheter och gemensamhetsutrymmen kommer att komplettera de 19 marklägenheterna som redan finns i området. Vi har här två nya värdinnor som ska vara med och utveckla verksamheten. Även de 24 nya studentbostäderna på Flintgatan togs i bruk i samband med att höstterminen startade.

Planerna för ytterligare nybyggnation sker samtidigt med att vi genomför ovanstående satsningar. Det som kan nämnas är att beslut tagits om att 4 nya lägenheter ska byggas i Bor under 2019. Upphandling pågår för 14 nya LSS-lägenheter i Kv. Ling med beräknad byggstart i början av 2019. Även projekteringen av 48 lägenheter vid Kv. Väduren har kommit en bra bit på vägen. Ett stort orosmoln är att det statliga investeringsbidraget till hyresbostäder kommer att upphöra vid årsskiftet 2018/2019, det kommer troligen att innebära att flera projekt kommer att nagelfaras av byggherrarna ytterligare en gång för att bedöma hyresnivåer och betalningsförmåga. Det finns en uppenbar risk att antalet påbörjade bostadsprojekt kommer att minska under 2019.

Vi har under året genomfört en nöjd kundundersökning bland våra hyresgäster. Resultatet blev helt OK och det ska vi vara stolta över, men visst kan vi bli bättre. Att efter resultatet planera för åtgärder som vi kan följa upp vid kommande årliga enkäter är ett sätt för att öka inflytandet och nöjdheten från våra kunder. Samarbetet med privata fastighetsägare och hyresgästföreningen är en viktig del i utvecklingen av vår kommun – den mänskliga tillväxtkommunen. Att föra en dialog med dessa och andra samarbetspartner för att skapa bra boendemiljöer och en hållbar utveckling är en av drivkrafterna för Finnvedsbostäder. 2018 har varit ett bra år för Finnvedsbostäder. För det fina samarbetet, lojaliteten och hängivna arbetsinsatser vill jag tacka både våra ägare, styrelse och medarbetare samt samarbetspartners. Nu blickar vi framåt mot 2019!

Stanley Guldmyr

Stanley Guldmyr, VD Finnvedsbostäder

Jubileumsåret 2018

70 år av bostäder för hela livet

2018 har Finnvedsbostäder varit verksamma i hela 70 år. Område för område har vi utvecklat verksamheten genom nybyggnation, förvärv och försäljning. Under åren har vi verkat för att människor i vår kommun som väljer att bo i hyresrätt ska ha ett utmärkt boende.

70 år har såklart firats på flera sätt bl.a. genom öppet hus och visning av Värnamos nya bostadsområde Städet, invigning av de nyproducerade studentlägenheterna i kvarteret Väktaren, invigning och öppet hus av Värnamo kommuns första Trygghetsboende Sjösala i Bor, och sist men inte minst ett stort 70-årskalas tillsammans med våra hyresgäster på Gummifabriken i Värnamo.

Öppet hus Städet

Den 13 januari öppnade Finnvedsbostäder upp portarna för allmänheten och bjöd in till lägenhetsvisning och rundvandring i kvarteret Städet Värnamo. Det blev en riktig succédag, omkring 2500 personer besökte kvarteret och tittade in i de två visningslägenheterna. Finnvedsbostäders personal visade upp teknikrum och bjöd på fika i kvarterets gemensamhetslokal. Kulturskolan stod för musikunderhållning och besökarna kunde tävla om fina priser.

Invigning studentbostäder

En tidig kväll i november samlades studenter, Campus personal, entreprenörer, styrelserepresentanter och ägare till invigningen av de nya studentlägenheterna i kvarteret Väktaren på Flintgatan Värnamo. Under kvällen bjöds det på gulaschsoppa med tillbehör och möjlighet att värma sig runt en levande eld på

gårdsplanen. Det gavs också tillfälle att titta in i en av de ljusa och välplanerade studentlägenheterna.

Öppet hos och invigning Sjösala

Den första advent hölls ett öppet hus och invigning av Sjösala trygghetsboende i Bor, Värnamo kommuns första trygghetsboende. Närmare 300 personer tog tillfället att se de nya gemensamhetslokalerna, lägenheterna och få information om verksamheten. Det serverades adventsfika i en stämningsfull matsal och besökarna fick gå en tipspromenad och svara på frågor med lokalanknytning.

70-årskalas

Höjdpunkten på firandet var lördagen den 8 september då Finnvedsbostäder bjöd in till stort kalas i Gummifabriken Värnamo tillsammans med hyresgäster, personal, styrelse och entreprenörer. Det blev en fantastisk heldag med flera aktiviteter som gemensam lunch, guidade rundturer i Gummifabriken och en inspirerande föreläsning med äventyraren Kristina Paltén. I samband med 70-årskalaset släpptes dessutom lägenheterna i kvarteter Städet etapp 2 för uthyrning. Information om det nya bostadsområdet och lägenheterna gavs under dagen i Gummifabrikens entré.





Digitalisering, tillgänglighet och hållbara val.

På Finnvedsbostäder är utmaningarna för en effektiv och hållbar förvaltning många till följd av ett varierande bostadsbestånd. Det består av nya och äldre fastigheter, flerfamiljshus och småhus, centralt belägna i Värnamo samt i kransorterna Forsheda, Bredaryd, Bor och Rydaholm. För fastighetsförvaltning har 2018 präglats av ett genomgripande projektarbete gällande våra Mål- & Handlingsplaner för 2019–2021, vilka blir vägledande för att bibehålla och utveckla en god fastighetsförvaltning.

Sammanfattning av förvaltningshändelser under året. Arbetet med den nya rutinen för elektronisk och säkrare nyckelhantering fortgår. Ett nytt nyckelskåp har installerats i en av kransorterna och digitaliseringen för hantering av in- och utlämning av nycklar pågår i affärssystemet. Projektet att ersätta gamla lås och nycklar med nya, säkrare ILOQ-nycklar har genomförts i kvarteren på Sandgatan, Tryggarpsbacken, Vrån 1, Studentbostäder, Brunnsgatan, Parkvägen och Fänestadsvägen.

Det fortgår även ett omfattande arbete med fastighetsbasen, vilket innebär en inventering av samtliga utrymmen som förvaltas. Förutom lägenheter, garage och lokaler ska teknikrum, miljöhus, tvättstugor m.m. märkas upp på plats samt administreras i affärssystemet.

Samtliga lekplatser har besiktigats. Det har gjorts byte från sand till träflisunderlag i lekplatser på tre förskolor i syfte att förbättra miljön, samt minska besvär med ogräs och katter på lekplatserna. Det

har skett en genomgripande renovering av tvättstugor på Grevevägen 6–8 och Grevevägen 22, och i samverkan med Hyresgästföreningen har det anlagts två grillplatser i kvarteret Doktorn. Inskaffande av nya bevakningskårl har gjorts där sjövattnen används vid bevakning.

Det har införts utökade tillvalsmöjligheter för hyresgäster att höja sin boendestandard. Det finns nu även möjlighet att beställa tillval av innerdörrar, elektroniska ILOQ-lås, köksluckor m.m. En uppföljning och återkoppling till hyresgäster är gjord till följd av årets hyresgästundersökning.

Under våren färdigställdes område-skonto Öst på Brushanegatan. Kontoret kommer vara den fasta basen för våra kvartersvärdar på område Öst. Det har också skett en uppstart och drift av Sjösala trygghetsboende under hösten, vilket innebär anställning av två trygghetsvärdar, inskaffande av inventarier och fastställande av rutiner för verksamheten med mera.

Samverkan med Värnamo kommun gällande skötsel och avtal fortsätter. Bl.a. har avtal slutits med Värnamo kommun gällande inköp av miljövänlig HVO diesel till fordon och maskiner. I utvecklingssyfte sker även samverkan med de kommunala bostadsbolagen Allbohus Alvesta, HFAB Halmstad och Varbergs Bostad.

