

**ÅRS
REDO
VIS
NING**

INNEHÅLL

Inledning	3
Året i korthet	4-5
Vår affärsmodell	6
VD har ordet	7
Marknad och trender	8-9
Förvaltning	10
Fastighetsutveckling	11
Fastighetsinnehav	12-17
Bostadslägenheter	18-19
Ekologisk hållbarhet	20-21
Nyproduktion	22
Flerårsöversikt	23
Personal och ekonomi	24-25
Ekonomisk rapport	26-41
Förvaltningsberättelse	26-29
Resultaträkning	30
Balansräkning	31-32
Kassaflödesanalys	33
Noter	34-41
Revisionsberättelse	42-43
Ledningsgrupp och styrelse	44-45
Fokus 2023	46-47

47%

Andel hyresrätter
i Värnamo kommun



568 st

Totalt antal skrivna
bostadskontrakt 2022

Ett utmärkt boende. För ett gott liv!

Finnvedsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska bidra till en fungerande 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 54 anställda i en organisation uppdelad på två distrikt.

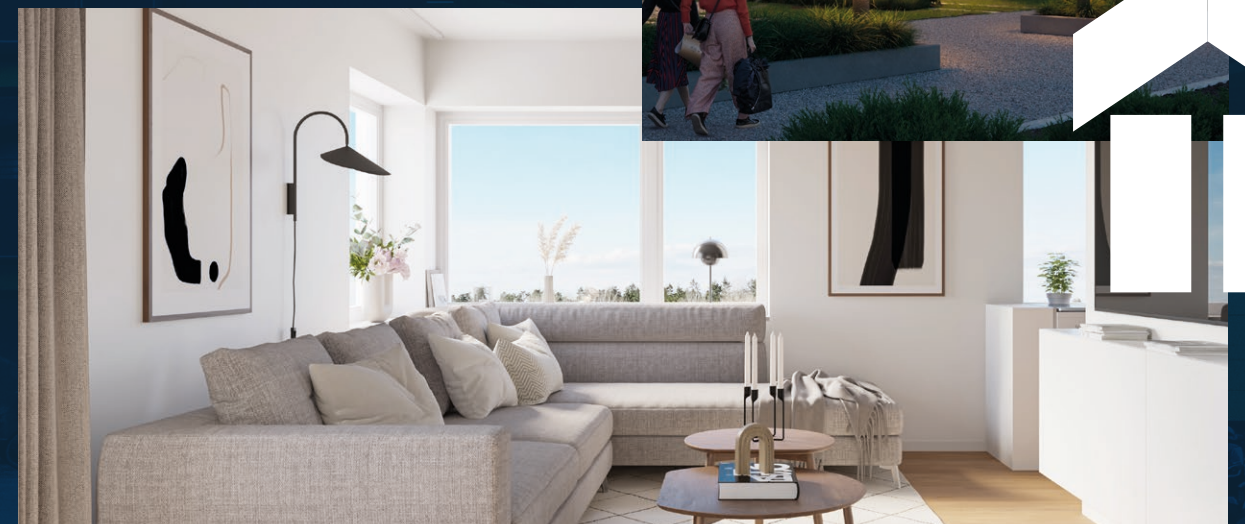
På Finnvedsbostäder har vi resurserna och viljan att erbjuda våra hyresgäster
Ett utmärkt boende – För ett gott liv.

Året 2022 i korthet

2022 var ännu ett händelserikt år för Finnvedsbostäder som fortsätter att växa och utvecklas. Flera projekt och aktiviteter har genomförts under året vilket är del av vår långsiktiga strategi att leverera kvalitativa bostäder till invånarna i Värnamo kommun.

Nyproduktion Utsikten, Mossleplatån, Värnamo

Produktion av 27 nya lägenheter och lokal på 2047 kvm för Bra Liv Väster Vårdcentral har pågått under året. Huset har 9 våningar där vårdcentralen är belägen i de två undre planen. Inflyttning i lägenheter och vårdcentral under januari 2023.



Inflyttning 7 nya lägenheter kv. Rönnbacken, Bredaryd

Den 1 april, en strålande vårdag, flyttade de förväntansfulla hyresgästerna in i de nyproducerade lägenheterna i kvarteret Rönnbacken på Klockaregårdsvägen i Bredaryd. Totalt 7 lägenheter på 2 rum och kök på 52,5 kvm.

Större underhållsarbete i kv. Gigen/Tryggarpsbacken

I november avslutades ett större underhållsarbete av 50 lägenheter i kvarteret Gigen/Tryggarpsbacken, Värnamo. Arbetet påbörjades september 2021 och slutfördes november 2022. Underhållet omfattade stambyte med nya ytskikt i badrum, ombyggnad av kök med fläktkåpa och plats för diskmaskin, samt byte av köksluckor i vissa lägenheter. Ny FTX ventilation, ommålning i källare och nya förrådsväggar.



Strategi utbyggnad laddplatser

Under året har det påbörjats ett arbete med en strategi för utbyggnad av laddplatser för elbilar i anslutning till våra bostadskvarter. Att vara med och driva omställningen till fossilfria bilar bland våra hyresgäster är ett viktigt projekt som också ställer krav på elkapacitet och tekniken för en bra lösning.

Vår affärsmodell

Vår affärsmodell visar hur vi skapar värden för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande utifrån behov och förväntningar och på så sätt skapar vi värde för vår ägare och samhället. Intressenter, processer, resurser och ekonomi utgör bolagets och verksamhetens resurser. Vid en hantering av resurserna på ett hållbart och ansvarsfullt sätt skapar vi ökat värde och på så sätt ökad kundnöjdhet.



Finnvedsbostäders värdegrund HURSA står för:



VD har ordet



”Värnamo växer och befolkningen ökar om än inte lika mycket som de närmast föregående åren.”

Ännu ett händelserikt år – Under senaste året har den ekonomiska situationen varit på tapeten hela tiden, när det gäller kostnadsökningar överlag och speciellt el, energi, räntor, bränsle och drivmedel, livsmedel, byggmaterial, reservdelar med mera. Ja, listan kan göras hur lång som helst. Detta påverkar alla, både företag och privatpersoner. Priser på varor och tjänster höjs, vilket innebär att inflationen stiger. Riksbanken höjer räntan, det finns risk för en avmattning i konjunkturen. Vi är troligen på väg in i ett besvärligt läge både ur sysselsättningspunkt och ur reallöneutveckling.

Finnvedsbostäder lägger snart ännu ett händelserikt år bakom oss, både vad gäller nyproduktion, underhåll och andra aktiviteter. Just nu är vi inne i slutskedet för den nya vårdcentralen söder om sjukhuset med 27 nya lägenheter. Första spadtaget togs i början av 2021, byggnaden är nu slutbesiktigad med inflyttning i lägenheterna den 15 januari 2023. Inglasade balkonger och en utsikt som blir svårslagen i vår fina kommun kommer att möta hyresgästerna. Vårdcentral Väster kommer att få ändamålsenliga lokaler att bedriva sin verksamhet i. Och i april kommer 8 nyproducerade lägenheter stå inflyttningsklara på Järnväggsgatan i Rydaholm, en fastighet som fått namnet Villan. Under den senaste femårsperioden har vi byggt 288 nya lägenheter, varav 43 ligger utanför Värnamo i våra kransorter. Det innebär nästan 60 lägenheter per år i snitt, varav nästan 9 lägenheter per år är byggda utanför staden. 15 % av Finnvedsbostäder nya lägenheter har tillkommit i de lite mindre orterna.

Vi har precis avslutat en omfattande renovering på Tryggarpsbacken (Giggen) i Värnamo med ett femtiotal lägenheter. Vi hoppas att hyresgästerna tycker att renoveringen blivit ett lyft för boendemiljön och att ni kommer att fortsätta trivas i Era hem. Vi har investerat i ytterligare nya solcellsanläggningar på sju fastigheters tak, byte av ventilationsaggregat, installation av

frånluftsvärmeåtervinning samt fortsatt montering av lägenhets-temperaturmätare. Detta tillsammans med tak- och fönsterbyte kontinuerligt enligt underhållsplan ger på lite sikt bra effekt på energiförbrukningen och ett bidrag till vår klimatnytta.

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.

Värnamo växer och befolkningen ökar om än inte lika mycket som de närmast föregående åren. För att hålla takten med kommunens vision om 40 000 invånare 2035 så krävs det både nya bostäder och nya arbetstillfällen. Många stora projekt planeras i vår kommun. För att nämna några; Nytt fängelse, ny fotbollsarena, nytt polishus, ny förbifart Bor, nya bostäder på området söder om sjukhuset. Detta är stora investeringar men ger också förutsättningar för vår kommun att utvecklas och växa.

Efter årsskiftet kommer Martin Svensson från Värnamo att ta över som VD på Finnvedsbostäder AB. Han kommer till ett välskött bolag som står på en solid grund och med alla möjligheter att bidra till utvecklingen i vår fina kommun. Jag, Stanley, önskar Martin all lycka i sitt jobb att ytterligare stärka varumärket Finnvedsbostäder.

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.

Stanley Guldmyr Martin Svensson

Stanley Guldmyr/Martin Svensson, VD Finnvedsbostäder AB

Omvärldstrender och marknad

Finnvedsbostäder påverkas både av globala trender och av flera mer branschspecifika trender. Vår omvärld kan snabbt förändras, vilket vi alla på flera sätt fått känna av den senaste tiden. Förmågan till anpassning och omställning blir därför en betydande faktor för framgång och stabilitet.

Ekonomi

- Ökning av el- och räntekostnad samt byggmaterial.
- Hyresmarknaden påverkas av politiska beslut. Efter regeringsskiftet hösten 2022 har investeringsstöd för bostäder tagits bort vilket ger en osäkerhet av nyproduktion.

Klimatförändringar, miljö, resursbrist och lagkrav

- Klimatförändringar hör till samtidens allra största utmaningar. Förändrade önskemål och krav från hyresgäster väntas medföra en fortsatt ökad efterfrågan på både hållbara byggnader och hållbart utförande av våra projekt.
- Bygg- och fastighetsbranschen står för 1/5 av Sveriges utsläpp och genererar 1/3 av allt avfall i Sverige. Resursbristen och behovet av att minska klimatpåverkan gör det nödvändigt att utveckla nya och mer effektiva lösningar, minska energianvändning och utsläpp, för att istället öka innovationsförmågan och graden av cirkularitet.
- Från 1 januari 2022 ska vi som byggherre göra en klimatdeklaration för alla nya byggnader som uppförs och kräver bygglov. En klimatdeklaration innebär att man beräknar utsläpp av växthusgaser från byggskedet för att sedan deklarera detta som byggnadens klimatpåverkan. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.

Trygghet

Social hållbarhet innebär för fastighetsbolag frågor kopplade till trygghet. Det är viktigt med goda relationer mellan våra hyresgäster och även mellan våra hyresgäster och oss som hyresvärd. Att verka för trivsel och trygghet i bostadsområden är av stor betydelse.

Nya möjligheter med ny teknik

Utveckling av digitala lösningar för smarta byggnader som medför nya möjligheter t.ex. att förbättra styrning och uppföljning av fastigheter. Ny teknik kan även innebära ökad service till hyresgäster genom att kunna erbjuda nya typer av tjänster.