Regelbundna avstämningsmöten hålls mellan förvaltning och entreprenörer. Samarbetena bygger på tydliga avtal, löpande avstämnings- och ömsesidig öppenhet vad gäller möjliga förbättringar. I säkerställnings- och förbättringssyfte har det genomförts en ny entreprenörsupphandling och avtal har tecknats gällande trapphusstädning.

Förvaltningsavdelningen har under året utökats med en miljövård, en kvartersvärd och två trygghetsvärdar. Erforderliga utbildningar har genomförts för förvaltningspersonalen. Vidare har en ny kris- och beredskapsplan tagits fram.

Fastighetsutveckling 2018

För att fortsatt erbjuda ett varierat boendebestånd och bidra till Värnamo kommuns framgång ställs det krav på oss att tillföra fler bostäder. Det finns en mycket hög efterfrågan på bostäder i regionen. Under 2018 utökade vi med totalt **102 nya boenden**.

I alla Finnvedsbostäders nyproducerade fastigheter ställs det höga krav på arkitektur, tillgänglighet, hållbarhet och långsiktighet. Företaget tar en aktiv roll genom hela byggprocessen och väver in den långa erfarenhet av förvaltning som finns inom bolaget. En stor lyhördhet för hyresgästen ger också flera möjligheter till ett personligt hem.

Kv Städet Huvuddel 1 50 nya lägenheter

Inflyttning i kvartershuset Pilagårdsgatan 11 F, 6 lägenheter den 1 januari, Pilagårdsgatan 11C och 11E, 16 lägenheter den 1 mars och Pilagårdsgatan 11A, 11B och 11D, 28 lägenheter den 1 april. Hela huvuddel 1 slutbesiktigades den 1 april. Konstverk av Roland Persson i respektive trapphus.

Kv Städet Huvuddel 2 70 nya lägenheter

Nybyggnation av 70 lägenheter i tre huskroppar. Totalentreprenör Bygga GWG. Inflyttning i radhus Pilagårdsgatan 1, 14 lägenheter den 17 december. Resterande inflyttningar april och maj 2019.

Kv Väktaren 24 nya lägenheter

Nybyggnation av 24 studentlägenheter i ett punkthus, 6 våningar, Flintgatan 1, Värnamo. Totalentreprenör Lagans Byggnads AB. Certifierad i Miljöbyggnad Silver. Inflyttning 15 augusti.

Sjösala

Ombyggnad av sjukhem till Värnamos första trygghetsboende Sjösala, Gälarydsvägen, Bor. 14 lägenheter, samt personal- och gemensamhetsutrymme. Totalentreprenör Eiedenskogs Bygg. Bidrag för trygghetsboende erhållet från Länsstyrelsen. Inflyttning 1 oktober.

Nya bostäder i Bor

Projektering nybyggnad av 4 lägenheter på "Sjöborgen", Gästgivarevägen, Bor. Investeringsbidrag beviljat från Länsstyrelsen.

Kv. Ling

Projektering av Gruppboende, 12 lägenheter, personal- och gemensamhetsutrymme för Värnamo kommun. Detaljplan för området vann laga kraft i maj. Anbud inkom i december.

Kv Väduren

Nybyggnad av 48 lägenheter, varav 6 lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymme byggs som gruppboende. Projektering av förfrågningsunderlag påbörjades under hösten. Investeringsbidrag sökt i slutet av december.

Fänestadsvägen och Ringvägen, Forsheda

Invändig ombyggnad av badrum, kök och källare. Ny invändig ventilation och montering av nya fönster. Källare rustas upp och garagedarfarer läggs igen. Byte av yttertak, tilläggsisolering av fasader, ny fasadbeklädnad samt nya balkongfronter. Utvändigt fler parkeringsplatser, samt ny ytterbelysning. Byggföretaget Naij Bygg upphandlades i juli som totalentreprenör. Ombyggnadsstart i augusti, färdigställande i maj 2019.

Utemiljö Vrån 1

Upprustning/ombyggnad av utemiljön i hela kvarteret. Tillgänglighetsförbättringar vid entréer och uteplatser. Helt ny belysning med modernare armaturer installeras för att få ett mer upplyst område. Trivsammare innergårdar med nya gräsytor, murar, smidesstaket, planteringar samt betongmarksten vid entréer med mera. Lekutrustning för barn i olika åldrar förnyas. Det kommer bli tre stora lekplatser på området och lekutrustning för mindre barn kommer även att finnas på innergårdarna. Nya stabila och låsbara cykelgarage. Nya träd, planteringar och pergolor kommer att dela av området på ett trevligt sätt. Fler parkeringsplatser för hyresgäster med funktionsvariationer kommer att finnas på området. Upphandlades i maj av Långhults marktjänst. Arbetet utförs 2018–2019.

Vrån 2 och Vrån 3–4

Fasadrenovering Vrån 2 och Vrån 3–4 med ommålning och erforderlig panelbyte på Tättingvägen, Brushanegatan samt Magnusgatan, Värnamo.

Vrån centrum

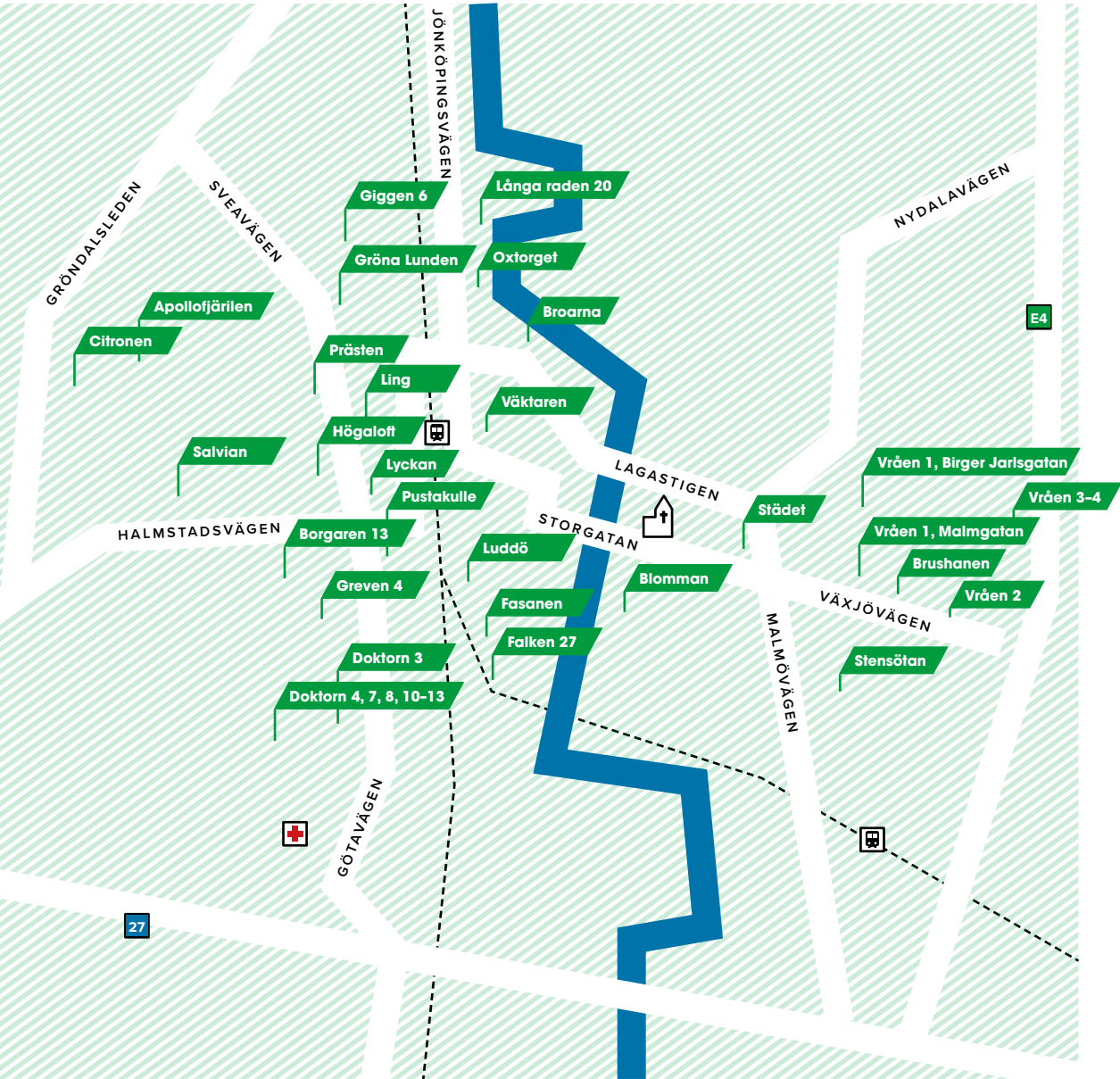
Ombyggnad till nytt områdeskonto för Finnvedsbostäders kvartersvärdar, reparatörer och målare. Färdigställt i juni. Upphandlat av årsentreprenörer.