Värderingar

För den yngre generationen blir värderingar mer avgörande för valet av arbetsgivare, det är värderingar kring klimat, hälsa och socialt ansvar som är mest betydande.

Vår genomsnittliga kötid

Samtl. lgh: 2,7 år

Värnamo: 3,0 år

Vår kötid i kransorterna

Bredaryd: 1,45 år

Forsheda: 1,65 år

Bor: 1,15 år

Rydaholm: 1,21 år

Foto: Widerquist Foto

Att få arbeta med människors hem är ett viktigt uppdrag där våra medarbetare varje dag gör sitt bästa för att våra hyresgäster ska få ett tryggt och trivsamt hem.

11 509

antal besvarade samtal i kundtjänst

2 350

Antal aktivt bostadssökande

10 440

Antal registrerade i bostadskön

Bostäder för alla stadier i livet

Finnvedsbostäder äger och förvaltar över 2 800 bostäder i Värnamo kommun. Det är fortsatt stor efterfrågan på bostäder och den genomsnittliga kötiden för en bostad i kommunen är 2,7 år och uthyrningsgraden för år 2022 var 99,1 %. Fördelningen av lägenheter sker enligt vår uthyrningspolicy där den med högst köpoäng och godkänd inkomst får skriva kontrakt på ledig lägenhet. I vårt bestånd kan vi erbjuda olika typer av bostäder beroende på vilka behov man har och var i livets skede man befinner sig. Utöver traditionella lägenheter består Finnvedsbostäders fastighetsinnehav av radhus, studentbostäder, ungdomslägenheter, senior/+65 bostäder och trygghetsbostäder. Under året har det tillkommit 10 nya bostäder till följd av nyproduktion och omvandling av lokal till bostäder. Ytterligare 35 nyproducerade lägenheter kommer vara inflyttningsklara under början 2023, vilket blir ett välkommet tillskott.

Samverkan, trygghet & trivsel

Vi vill ha trygga och trivsamma bostadskvarter där det finns möjlighet för våra hyresgäster att påverka sin miljö och känna delaktighet. Vi har kontinuerlig dialog med de lokala hyresgästföreningarna på bomöten och tillhandahåller lokaler för hyresgästernas gemensamhetsaktiviteter som t.ex. loppis, grillfester, julbord m.m.

Under september bjöd vi in till miljövent på Doktorsområdet och Vråen 1. Evenen var pilotprojekt för att uppmäna, hjälpa och lära våra hyresgäster att sortera sitt hushållsavfall på rätt

sätt samt nyttan med att sortera. Inför eventet hade miljöstationerna fräschats upp och skyltningen förtydligats. Vi bjöd på fika, tävlade i miljöfrågor och hade en trevlig eftermiddag tillsammans. Ett lyckat evenemang som kommer i repris i andra bostadskvarter framöver. Det ska vara lätt att sortera rätt!

Laddstrategi

Försäljningen av elbilar fortsätter öka. Som kommunens största hyresvärd har vi ett ansvar för att underlätta omställningen från fossildrivna till eldrivna fordon. Under året har det därför genomförts ett större projekt för att kvalitetssäkra befintliga p-platser och ta fram en hållbar strategi för hur laddinfrastrukturen ska utformas i våra bostadskvarter. Projektets syfte är att våra hyresgäster ska ha tillgång till elbilsladdning i anslutning till sin bostad samtidigt som vi på bästa sätt, genom ny teknik, "balanserar" den tillgängliga elkapaciteten utan att överbelasta systemet.

Engagemang - sponsring

Vi sponsrar varje år ett 30-tal föreningar, förbund och organisationer som verkar inom kultur, idrott och andra evenemang som bidrar till att Värnamo blir en attraktiv och trygg kommun. Genom vår sponsring stöttar vi deras arbete och ger dem möjlighet att verka för en bättre kommun. Sponsringsverksamheten är ett samarbete mellan oss och sponsortagarna och ska ge ömsesidig nytta för båda parter.



Vi förvaltar fastighetsbeståndet och bygger för **framtiden**

Finnvedsbostäder har och ska framåt arbeta för ett varierat utbud av bostäder för livets olika skeden. Nybyggnadstakten ska följa befolkningstillväxt och Värnamo kommuns vision. I både nyproduktion och förvaltning av fastighetsbestånd är social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet prioriterade fokusområden.

Förvaltningshändelser under 2022

Organisatoriskt har det införts ny rutin för avflyttningsbesiktningar som nu består av både för- och slut/städbesiktningar som genomförs av våra kvartersvärdar. Inför den nya rutinen har berörd personal genomgått besiktningsutbildning. Det har även gjorts en ansvarsindelning för miljövårdar som innebär ett tilldelat ansvarsområde avseende yttre skötsel. Ett arbete har också påbörjats med anläggande av naturäng/blomsteräng i farliga sluttningar på Vrån 3-4 i syfte att förebygga arbets-skador och främjande av den biologiska mångfalden.

Under året har det genomförts flertalet projekt bl.a. fortsatt förebyggande brandskyddsarbete gällande trapphus och gemensamma utrymmen i fastigheter, skyddsrumsinventering, upprustning av miljöhus på Grängsgatan och Vrån 2, installation av lloq elektroniskt låssystem i gemensamma utrymme i kvarteren Högaloft, Prästen och Brushanegatan 1-3 m.fl. samt antagit en strategi för utbyggnad av laddplatser för elbilar.

I april överlämnades nybyggnadsprojektet kv. Rönnbacken i Bredaryd från fastighetsutveckling till förvaltningen.

Som en del i vårt miljöarbete har utsortering av källsortering för matavfall införts i områdena Vrån 2, Doktorsgatan, Grängsgatan, Högaloft i Värnamo, Pilgatan/Nygatan i Rydaholm och Stationsvägen i Bor. Vi tankar också samtliga traktorer, gräsklippare och vissa bilar med HVO diesel i samarbete med Värnamo kommun. Vårt utbyte av fossila handhållna maskiner innebär att vi nu har ca 80 % eldrivna maskiner.