Fastighetsinnehav

Kartorna visar vårt aktuella fastighetsinnehav på de olika orterna

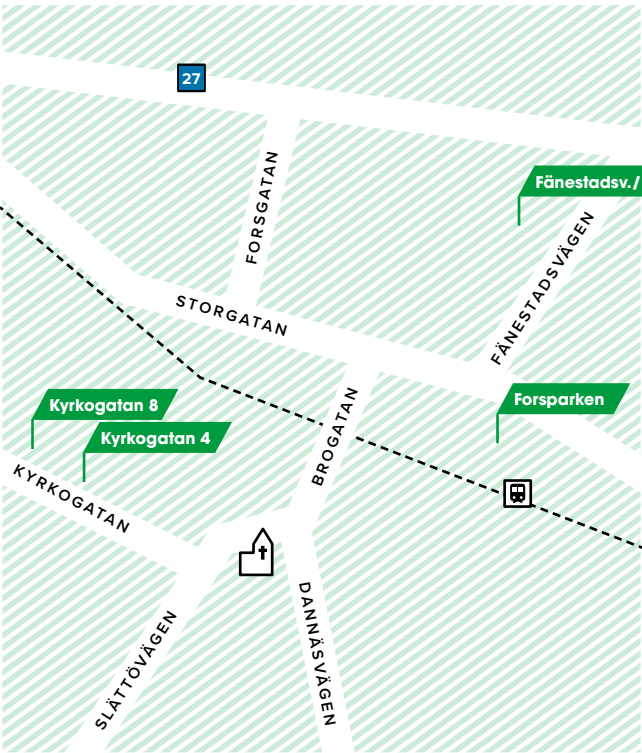
Bolaget har sitt största fastighetsinnehav i Värnamo tätort, men även en betydande del i kransorterna Forsheda, Bredaryd, Bor och Rydaholm. Vår verksamhet är uppdelad i två distrikt, Öst och Väst, där områdesgräns är öster respektive väster om järnvägen.

Värnamo

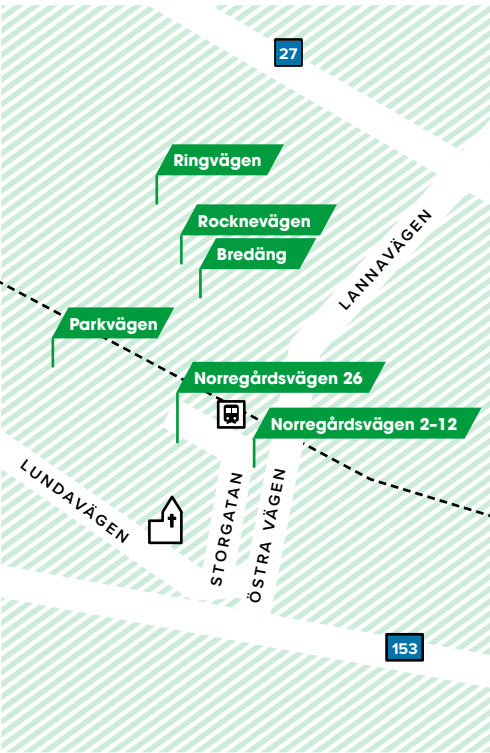


Totalt **2 689** lägenheter

Forsheda



Bredaryd



Bor



Rydaholm



Fastighetsinnehav 2018-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 722	522	1 200	1 126	163
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 031	370	661	1 136	176
209	Bredaryd 4:6	1999	3 058	1 078	1 980	1 676	217
210	Bredaryd 7:35	1998	300	88	212	100	100
234	Bredaryd 35:1	1962–64	10 395	2 381	8 014	6 347	1 074
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	26 990	9 217	17 773	14 676	2 539
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	17 040	6 789	10 251	7 119	2 582
241	Bredaryd 20:68	1992	2 510	1 296	1 214	2 192	540
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	10 646	6 083	4 563	5 883	883
259	Bredaryd 20:70	1994	18 066	7 952	10 113		
Summa			91 758	35 777	55 982	40 255	8 274
331	Forsheda 3:136	1964	3 049	1 827	1 223	5 881	1 095
332	Forsheda 10:1	1966–67	9 405	3 855	5 550	9 427	1 701
333	Forsheda 3:155	1970–71	10 881	4 094	6 787	11 010	2 010
335	Forsheda 5:12	2011	19 763	2 727	17 036	7 400	1 000
Summa			43 098	12 503	30 595	33 718	5 806
501	Broarna 3	1948/86	3 506	677	2 829	4 514	1 043
502	Trillan 7	1970/84	461	175	287	1 683	441
503	Greven 4	1942/76	525	237	289	1 599	425
505	Blomman 13	1946/86	989	326	663	2 309	604
506	Blomman 11	1930/84	359	174	186	864	254
509	Fasanen 7-8	1945	7 224	1 902	5 322	4 696	1 106
512	Lyckan 19	1950–54/88–90	92 243	47 047	45 196	83 491	17 893
514	Högaloft 7	1958-62	139 535	44 220	95 316	102 630	25 272
515	Prästen 4	1963-64	10 451	5 254	5 197	20 222	5 000
517	Giggen 6	1968	8 944	4 492	4 452	21 200	5 200
518	Doktorn 3,4,14	1969–72/73/84	233 178	81 401	151 777	225 949	55 874
519	Borgaren 13	1956/89	12 913	6 436	6 476	13 630	3 497
521	Ling 4	1972	1 690	874	816	4 861	1 197
522	Långa Raden 20	1973	15 184	7 258	7 926	33 240	7 606
523	Åbrinken 24	2006	49 635	12 152	37 483	29 000	5 000
524	Väktaren 24	2010/2018	44 183	2 031	42 152	24 045	3 501
537	Stensötan 1	1975	14 915	7 284	7 631		
547	Pustakulle 7	1940	3 122	1 358	1 764	2 697	664
548	Broarna 1	1999/2015	20 227	3 821	16 406		
549-550	Citronen 6	1991/2001	49 403	24 226	25 178	38 787	7 296
551	Citronen 1	1992	3 503	2 632	871		
552	Gröna Lunden	1994	29 719	13 892	15 827		
553	Luddö	1994	32 422	14 608	17 814		
554	Apollofjärilen	2004	23 836	6 822	17 013	17 587	3 187
555	Salvian 1	2013/2015	126 109	9 008	117 101	68 582	8 688

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
560	Trillan 12	1938	930	379	551	1 960	405
561	Falken 27	1945	1 602	690	912	2 810	604
570–572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4	1975	45 443	22 842	22 601	76 994	18 625
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	25 497	16 183	9 314		
573	Härfågeln 1, Vråenv. 27	1993	16 836	3 595	13 241	4 506	1 248
574-575	Trädkryparen 3, 2	1976	15 989	8 404	7 586	3 126	639
576	Brushanen 1	1976	11 292	1 834	9 458	7 532	1 732
577	Skatan 1, Vråen 2	1978	42 358	22 578	19 780	60 880	14 698
578	Nötskrikan 1, 2, del av 3, 4	1980–84,89	74 175	37 693	36 482	68 434	15 696
579	Nötskrikan 3, Vråen 3 a:1	1980	10 758	4 001	6 757	15 704	3 504
580	Brushanen 2	2010	85 284	13 893	71 391	49 233	6 016
581	Rörstorp 6:39	1955	7 194	438	6 757	2 627	539
585	Städet 18	2017–2018	188 251	1 973	186 279	89 600	22 600
Summa			1 449 885	432 807	1 017 078	1 084 992	240 054
620	Bor 1:141	1969	2 831	1 172	1 659	2 886	501
621	Bor 1:164	1971	1 889	563	1 326	2 269	357
622	Bor 1:107 mfl	1929	889	106	783	794	263
630	Bor 1:101, småhus	1987	8 714	724	7 990	7 306	1 701
630	Bor 1:101, Sjösala	1987	9 575	523	9 052		
631	Bor 1:39		530	28	502	69	69
654	Bor 1:262	1992	7 591	5 556	2 035		
655	Bor 1:262	1994	15 572	7 050	8 522		
Summa			47 590	15 722	31 868	13 324	2 891
723	Hjortsjö 7:13	1965	4 556	3 487	1 069	3 258	452
724	Sävrarp 2:61	1966	1 840	1 084	756	2 647	354
726	Nederled 2:215	1968–69/81	13 115	6 839	6 276	8 240	1 075
727	Sävrarp 1:154	1972	1 680	863	818	1 540	201
728	Nederled 3:8	1972	1 934	1 482	452	1 299	190
729	Nederled Norregård 2:289	1990	8 770	5 906	2 865		
730	Nederled 2:37		80	0	80		
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	7 902	4 369	3 532		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	63 596	12 420	51 176	2 203	206
Summa			103 473	36 449	67 024	19 187	2 478
Summa totalt			1 735 805	533 258	1 202 547	1 191 476	259 503

Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	Hyra kr/m² 2018	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 180101–181231	Varav intern omflyttning
Värnamo, Centrum														
501	Broarna 3	606	21					21	1085	3	63		3	
505	Blomman 13	372	1			4		5	759			3	2	
506	Blomman 11	158		4				4	633					
509	Fasanen 7–8	681	4		8			12	831				2	1
548	Broarna 1									1	1501			
553	Luddö 1	1 468	36					36		1	1756			
561	Falken 27	373		2	4			6	873				1	
Värnamo, Väster														
503	Greven 4	262	1	4				5	744					
512	Lyckan 19	10 727	28	75	41	18	1	163	855	18	1014	24	22	5
514	Högaloft 7	14 991	*56	73	79	36	4	237	888	62	2811	91	39	9
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	734	4	144	5	7	1
518	Doktorn 3, 4, 14	32 656	**69	222	196	20		478	835	19	2389	179	74	30
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	715	1		2	2	
521	Ling 4	738	9	5				14	780	1	47		4	1
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	800	1	20	2	1	
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1097				Totalt Citronen	
550	Citronen 6 etapp 1	2 237	5	12	10	4		31	989	1	50		6	2
551	Citronen 1									1	364			
552	Gröna Lunden 1	1 451	36					36		1	1650			
554	Apollofjärilen 1	1 962			6	14	2	22	1098				2	
555	Salvian 1	5 228	20	42	15	3		80	1419			21	32	7
Värnamo, Norr														
502	Trillan 7	180			1	1		2	698					
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	792			26	11	3
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	826	3	207	19	16	5
523	Åbrinken 24, Oxtorget	3 120		14	14	6	6	40	1131				7	3
524	Väktaren 24	1 708	74					74	1694				39	8
560	Trillan 12	250		5				5	947				1	
Värnamo, Öster														
537	Stensötan 1	1 334		36				36		1	1066			
570	Spettet 1, Vråen 1	6 236	20	42	28	6		96	798	1	32	48	Totalt Vråen 1	
571	Skytten 13, Vråen 1	4 870	24	30	26	2		82	805	2	297	45	23	11
572	Släggan 4, Vråen 1									1	378			
573	Härfågeln 1, Vråen C									4	3254			
574	Trädkryparen 2, Vråen C	394	8					8	948	1	808		6	2
575	Trädkryparen 3, Vråen C									1	1196			
576	Brushanen 1, Vråen C									9	1860	5		
577	Skatan 1, Vråen 2	8 888	21	35	41	22	4	123	791	1	127	59	16	3
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3	9 390	20	32	46	21	6	125	878	3	768	90	15	4
Tabellen fortsätter på sidan 17														

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Sa lgh	Hyra kr/m² 2018	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 180101–181231	Varav intern omflyttning
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	872	1	1218		11	
580	Brushanen 2, Vråen C	3 030	8	16	22			46	1429	2	1126		16	1
581	Rörstorp 6:39									1	785			
585	Städet 18–19	6 727	3	37	35	12	1	88	1321			49	18	2
Bredaryd														
207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	677	2	187	3		
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	750					
209	Bredaryd 4:6	348		6				6	903					
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	743	6	235	16		
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	893			8		
240	Bredaryd 20:53	1 695	5	23				28	910	1	287			
241	Bredaryd 20:68	260		4				4	922					
248	Bredaryd Torp 3:22	1 414		10	8	2		20	878			10	Totalt Bredaryd	
259	Bredaryd 20:70, Bredäng 3	1 240	19	10				29		1	1434		28	7
Forsheda														
331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	765	3	79			
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	764	7	222	11		
333	Forsheda Ågård 3:155	2 681	9	28	9			46	774			7	Totalt Forsheda	
335	Forsparken 5:12	834	1	5	6			12	1343				22	5
Bor														
620	Bor N 1:141	1 146	6	6	6			18	701			14		
621	Bor N 1:164	816		12				12	697					
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	645					
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	926	1	1196			
654	Bor N 1:262, Ängslyckan									1	450		Totalt Bor	
655	Bor N 1:262, Bollvivegården	663	17					17		1	980		18	4
Rydaholm														
723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	759	3	152	10		
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	774	2	136	8		
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	780	5	325	24		
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	764					
728	Nederled S 3:8	311			4			4	703	4	314			
729	Nederled N 2:289, Vårdcentralen									1	756			
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	766	4	944		Totalt Rydaholm	
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	2 086	37	10				47	997	1	2374		19	5
SUMMA		169 698	637	1 021	791	214	26	2 689	887	188	35 002	779	463	119
Flyttningsfrekvens för bostadslägenheter* 2018-01-01–2018-12-31														
Lägenhetsstorlek		Antal lgh	Flyttn. antal 2017	Flyttn. antal 2018	Flyttningar % 2017	Flyttningar % 2018								
1 ROK		492	118	141	25	29								
2 ROK		975	157	183	17	19								
3 ROK		791	105	108	14	14								
4 ROK		214	18	30	9	14								
5 ROK		26	2	1	8	4								
SUMMA		2 498	400	463	17	19								
*Eksklusive 191 vårdbostäder.														
1) Bostadshyra exkl. bränsleavgifter.														
* Varav 11 st 1R														
** Varav 29 st 1R														



Ständigt pågående förbättringsarbete för effektivare resursanvändning

Effektiviseringar inom värme, el, vatten och avfall ska bidra till en förbättrad miljö och nöjda hyresgäster. Ambitionen är att hyresgäster ska uppleva ett bra inomhusklimat samtidigt som vi arbetar mot uppsatta miljömål. Viktigt är också att våra fastigheter har den tekniska standard som krävs för att bibehålla ett konkurrensmässigt marknadsvärde.