Erforderliga utbildningar har genomförts för förvaltningspersonalen och studiebesök har i utvecklingssyfte genomförts med andra kommunala bostadsbolag.

Regelbundna samrådsmöten hålls med Medborgarförvaltningen och företaget har samarbete gällande brottsförebyggande arbete tillsammans med Värnamo kommun och polis. Bomöten har hållits med Hyresgästföreningen och Finnvedsbostäder har genomfört en boskola för SFI.

Fastighetsutvecklingsprojekt 2022

Rönnbacken, Klockaregårdsvägen, Bredaryd 7 nya lägenheter

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

Utsikten, Mossleplatån, Saxgatan 4, Värnamo 27 nya lägenheter och vårdcentral

Nybyggnation av ny vårdcentral omfattande 2047 m² i två plan samt 27 lägenheter i sju plan, beläget mellan Värnamo sjukhus och väg 27. Investeringsbidrag beviljat av Länsstyrelsen. Slutbesiktning påbörjades i november och slutfördes i december. Totalentreprenör JSB Construction. Byggstart mars 2021, inflyttning januari 2023.

Villan, Järnvägsgatan 2, Rydaholm 8 nya lägenheter

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

Kv. Gigen, Tryggarpsbacken, Värnamo

Underhåll

Stambyte och underhåll i 50 lägenheter kv. Gigen, Värnamo. Omfattning: stambyte med nya yttsikt i badrum. Ombyggnad kök med fläktkåpa och plats för diskmaskin. Byte av kök i vissa lägenheter. Ny FTX ventilation med centralt aggregat i respektive hus. Nya förrådsväggar, belysning och ommålning av källare. Totalentreprenör Lagans Bygg. Byggstart september 2021 och färdigställande november 2022.

Magnusgatan, Valdemarsgatan, Grevevägen 6-8 i Värnamo, Stationsvägen 20 i Bor samt Hovslagaregatan 15-49 i Rydaholm

Underhåll

Byte av takbeläggning Magnusgatan, Grevevägen och Stationsvägen färdigställt under 2022. Hovslagaregatan 15-49 färdigställs våren 2023. Upphandlad entreprenör Bygga GWG.

Finngatan 19-21, Västra Kyrkogårdsgatan 6, Värnamo

Underhåll

Fönsterbyte, slutbesiktning december 2022.

Kv. Lyckan i Värnamo

Underhåll

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

Kv. Ringvägen 76, Bredaryd

Underhåll

Delvis panelbyte samt målning av bostadshus. Entreprenör Smålands Måleri.

Vårdcentral Vrån, Värnamo

Ombyggnad

Ombyggnad av labb och provtagningsrum.

Vårdcentral, Rydaholm

Ombyggnad

Ombyggnad av rum från förråd till expedition m.m.

Kv. Grevevägen 22, Värnamo

Ombyggnad

Ombyggnad av vindslägenhet; nytt kök och badrum.

Kv. Doktorn, Grängsgatan 13 i Värnamo

Ombyggnad

Återställning från förskola till 3 lägenheter. Färdigställt december 2022. Återställning från förskola till lokal för omsorgsförvaltningen. Utförs våren 2023.

Solcellsprojekt

Installation av sju solcellsanläggningar

Rönnbacken i Bredaryd, 7,8 kWp
Finnvedsbostäder HK, Värnamo, 20 kWp
ICA Supermarket, Värnamo, 90 kWp
Studentbostäder, Värnamo, 15 kWp
Fjärilsvägen, Värnamo, 10 kWp
Sjösala, Bor, 15 kWp
Lindgården, Rydaholm, 40 kWp

Kv. Ling i Värnamo

Projektering, ombyggnation till gruppbofäst

Projektering färdigställs tillsammans med omsorgsförvaltningen för ombyggnad till 14 gruppbofäst samt gemensamhetslokal. Förfrågningsunderlag utskickat december 2022.

Kyrkogatan 8 i Forsheda

Projektering underhåll

På Kyrkogatan 8, Forsheda har projektering och förfrågningsunderlag genomförts gällande; stambyte i 46 lägenheter med nya yttsikt i badrum, ombyggnad av kök med fläktkåpa och plats för diskmaskin, IMD varmvatten, nya entrédörrar i trapphus samt ny FTX ventilation med separata aggregat i respektive lägenhet. Beslut tas efter årsskiftet 2023.

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.

SNABBFAKTA VÄRNAMO

Lägenheter: 2 251 st
Lokaler: 158 st
Lokalyta: 25 383 m²

1-rumslägenheter: 479 st
2-rumslägenheter: 811 st
3-rumslägenheter: 717 st
4-rumslägenheter: 216 st
5-rumslägenheter: 28 st