Under året har installationen av lägenhetstemperaturgivare fortgått. Drygt 1200 lägenheter är idag uppkopplade mot vårt centrala system. Vi har även driftsatt ett system som gör att kundtjänst enkelt kan se lägenhetstemperaturen i de uppkopplade lägenheterna. Lägenhetstemperaturgivarna gör att vi bättre kan optimera värmesystemen och arbeta proaktivt, samt i flera fall förhoppningsvis kunna åtgärda fel innan vi får in felanmälningar.

Ett flertal anläggningar håller nu på att anslutas till Värnamo Energis närvärmenät i Bor, Forsheda och Bredaryd. Vissa anslutningar sker i slutet av 2018 och resterade i början av 2019. Anslutningen till närvärmenäten gör att vi kan demontera/skrota gamla olje- och elpannor.

Flera kallvattenmätare har kopplats upp i våra fastigheter under 2018. Upp-

kopplingen medför att mätarna avläses automatiskt, mot tidigare manuell avläsning en gång per månad.

På Vrån 2 görs en test av ett nytt tvättstugebokningssystem. Utfall av testen avgör om detta är ett system att gå vidare med för installation på andra områden.

På Högaloft har installation gjorts av en ny värmekulvert mellan tre av huskropparna. Den nya värmekulverten medför minskade energiförluster och säkrare värmeleverans till lägenheterna.

Vi har installerat totalt 4 laddstolpar för elbilsladdning på våra områdeskontor. Under hösten har LIA-studenter från fastighetsingenjörsutbildningen, Campus Värnamo, drivit projekt inom sin utbildning och utfört beräkningar på energibesparingsåtgärder i vårt bestånd.

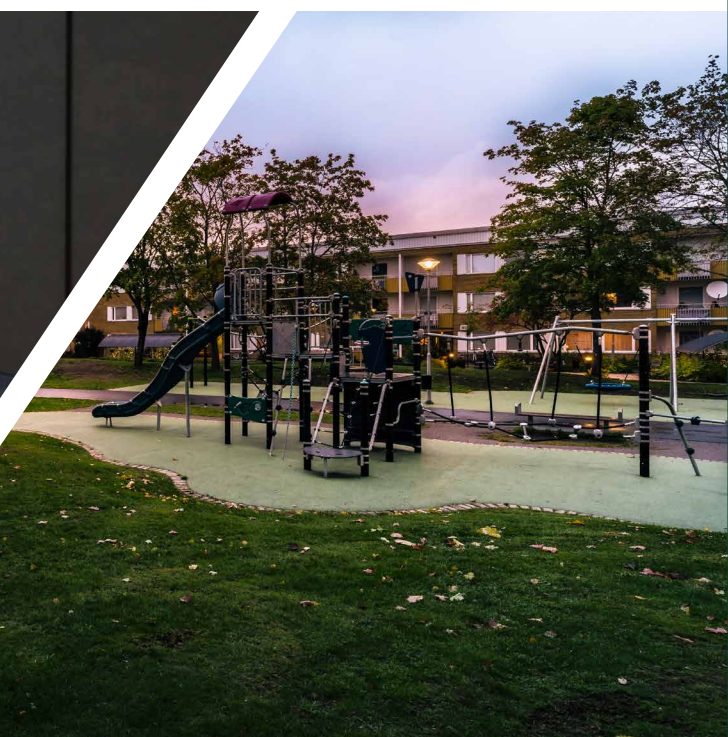


Ett smart boende för dig och miljön

Finnvedsbostäder tar ytterligare ett steg i miljöarbetet och är nu en del av Allmännyttans Klimatinitiativ.

Under hösten 2017 avslutades energiutmaningen Skåne-initiativet efter knappt 10 år. Tillsammans med 105 andra bostadsföretag har Finnvedsbostäder under dessa år bidragit till det gemensamma målet att minska energianvändningen med 20 procent. Frågan har haft hög prioritet i hela företaget och förutom att bidra till ett kollektivt mål har det lett till att höja medvetenheten om energisparfrågor och även påtalat för hyresgästerna om deras potential att bidra och vilken effekt det har för miljön. Skåneinitiativet lyckades gemensamt att minska energianvändningen med 17 procent.

Nu är det dags för nästa steg – Klimatinitiativet. Allmännyttans Klimatinitiativ är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (räknat från år 2007). Finnvedsbostäder har skrivit på Allmännyttans Klimatinitiativ, liksom hittills 156 andra kommunala bostadsföretag har gjort. Genom Klimatinitiativets avsiktsförklaring höjer vi ambitionsnivån och tar ett bredare grepp kring klimatfrågan. Vi ska arbeta för att aktivt ta till oss ny kunskap och samtidigt bidra med vår egen kunskap inom klimat- och energifrågor till andra företag. Utgångspunkten i initiativet är att alla kan bidra och tillsammans kan vi göra mer.



Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2018	2017	2016	2015	2014
Omslutning	1 451 221	1 313 662	1 143 893	1 034 230	945 643
Omsättning	217 740	205 429	201 308	189 086	182 444
Periodiskt och löpande underhåll	47 811	44 597	51 252	50 562	50 740
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0	0
Resultat	15 673	12 298	16 043	9 267	5 599
Direktavkastning tot. kapital %	4,8	5,1	5,3	5,0	5,4
Kassalikviditet %	65	86	77	28	25
Soliditet %	14,7	15,0	16,1	16,3	16,9
ANSTÄLLDA	45	43	42	42	42

LEDIGA LÄGENHETER					
Antal lediga 31/12	38	21	18	15	19
Antal lediga % 31/12	1,5	0,9	0,8	0,7	0,9
Hyresbortfall lediga uthyrningsobjekt	3 252	2 410	1 699	2 708	3 215
Hyresbortfall i % av omsättning	1,5	1,2	0,8	1,4	1,6
Uthyrningsgrad, genomsnitt %	98,3	98,9	99,6	99,1	98,7

FASTIGHETSVÄRDE					
Anskaffningsvärde	1 735 804	1 513 346	1 464 119	1 375 227	1 249 400
Pågående arbeten	167 662	207 700	59 864	53 451	72 349
Bokfört värde inkl. pågående	1 370 209	1 218 426	1 050 381	981 418	897 902
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 202 547	902 353	825 206	808 248	726 454
Taxeringsvärde	1 191 476	1 090 066	1 073 688	928 263	889 848

MILJÖNYCKELTAL					
Värmeförbrukning i kWh*	27 181 000	27 188 000	27 189 000	26 229 000	28 824 000
Fjärrvärme/pellets andel %	95,4	95,3	95,2	92,6	89,9
Elvärmeandel %	4,6	4,7	4,8	5,3	6,1
Oljeandel %	0	0	0	2,0	4,1
Spec. värmeförbrukning kWh/m²* (BRA)	139	142	143	141,0	155,5
Fastighetshel kWh	3 232 000	3 088 000	3 353 000	2 950 000	2 883 000
Spec. fastighetshel kWh/m²	17	16	18	16	15,6
Kollektivel	104 000	111 000	136 000	174 000	227 000
Vattenförbrukning m³	234 000	232 000	247 000	246 000	253 000
Spec. vattenförbrukning m³/m²	1,19	1,21	1,30	1,32	1,36

Definitioner: Direktavkastning på totalt kapital = Rörelseresultat + avskrivningar dividerat med totalt kapital
Kassalikviditet = Omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder
Soliditet = Eget kapital + 78% av obeskattade reserver dividerat med totala kapitalet
* Normalår - korrigerat

Ekonomi

Hyresintäkter

Hyrorna år 2018 höjdes den 1 januari med 1,0 %.