Värnamo



Totalt 2 818 lägenheter

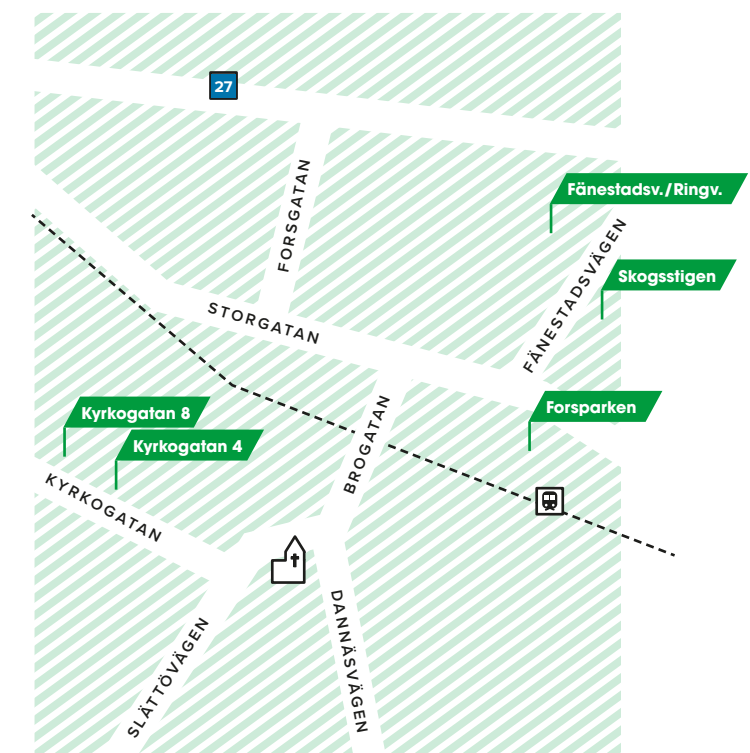
SNABBFAKTA FORSHEDA

Lägenheter: 132 st
Lokaler: 10 st
Lokalyta: 301 m²

1-rumslägenheter: 22 st
2-rumslägenheter: 83 st
3-rumslägenheter: 23 st
4-rumslägenheter: 4 st



Forsheda



**SNABBFAKTA BREDARYD**

Lägenheter: 180 st

Lokaler: 10 st

Lokalyta: 2 143 m²

1-rumslägenheter: 54 st

2-rumslägenheter: 84 st

3-rumslägenheter: 38 st

4-rumslägenheter: 4 st

Bredaryd**Rydaholm****SNABBFAKTA RYDAHOLM**

Lägenheter: 152 st

Lokaler: 20 st

Lokalyta: 5 000 m²

1-rumslägenheter: 63 st

2-rumslägenheter: 46 st

3-rumslägenheter: 38 st

4-rumslägenheter: 5 st

**Bor****SNABBFAKTA BOR**

Lägenheter: 94 st

Lokaler: 3 st

Lokalyta: 2 626 m²

1-rumslägenheter: 24 st

2-rumslägenheter: 53 st

3-rumslägenheter: 16 st

4-rumslägenheter: 1 st



Fastighetsinnehav 2022-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 919	755	1 164	1 417	248
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 194	444	749	1 587	264
209	Bredaryd 4:6	1999	3 182	1 269	1 913	2 294	326
210	Bredaryd 7:35	2022	11 533	128	11 405	4 401	345
234	Bredaryd 35:1	1962-64	11 318	3 164	8 155	9 566	1 652
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	45 907	11 728	34 179	21 859	3 156
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	18 416	8 221	10 194	10 356	3 659
241	Bredaryd 20:68	1992	2 643	1 479	1 165	2 412	544
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	11 409	6 989	4 420	8 525	1 325
259	Bredaryd 20:70	1994	19 069	9 447	9 621		
Summa			126 589	43 623	82 966	62 417	11 519
331	Forsheda 3:136	1964	26 552	3 633	22 919	10 812	1 551
332	Forsheda 10:1	1966-67	10 666	4 810	5 855	13 213	2 409
333	Forsheda 3:155	1970-71	12 522	5 009	7 513	15 448	2 848
334	Forsheda 5:82	1984	4 720	604	4 116	2 604	588
335	Forsheda 5:12	2011	20 053	4 279	15 774	9 617	1 417
Summa			74 513	18 335	56 178	51 694	8 813
501	Broarna 3	1948/86	4 563	927	3 635	7 223	1 358
502	Trillan 7	1970/84	461	193	268	2 194	661
503	Greven 4	1942/76	1 448	272	1 176	2 352	555
505	Blomman 13	1946/86	1 512	402	1 109	3 449	790
506	Blomman 11	1930/84	664	227	437	1 275	333
509	Fasanen 7-8	1945	7 321	2 370	4 951	6 646	1 446
512	Lyckan 3, 19	1950-54/88-90	93 992	54 420	39 572	117 620	23 312
514	Högaloft 7	1958-62	146 826	55 710	91 116	162 453	33 451
515	Prästen 4	1963-64	10 770	6 052	4 718	28 593	6 600
517	Giggen 6	1968	9 341	5 176	4 165	30 400	6 800
518	Doktorn 3,4,14	1969-72/73/84	240 302	99 870	140 432	325 451	72 816
519	Borgaren 13	1956/89	13 985	7 332	6 653	19 174	4 574
520	Sjukstugan 1		6 660	0	6 660		
521	Ling 4	1972/2020	34 830	2 357	32 474	7 174	1 615
522	Långa Raden 20	1973	16 203	8 580	7 623	47 383	10 153
523	Åbrinken 24	2006	49 635	15 939	33 696	41 600	6 600
524	Väktaren 24	2010/2018	43 855	5 768	38 086	37 151	4 751
537	Stensötan 1	1975	15 574	8 518	7 057		
547	Pustakulle 7	1940	3 122	1 586	1 536	3 892	868
548	Broarna 1	1999/2015	23 546	5 695	17 851	3 844	544
549-550	Citronen 6	1991/2001	49 626	26 904	22 722	56 297	9 538
551	Citronen 1	1992	3 612	2 804	808		
552	Gröna Lunden	1994	30 103	16 206	13 897		
553	Luddö	1994	32 594	17 076	15 518		
554	Apollofjärilen	2004	23 903	8 678	15 225	26 368	4 168
555	Salvian 1	2013/2015	126 513	18 188	108 325	89 753	11 416