I genomsnitt ökade hyran i SABO-företagen med 0,97 % under 2018. Den genomsnittliga hyran i SABO-företagen var 1 049 kr/m2 och år. Finnvedsbostäders genomsnittliga hyra var 994,54 kr/m2 och år per 2018-12-31.

Förhandlingar om 2019 års hyror har skett i november månad 2018, resultatet blev en höjning med 2,3 % på bostäder, lokaler och bilplatser.

Hyresbortfallet på grund av outhyrat minskar intäkterna med 3,25 mkr. Underhållsrabatt och kvarboendebonus har lett till att hyresintäkterna minskat med 2,1 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 5,4 mkr för 2018.

Finanspolicy och ränteutveckling

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 1 097 mkr erhålls borgen av Värnamo Kommun mot en årlig avgift på 0,30 % på utestående belopp två gånger per år. Betald borgensavgift för 2018 har uppgått till 2 973 (2 327) tkr.

Resterande upptagna lån om 50 mkr används pantbrev som säkerhet.

Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS	Förändring	Resultateffekt under nästa år (Mkr)
Hyresförändringar	+/- 1%	+/- 2,1
Vakansgrad bostäder	- 1%	- 1,6
Driftkostnader	+/- 1%	+/- 1,0
Underhållskostnader	+/- 1%	+/- 0,4
Räntenivå	+/- 1%	+/- 3,9

Hyresförluster obetalda hyror

År	kkr
2014	239
2015	229
2016	314
2017	223
2018	224

Personal och sjukfrånvaro

Under 2018 har bolaget nyanställt sex och fyra personer har av olika anledningar slutat sina anställningar.

Den totala sjukfrånvaron och korttidsfrånvaron har ökat för 2018 jämfört med 2017 enligt tabell.

År	Total sjukfrånvaro	Varav korttidsfrånvaro
2016	4,05 %	2,40 %
2017	4,74 %	2,55 %
2018	4,83 %	2,80 %

Ekonomiavdelning

Under året har personalen genomfört förbättringsförslag för att minska bolagets klimatpåverkan.

Hyresadministrationen ändrade månadsavisering av lokaler och garage till kvartalsavisering samt tagit bort utskrift av avier till kund med autogiro.

Avtal har skrivits med Kivra för utskick av personalens löne-specifikationer med start i augusti.

Attraktivitet och stor efterfrågan

Finnvedsbostäder växer och efterfrågan på bostäder är stor. Under 2018 har det registrerats 2676 unika sökande i bostadskön.

Genomsnittlig kötid på lägenhet i Värnamo tätort är ca 2 år, exkl. nyproduktion och studentlägenheter. Motsvarande siffra för kransorterna Forsheda, Bredaryd, Bor och Rydaholm är knappt 1 år. Kötid för nyproduktion och studentboende ca 6 månader.

Det ökade beståndet och efterfrågan ställer krav på en effektiv uthyrningsprocess vilket medfört att arbetet på marknadsavdelningen präglats av ett fortsatt arbete att förbättra, tydliggöra och öka transparensen kring uthyrningen för våra intressenter. Det har också inneburit att arbetet med uthyrning i allt högre grad även omfattar hantering av förfrågningar om andrahandsuthyrning, direktbyten och prioritetsansökningar.

Grunden i bolagets kösystem bygger på rättvisa, vilket betyder att den hyresgäst som har flest köpoäng i bostadskön får skriva kontrakt på ledig lägenhet. För få ett mer rättvist köpoängssystem har styrelsen under året antagit en förändring i uthyrningspolicy som innebär att samtliga registrerade i vår bostadskö samlar 1 poäng per dag fr.o.m. 1 januari 2019. Tidigare har befintliga hyresgäster samlat 1,5 poäng per dag. Hur bostadskön och vår uthyrningspolicy fungerar kommuniceras transparent och tydligt på vår hemsida.

Uthyrningen av nyproducerade bostadslägenheter i kv Städet Etapp 1 har fortgått under året med gott resultat där samtliga 74 lägenheter är uthyrda. En succévisning i januari lockade över 2000 personer som fick möjlighet att se området och de två visningslägenheterna. Uthyrning av de 70 lägenheterna i kv Städet Etapp 2 påbörjades i september med första inflyttning i 14 radhuslägenheter medio december 2018. Inflyttning

i resterande 56 lägenheter är planerat till april/maj 2019. Uthyrningsprocessen fortgår med god prognos.

Under året har 24 st. nyproducerade studentlägenheter tillkommit i kv Vaktaren. Uthyrning av studentbostäderna har genomförts i ett gott samarbete med Campus Värnamo. Marknadsinsatser har gjorts genom informationsmöten för blivande studenter, virtuella 360° visningar på hemsidan och tryckt informationsmaterial. Samtliga sökande studenter har kunnat erbjudas den lägenhet de sökt.

Sjösala Trygghetsboende i Bor, som är Värnamo kommuns första trygghetsboende, blev inflyttningsklart i oktober. Även i detta fall har diverse marknadsföringsinsatser gjorts bl.a. genom informationsmöten, tryckt material, öppet hus och deltagande i Seniormässa. Detta har bidragit till ett stort intresse för boendeformen.

Uthyrning av nyproduktion är en process som skiljer sig från traditionell uthyrning, dels för att det är fler lägenheter åt gången och dels eftersom den sker innan det fysiskt går att visa lägenheten. Trots detta har efterfrågan på nyproducerade lägenheter varit hög.

Lördagen den 8 september firade Finnvedsbostäder 70 år med stort kalas för hyresgäster och samarbetspartners i Gummifabriken, Värnamo. Träffar och samvaro har anordnats för våra allra trognaste hyresgäster – Guldklubben.

Finnvedsbostäder har också medverkat på Hemvändarlunch arrangerad av Värnamo Näringsliv. Kundtidningen Angeläget gavs ut 4 gånger under året i tryckt format, varav ett jubileumsnummer med fokus på Finnvedsbostäders 70 årsjubileum. Jubileumsnumret distribuerades till samtliga hushåll i Värnamo kommun.

Finnvedsbostäder AB arbetar för att hjälpa till att skapa social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet i kommunen. Detta gör vi bland annat genom sponsring till föreningar, kultur, idrott och andra evenemang som bidrar till att Värnamo blir en attraktiv och trygg kommun. Våra sponsringsinsatser under året har också medfört att våra hyresgäster erbjudits kostnadsfri basketskola, fria bad på Värnamobadet och möjlighet att besöka de s.k. enkronasmatcherna för IFK Värnamo och VGIK.

Under hösten har det genomförts en hyresgästundersökning där våra hushåll fått svara på frågor om sitt boende och upplevelsen av oss som företag. Resultatet visar ett generellt snittbetyg på 3,8 av 5 för Finnvedsbostäder. I en jämförelse med de 150 största bostadsbolagen i Sverige, både privata och allmännyttiga, har Finnvedsbostäder ett snitt på 70/100 där den hyresvärd med högst betyg fick 77/100. Uppföljning av denna undersökning kommer fortsätta kommande år vilket ger oss möjlighet att identifiera och följa upp eventuella förbättringsområden.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för koncernen Finnvedsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2018, Finnvedsbostäders 70: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.