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
560	Trillan 12	1938	981	441	540	2 783	530
561	Falken 27	1945	1 835	827	1 008	4 025	790
570-572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4	1975	70 893	28 954	41 939	111 475	24 203
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	25 623	17 060	8 563		
573	Härfågeln 1, Vrånenv. 27	1993	17 030	5 124	11 907		
574-575	Trädkryparen 3, 2	1976	16 564	9 445	7 119	4 329	836
576	Brushanen 1	1976	11 453	2 708	8 746	8 079	2 079
577	Skatan 1, Vrån 2	1978	43 488	25 216	18 273	92 463	19 158
578	Nötskrikan 1 mfl, 4, Vrån 3	1980-84,89	75 849	43 108	32 741	93 844	20 618
579	Nötskrikan 3, Vrån 3	1980	11 391	4 748	6 643	25 943	5 203
580	Brushanen 2	2010	85 505	20 411	65 094	68 531	8 059
581	Rörstorp 6:39	1955	7 409	903	6 506	3 301	808
585	Städet 18	2017-2019	351 207	24 746	326 461	220 232	25 800
586	Väduren 1	2021	101 443	1 009	100 434	53 825	7 108
Summa			1 811 633	555 951	1 255 682	1 709 122	317 541
620	Bor 1:141	1969	3 381	1 385	1 997	4 610	930
621	Bor 1:164	1971	2 893	727	2 165	3 369	663
622	Bor 1:107 mfl	1929	952	174	779	1 024	251
623	Bor 1:60		85	0	85	85	85
630	Bor 1:101	1987	35 514	4 455	31 059	15 467	3 216
631	Bor 1:39	2020	8 017	418	7 599	2 458	217
654	Bor 1:262	1992	7 731	5 843	1 887		
655	Bor 1:262	1994	16 594	8 320	8 274		
Summa			75 167	21 322	53 845	27 013	5 362
723	Hjortsjö 7:13	1965	4 691	3 622	1 069	5 489	987
724	Sävrarp 2:61	1966	2 103	1 182	921	4 331	774
726	Nederled 2:215	1968-69/81	15 719	7 865	7 855	14 290	2 431
727	Sävrarp 1:154	1972	2 946	1 143	1 803	2 447	439
728	Nederled 3:8	1972	2 835	1 547	1 288	1 760	364
729	Nederled Norregård 2:289	1990	9 035	6 311	2 724		
730	Nederled 2:37		470	0	470	150	150
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	8 035	4 856	3 178		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	62 123	17 472	44 651	3 555	450
Summa			107 958	43 998	63 960	32 022	5 595
Summa totalt			2 195 860	683 229	1 512 631	1 882 268	348 830

Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Sa lgh	1)Hyra kr/m² 2022 1)	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 220101–221231	Varav intern omflyttning
Värnamo, Centrum														
501	Broarna 3	606	21			4		21	1182	3	63		1	
505	Blomman 13	372	1			4		5	865			3	1	
506	Blomman 11	158		4				4	700				1	
509	Fasanen 7-8	681	4		8			12	913				2	
548	Broarna 1									3	1532			
553	Luddö 1	1468	36					36		1	1756		3	1
561	Falken 27	373		2	4			6	968					
Värnamo, Väster														
503	Greven 4	262	1	4				5	857					
512	Lyckan 19	10 771	28	76	41	18	1	164	944	17	925	24	28	4
514	Högaloft 7	14 991	*50	73	73	42	4	237	955	58	2 654	86	34	6
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	817	4	144	5	7	2
518	Doktorn 3, 4, 14	32 808	**70	221	198	20		484	922	15	2 186	179	62	6
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	789	3	39		7	2
521	Ling 4	738	9	5				14	860	2	635		2	
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	867	1	20	2	1	
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1182				Totalt Citronen	6
550	Citronen 6 etapp 1	2 237	5	12	10	4		31	1075	1	50			
551	Citronen 1									1	364			1
552	Gröna Lunden 1	1 451	36					36		1	1 650			
554	Apollofjärilen 1	1 962			6	14	2	22	1183				2	2
555	Salvian 1	5 228	20	42	15	3		80	1501			21	31	3
Värnamo, Norr														
502	Trillan 7	180			1	1		2	760				1	
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	947			26	7	1
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	912	3	207	19	16	3
523	Åbrinken 24, Oxtorget	3 120		14	14	6	6	40	1 217				9	2
524	Våktaren 24	1 708	74					74	1 804				45	3
560	Trillan 12	250		5				5	1 038				1	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	904	1	32	48		
571	Skytten 13, Vråen 1	5 052	24	32	27	2		85	916	1	115	45	Totalt Vråen 1	31
572	Släggan 4, Vråen 1									1	378			
573	Härfågeln 1, Vråen C									4	3 254			7
574	Trädkryparen 3, Vråen C	394	8					8	1 050	1	808		2	
575	Trädkryparen 2, Vråen C									1	1196			
576	Brushanen 1, Vråen C									6	1 860	8		
577	Skatan 1, Vråen 2	8 888	21	35	40	23	4	123	869			59	18	6
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3	9 390	20	32	46	21	6	125	956	3	768	90	10	2
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	956	2	1 218		11	

Tabellen fortsätter på sidan 19

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Sa lgh	1)Hyra kr/m² 2022 1)	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 220101–221231	Varav intern omflyttning
580	Brushanen 2, Vråen C	3 030	8	16	22			46	1511	2	1126		9	2
581	Rörstorp 6:39									1	785			
585	Städet 18-19	10 963	8	61	52	20	3	144	1 485	15	130	49	63	8
586	Väturen 1	3 078		18	20	4		42	1 265	7	352		5	

Bredaryd

207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	735	2	187	3		
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	832					
209	Bredaryd 4:6	348		6				6	982					
210	Bredaryd 7:35	368		7				7	1 333					
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	819	6	235	16		
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	1 038			8		
240	Bredaryd 20:53	1 695	5	23				28	1 002	1	287			
241	Bredaryd 20:68	260		4				4	1 004					
248	Bredaryd Torp 3:22	1 414		10	8	2		20	969			10	Totalt Bredaryd	27
259	Bredaryd 20:70, Bredäng	1 240	19	10				29		1	1 434			

Forsheda

331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	941	3	79			
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	846	7	222	11	Totalt Forsheda	30
333	Forsheda Ågård 3:155	2 681	5	32	9			46	860			7		
334	Forsheda 5:82	554		10				10	752					
335	Forsparken 5:12	834	1	5	6			12	1 440					

Bor

620	Bor N 1:141	1 146	6	5	7			18	772			14		
621	Bor N 1:164	816		12				12	774					
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	703					
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	992	1	1196			
631	Bor 1:39	268			4			4	1 296					
654	Bor N 1:262, Ängslyckan									1	450		Totalt Bor	13
655	Bor N 1:262, Bollvivegården	663	17					17		1	980			

Rydaholm

723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	845	3	152	10		
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	855	3	176	8		
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	867	4	325	24		
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	855					
728	Nederled S 3:8	311			4			4	769	4	314			
729	Nederled N 2:289 Vårdcentralen									1	756		Totalt Rydaholm	21
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	829	4	944			
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	2 086	37	10				47	1 080	1	2 374			

SUMMA	178 580	643	1 085	829	233	28	2 818	989	202	35 424	775	507	75
-------	---------	-----	-------	-----	-----	----	-------	-----	-----	--------	-----	-----	----

Flyttningsfrekvens för bostadslägenheter* 2022-01-01 – 2022-12-31						1) Bostadshyra exkl. bränsleavgifter
						* Varav 5 st 1R ** Varav 25 st 1R
Lägenhetsstorlek	Antal lgh	Flyttn. antal 2021	Flyttn. antal 2022	Flyttningar % 2021	Flyttningar % 2022	
1 ROK	498	133	145	27	29	
2 ROK	1 039	211	198	20	19	
3 ROK	829	147	126	18	15	
4 ROK	233	37	33	16	14	
5 ROK	28	6	5	21	18	
SUMMA	2 627	534	507	20	19	

*Exklusive 191 vårdbostäder.

*Exklusive 191 vårbostäder.

Med ansvar för vårt klimat

På Finnvedsbostäder ska vi tillsammans med våra hyresgäster, leverantörer, konsulter och entreprenörer informera, utbilda och skapa en förbättrad miljö. Vår strävan är att minska vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan. Vårt fokus ligger på avfall, hushållsel, energi, vattenförbrukning, hållbar nyproduktion och underhållsrenovering samt biologisk mångfald.

En hållbar utveckling utifrån FN:s globala mål:



Energi – klimatinitiativet

Finnvedsbostäders verksamhet ska bidra till ett minskat klimatavtryck i Värnamo kommun. Att minska energiförbrukning och vårt CO₂-utsläpp är två primära och operativa mål. Som en del i Allmännyttans Klimatinitiativ har Finnvedsbostäder tillsammans med 192 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.

-11,3 %

**Från 2007 har Finnvedsbostäders energi-
optimeringar av byggnader resulterat i
en minskning av kWh/m² med 11,3 %**

99,2 %

**Finnvedsbostäder är till 99,2% fossilfritt.
Fossilfrihet uppnås när energikällorna
el, fjärrvärme, bränslen och drivmedel
är fossilfria.**

3 271 821 kWh

**Närproducerad
grön el under 2022**



Vindkraft

Finnvedsbostäder är delägare i Vallerstad vind och Klämman vind och Sveriges vindkraft kooperativ. Våra andelar i anläggningarna producerar ca 3 056 600 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 helt förnybar el. Med våra vindkraftsanläggningar bidrar vi till att förstärka elproduktionen med lokal och förnybar el.



Solceller

Finnvedsbostäder har idag 22 solcellsanläggningar. Tillsammans har de under 2022 producerat 215 221 (91 602) kWh närproducerad grön el. De fem senaste anläggningarna installerades under vintern 2022 och har inte bidragit med energi. Merparten av denna el använder Finnvedsbostäder lokalt på plats, endast 17 853 kWh har sålts ut på elnätet.



Ledlampor

Vi har under ett antal år arbetat med att byta ut våra ljuskällor i allmänna utrymmen från brytarstyrda glödlampor till närvarostyrd LED-belysning. På så vis kan vi både minska elförbrukningen och öka tryggheten med bättre belysning. Även ytterbelysning, till exempel fasad- och stolpbelysning, har bytts under året till mer energisnåla LED-armaturer.



Laddstolpar

Under 2022 har Finnvedsbostäder antagit en strategi för hållbar utbyggnad av laddinfrastruktur i anslutning till våra hyresgästers bostad. För närvarande har bolaget 16 publika laddpunkter för elbilar. Laddstolparna är anslutna till Voltiva (fd. Park & Charge) betalösning där elbilsägaren har möjlighet att betala med laddkort eller via deras websida. Under 2022 har 1 490 (1 070 år 2021) laddningar skett vid våra laddstolpar. Totalt 22 500 kWh (10 400 kWh) grön el har elbilarna laddats med. I början av 2023 installeras ytterligare 4 publika laddpunkter på Utsikten, Mossleplatån, Värnamo.



Källsortering

För att minska avfallsmängden från våra hyresgästers hushåll behöver det bli enklare att lämna förpackningar och hushållsavfall för återvinning. Bolaget arbetar därför för att öka möjligheten till fastighetsnära källsortering. Vårt mål är att alla bostadsområden med minst 25 lägenheter ska ha tillgång till fastighetsnära källsortering av hushållsavfall. För klara målet räcker det inte enbart att skapa bättre fysiska förutsättningar, det behövs även en beteendeförändring. För att öka medvetenheten har det under 2022 gjorts pilotprojekt med upprustade miljöhus, förtydligat uppmärkning av källsorteringskärl samt genomfört event tillsammans med hyresgästerna med information om hur man sorterar rätt.