	2018-12-31	2017-12-31
Hyreslägenheter	2 689	2 587
varav vårdbostäder	(191)	(191)
Uthyrningsrum	40	41
Lokaler	188	182
Garage och carportar	779	746
Summa uthyrningsenheter	3 696	3 556

Vallerstad vind ekonomisk förening och Klämman vind AB och Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening

Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstad vind ekonomisk förening och insatsen uppgår till 8 232 000 kronor. Antalet andelar är 1 680 med nominellt värde 4 900 kr/st. Andelarna berättigar till billigare elinköp. Medlemspriset för 2018 var 20 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

SVEF

Finnvedsbostäder äger 200 andelar i Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget passivhus. Elpriset till medlemmar är 23,2 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 samt aktier i KVAB motsvarade 5 %. Beräknad årsproduktion är 23 miljoner kWh. Under 2018 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 98,8 % och har producerat totalt 23 050 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning för 2018 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med 1% (0,62%) vilket motsvarar ca 1 542 tkr (1 103 tkr) på helåret. Höjning för 2019 är 2,3%.

Kv Städet, etapp 1 färdigställdes och slutbesiktigades 1 april. Etapp 2 pågår och där har första inflyttningen i radhusen skett den 17 december, resterande inflyttningar i april och maj 2019. Totalt omfattas kvarteret av 144 nyproducerade lägenheter. Nybyggnationen av 24 studentlägenheter färdigställdes och var inflyttningsklara 15 augusti. Bolaget har färdigställt Värnamo kommuns första trygghetsboende, Sjösala i Bor. Omfattande ombyggnad har påbörjats i Forsheda på Fä-nestadsvägen och Ringvägen. De 26 berörda lägenheterna får nyrenoverade badrum och nya köksluckor. Utvändigt byts bl a yttertak, tilläggsisolering och ny fasad. Ombyggnad och upprustning av utemiljö på Vrån 1 har påbörjats under 2018 och kommer färdigställas 2019.

Bolaget har flera pågående projekt gällande nyproduktion. På kv Våduren planeras att bygga 48 lägenheter där även ett gruppboende är inkluderat. Avtal har skrivits med kommunen om nybyggnation av särskilt boende på kv Ling med 12 lägenheter. Avsiktsförklaring framtagen med Region Jönköping för uppförande av ny vårdcentral.

ÅR	2018	2017	2016	2015	2014
Elproduktion 50 %, kWh av Vallerstadvind	6 069 000	7 011 000	6 677 000	7 645 000	6 736 000
Tillgänglighet	97,7%	98,9%	99,4%	97,9%	98,6%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	20	20	20	20	20
Jmf pris Värnamo energi lårsavtal 1 maj resp år	63,1	30,37	34,2	38,4	38,6
Beräknad besparing inkl. moms	724 080	295 680	238 560	309 120	390 600
Avkastning = besparing/investering	8,8%	3,6%	2,3%	3,1%	3,94%

Förvaltningsberättelse

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 526	177 908	197 634
Utdelning 2018			– 93	– 93
Årets resultat	–	–	15 673	15 673
Eget kapital 2018-12-31	6 200	13 526	193 488	213 214

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 expansionen på Campus Värnamo. Detta tillsammans med god tillgång till byggbara tomter gör att bolaget ser ljus på framtiden och har projekt som omfattar fler än 200 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserad vinst	197 541 523 kr
Årets vinst	15 672 703 kr
	213 214 226 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedlen utdelas 91 000 kr och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Till aktieägaren utdelas (1,47 kr/aktie)	91 000 kr
I ny räkning överförs	213 123 226 kr

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

Styrelsens yttrande över den lämnade utdelningen

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet från 14,69 % till 14,68 %. 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 2018

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	2018	2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	212 128	199 988
Övriga förvaltningsintäkter		5 612	5 441
		217 740	205 429
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3, 4	−107 209	−99 554
Underhållskostnader		−37 087	−35 562
Fastighetsskatt		−3 493	−3 224
Avskrivningar		−32 695	−29 981
Summa rörelsens kostnader		−180 484	−168 321
Rörelseresultat			
		37 256	37 108
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	702	303
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	−18 646	−17 046
Summa resultat från finansiella poster		−17 944	−16 743
Resultat efter finansiella poster			
		19 312	20 365
Skatt på årets resultat	7	−3 639	−8 067
Årets vinst		15 673	12 298

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TIILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 202 547	1 010 726
Inventarier	9	7 415	8 283
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	167 663	207 700
		9 926	9 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig fordran (HBV)	11	588	466
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	9 338	9 285
		1 387 551	1 236 460
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förrådsenheter	6	32	
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		313	252
Kundfordringar		128	2 377
Aktuella skattefordringar		347	1 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker		6 739	1 788
Övriga kortfristiga fordringar	12	55 108	70 657
		62 641	76 135
Kassa och bank		1 029	1 067
Summa omsättningstillgångar		63 670	77 202
SUMMA TILLGÅNGAR			
		1 451 221	1 313 662

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		177 815	165 610
Årets vinst		15 673	12 298
Summa eget kapital		213 215	197 635
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	13	16 100	12 518
Långfristiga skulder			
	14, 18		
Skulder till kreditinstitut		1 123 605	1 013 604
Summa långfristiga skulder		1 123 605	1 013 604
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	23 437	21 222
Leverantörsskulder		41 094	30 359
Skulder till koncernföretag		6 658	8 309
Övriga kortfristiga skulder		3 693	3 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	23 419	26 969
Summa kortfristiga skulder		98 301	89 905
Summa eget kapital och skulder		1 451 221	1 313 662

Kassaflödesanalys

	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		37 256	37 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflöden mm	16	32 695	29 981
Erhållen ränta		702	303
Erlagd ränta		−18 646	−17 046
Betald inkomstskatt		624	328
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		52 631	50 674
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital			
Ökning (−) / minskning (+) av förråd och lager		26	10
Ökning (−) / minskning (+) av rörelsefordringar		−2 763	−19
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		6 180	−5 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 074	45 304
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		−182 420	−184 049
Förvärv av inventarier		−1 190	−793
Försäljning av inventarier		−	10
Effekt av fusion		−	1 779
Avyttring/amortering av övrig finansiell anläggningstillgång		−175	56
Ökning (−) / minskning (+) av långfristig fordran dotterbolag		−	10 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−183 785	−172 780
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		556 794	567 241
Inlösen av långfristiga lån		−424 747	−406 615
Amortering av långfristiga lån		−19 831	−17 115
Utbetald utdelning		−93	−83
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		112 123	143 428
Ökning/minskning av likvida medel		−15 588	15 952
Likvida medel vid årets början		71 724	55 772
Likvida medel vid årets slut	12	56 136	71 724

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Finnvedsbostäder ABs Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012: 1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 obegränsa 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	50
Restpost	15–50

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivningar enligt plan (5–16 år), beräknat på ursprungligtanskaffningsvärde.

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. 8.

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 över-

förts 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 skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

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

	2018	2017
Hyror för bostäder	165 923	154 235
Hyror för lokaler	48 135	47 226
Hyror för garage och carport	2 769	2 515
Summa hyresintäkter, brutto	216 827	203 976
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	–2 066	–1 390
Outhyrda lokaler	–803	–745
Outhyrda garage och carport	–383	–276
Summa hyresbortfall	–3 252	–2 411
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	213 575	201 565
Tillval för bostäder	730	727
Underhållsrabatter	–2 021	–1 997
Övriga rabatter	–156	–308
Summa eget kapital och skulder	212 128	199 987

Hyresavtal bostäder löpande med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning.
Hyresavtal lokaler löper med kontrakt med indexreglering upp till 5 år.

Not 3 Kostnad för externa revisorer

	2018	2017
Revisionsuppdrag PwC	104	104
Övrig rådgivning PwC	170	165
Totalt	274	269

Not 4 Personal

Medelantalet anställda	2018	2017
Kvinnor	12	14
Män	32	31
Totalt	44	45
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2018	2017
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 106	1 171
Löner och ersättningar till övriga anställda	16 752	17 521
Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	420	368
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	7 038	6 586
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	297	146
Pensionskostnader för övriga anställda	531	471
Uttagsskatt	2 208	2 345
Totalt	28 352	28 608

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen	2018	2017
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2018	2017
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntor	82	58
Återbäring HBV	620	245
Totalt	702	303

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Borgensavgift Värnamo Kommun	2 973	2 328
Räntekostnader derivat och fastighetslån	15 673	14 718
Totalt	18 646	17 046

Not 7 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	–57	–
Uppskjuten skatt	–3 582	– 8 067
Skatt på årets resultat	–3 639	– 8 067
Redovisat resultat före skatt	19 312	20 365
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	–4 249	–4 480
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1	15
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	868	4 919
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	–47	–
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	3 370	–454
Uppskjuten skatt	–3 582	–8 067
Redovisad skattekostnad	–3 639	–8 067

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 513 346	1 464 119
Genom fusion	–	13 015
Årets investeringar	222 458	36 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 735 804	1 513 346
Ingående avskrivningar	–502 620	–473 602
Genom fusion	–	–1 343
Årets avskrivningar	–30 637	–27 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	–533 257	–502 620
Utgående redovisat värde byggnader	1 202 547	1 010 726

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 2 494 000 (2 416 100) 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 4,25%–10% (4,25%–10%) beroende på läge.

Not 9 Inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	36 548	35 946
Årets investeringar	1 190	793
Försäljningar och utrangeringar	–982	–191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 756	36 548
Ingående avskrivningar	–28 266	–26 151
Årets avskrivningar	–2 058	–2 306
Försäljningar och utrangeringar	982	191
Utgående ackumulerade avskrivningar	–29 342	–28 266
Utgående restvärde enligt plan	7 414	8 282

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	207 700	59 863
Under året nedlagda kostnader	182 340	196 697
Under året genomförda omklassificeringar	–222 378	–48 860
Utgående nedlagda kostnader	167 662	207 700

Not 11 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	442	267
Swedbank 33 aktier	7	7
OK insats	101	100
Sveriges Vindkraftkooperativ 200 andelar	1 100	1 100
Vallerstad Vind ekonomisk förening 1680 (1680) andelar	8 232	8 232
Klämman Vind AB 50 aktier	5	5
	9 927	9 751

Not 12 Likvida medel

	2018	2017
Kassamedel	4	10
Banktillgodohavanden	1 024	1 057
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	55 108	70 657
Likvida medel i kassaflödesanalysen	56 136	71 724

Not 13 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

	2018	2017
Uppskjutna skattefordringar		
uppskjuten skattefordran på underskott	–	–3 372
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	–16 100	15 890
	–16 100	12 518

Not 14 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	502 041	614 826
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	120 000	70 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	525 000	350 000
Summa	1 147 041	1 034 826

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 282	2 346
Förutbetalda hyror	17 368	20 100
Upplupna semesterlöner	2 100	1 942
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 668	2 582
Summa	23 418	26 970

Not 16 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018	2017
Avskrivningar	32 695	29 981
Vinst försäljning inventarier	–74	– 10
Summa justeringar	32 621	29 971

Not 17 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Fastigo	419	351

Not 18 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har sju tioåriga ränteswapar på nominellt 475 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, en sexårig på nominellt 50 miljoner, en femårig ränteswap på nominellt 70 miljoner. Swaparna förfaller under 2022, 2023, 2024, 2026, 2027 och 2028. Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 61,4 (59,6) miljoner på ränteswapar.

Not 19 Ställda säkerheter

	2018	2017
Fastighetsinteckningar	58 716	180 518

Not 20 Händelser efter balansdagen

Kv Städet, etapp 2 pågår och där har första inflyttningen i radhusen skett den 17 december, resterande inflyttningar i april och maj 2019. Totalt omfattas kvarteret av 144 nyproducerade lägenheter. Bolaget har färdigställt Värnamo kommuns första trygghetsboende, Sjösala i Bor. Omfattande ombyggnad har påbörjats i Forsheda på Fänestadsvägen och Ringvägen, klart våren 2019. Ombyggnad och upprustning av utemiljö på Vråen 1 har påbörjats under 2018 och kommer färdigställas 2019. På kv Väduren planeras att bygga 48 lägenheter där även ett gruppboende är inkluderat. Avtal har skrivits med kommunen om nybyggnation av särskilt boende på kv Ling med 12 lägenheter. Avsiktsförklaring framtagen med Region Jönköping för uppförande av ny vårdcentral.

Värnamo 2019-03-14

Stanley Guldmyr
Verställande direktör

Lars Lejon
Styrelseordförande

Ann Andersson
1:e vice ordförande

Xhilda Bushati
Ledamot

Anders Nordangård
Ledamot

Björn Dahlbäck
2:e vice ordförande

Boo Karlsson
Ledamot

Milka Cado
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen 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 yrkesetiska 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

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 2018 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 14 mars 2019

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Till kommunfullmäktige i Värnamo kommun
Till Bolagsstämman i Finnvedsbostäder AB
Org nr 556081-4393

Granskningsrapport för år 2018

Jag, av fullmäktige i Värnamo kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Finnvedsbostäder AB:s verksamhet. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning. Jag har löpande följt verksamhet och ekonomi genom att tagit del av styrelsens protokoll.

Jag har inte funnit skäl att göra någon fördjupad granskning avseende verksamhetsåret 2018.

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

Värnamo den 14 mars 2019

Lennart Stockhaus
Lekmannarevisor

Ledningsgrupp



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

Styrelse



Lars Lejon
ordförande



Milka Cado
ledamot



Björn Dahlbäck
2:e vice ordförande



Xhilda Bushati
ledamot



Anders Nordangård
ledamot



Ann Andersson
1:e vice ordförande



Boo Karlsson
ledamot



Stanley Guldmyr
VD



Ett nytt år för fortsatt utmärkt boende

Under 2019 har vi som målsättning att fortsätta arbeta med nyproduktion till rimliga hyror trots det indragna investeringsbidraget.

Vi ska också hålla en hög underhållsnivå i vårt befintliga bestånd, samt förbättra Nöjd Kund Index och förvaltningskvaliten till våra hyresgäster. Det ekonomiska resultatet ska vara i nivå med tidigare år och vi ska ha en tydlig strategi för Allmännyttans klimatinitiativ 2030.



Händer 2019

Januari

- Undertecknad avsiktsförklaring med Region Jönköping avseende vårdcentral Mossleplatån, Värnamo

Februari

- Projektstart ny hemsida
- Påbyggnadsutbildning elarbeten för reparatörer och drifttekniker

Mars

- Byggstart Sjöborg, Bor – 4 bostadslägenheter

April

- Inflyttning Kv Städet etapp 2 – 37 bostadslägenheter
- Första spadtaget Kv Ling, Värnamo – gruppboende 12 lägenheter och gemensamhetsutrymme
- Avslut projektering kv Väduren, Värnamo – 48 nya bostadslägenheter
- Införandeplan med mål att samtliga hyresgäster ska ha möjlighet till matavfallssortering

Maj

- Inflyttning kv Städet etapp 2 – 19 bostadslägenheter
- Avslut renovering lägenheter Fänestadvägen, Forsheda
- Upparbeta skötselplaner i kransorterna Forsheda, Bredaryd, Bor och Rydaholm

Juni

- Nytt områdeskontor Väst inflyttningsklart

Augusti

- Invigning kv Städet, Värnamo

Oktober

- Avslut upprustning utemiljö Vrån 1, Värnamo

Övriga händelser under 2019

- Detaljplanearbete bostadslägenheter Mossleplatån, Värnamo
- Skissarbetet nya bostadslägenheter Rydaholm
- Skissarbete nya bostadslägenheter Bredaryd
- Projektering 16–20 vårdboenden Stensötan, Värnamo
- Framtagning 5-årig energiplan
- Outsourcing utskrift och utdelning av hyresavier

Följ oss på Instagram!
@finnvedsbostader



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

Finnvedsbostäder 