Klimatdeklarationer

Från 1 januari 2022 ska vi som byggherre göra en klimatdeklaration för alla nya byggnader som uppförs och kräver bygglov. En klimatdeklaration innebär att man beräknar utsläpp av växthusgaser från byggskedet för att sedan deklarerar detta som byggnadens klimatpåverkan. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.



Vattenförbrukning

Det pågår ett ständigt arbete för minskad vattenförbrukning, t.ex. genom installation av snålspolande produkter med god funktion. Sedan 2009 har våra vattenbesparande åtgärder genererat en minskning med totalt 26,2 %.



Biologisk mångfald

I vår strategi ligger inventering och framtagning av detaljerade planer med tidsbestämda aktiviteter för att skapa en utemiljö med liten miljöpåverkan som gynnar den biologiska mångfalden.



Moderna lägenheter med alla bekvämligheter

Nya bostäder och vårdcentral i stadsdelen Mossleplatån, Värnamo och nytillskottet Villan i Rydaholm

Öster om Värnamo sjukhus pågår utformningen av en helt ny stadsdel, Mossleplatån. Finnvedsbostäder är först ut i stadsdelen där vi byggt fastigheten Utsikten med 27 lägenheter och över 2000 kvm lokaler för Vårdcentralen Bra Liv Väster. Första spadtaget togs i mars 2021 och inflyttning 15 januari 2023. Huset är nio våningar högt och blir ett landmärke i Värnamo för alla som passerar förbi på intilliggande väg 27. Uthyrningen påbörjades i början av sommaren 2022 och samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda. Förutom en fantastisk utsikt över Värnamo och sjön Vidöstern kan de kommande hyresgästerna njuta av moderna lägenheter med alla bekvämligheter.

Fakta Utsikten

- Adress: Saxgatan 4, Värnamo
- Antal bostäder: 27
- Antal rum: 1-3 rok
- Yta: 32-82 kvm

I Rydaholm påbörjades i november 2021 byggnationen av Villan i Rydaholm. Fastigheten är 3 våningar högt med 8 lägenheter. Arkitektens utgångspunkt har varit att anpassa huset till omgivningarna och att den nya villan ska "prata med" övriga hus längs gatan. Här finns trevliga planteringar runtomkring och insynsskyddade balkonger/uteplatser på husets baksida. Detta är ett hus byggt i enhetliga, gedigna material. Interiört är det fint dagsljus, modern standard på material och utrustning samt hög tillgänglighet med hiss. Uthyrning av lägenheterna påbörjas december 2022 och planerad inflyttning april 2023.

Fakta Villan

- Adress: Järnvägsgatan 2, Rydaholm
- Antal bostäder: 8
- Antal rum: 1-4 rok
- Yta: 37-94 kvm

Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2022	2021	2020	2019	2018
Omslutning	1 747 000	1 662 106	1 546 275	1 495 325	1 451 221
Omsättning	250 134	239 259	235 428	226 689	217 740
Periodiskt och löpande underhåll	48 509	47 820	51 002	50 073	47 811
Resultat	19 133	20 846	19 102	18 013	15 673
Direktavkastning tot. kapital %	5,1	5,1	5,3	5,2	4,8
Kassalikviditet %	45	23	49	37	65
Soliditet %	16,6	16,3	16,1	15,5	14,7
ANSTÄLLDA	51	50	50	51	45

LEDIGA LÄGENHETER					
Antal lediga 31/12	16	23	17	39	38
Antal lediga % 31/12	0,6	0,9	0,7	1,5	1,5
Hysesbortfall lediga uthyrningsobjekt	6 150	5 302	4 759	5 206	3 252
Hysesbortfall i % av omsättning	2,5	2,2	2,0	1,9	1,5
Uthyrningsgrad, genomsnitt %	99,1	99,1	98,6	98,1	98,3

FASTIGHETSVÄRDE					
Anskaffningsvärde	2 195 860	2 074 235	2 033 645	1 979 900	1 735 804
Pågående arbeten	177 790	195 012	62 931	33 187	167 662
Bokfört värde inkl. pågående	1 690 421	1 626 302	1 492 340	1 446 211	1 370 209
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 422 537	1 443 160	1 366 446	1 321 883	1 202 547
Taxeringsvärde	1 882 268	1 539 124	1 516 115	1 471 450	1 191 476

MILJÖNYCKELTAL					
Värmeförbrukning i kWh*	–	28 566 276	28 813 186	27 848 307	27 181 000
Fjärrvärme/pellets andel %	94,4	93,7	94,8	95,9	95,4
Elvärmeandel %	5,6	6,3	5,2	4,1	4,6
Producerad sole i kWh	215 221	91 602	100 720	88 078	36 182
Spec. värmeförbrukning kWh/m²* (BRA)	126	133	135	133	140
Fastighetshel kWh	2 746 371	3 204 784	3 145 454	3 057 959	3 232 000
Spec. fastighetsel kWh/m²	15	17	16	16	17
Kollektivel	73 000	85 000	95 000	83 000	104 000
Vattenförbrukning m³	254 000	256 000	253 000	235 000	234 000
Spec. vattenförbrukning m³/m²	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2

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, 2022 saknar värde då förändring av graddagar skett.



19 st

Anställda med anställningstid 5–15 år

Män: 35
Kvinnor: 19

Antal anställda på Finnvedsbostäder

Engagerade medarbetare - en nyckel till framgång!

Personal

Våra medarbetare är vår största tillgång. Vi har alla olika men viktiga roller i arbetet mot gemensamma mål. Det är tillsammans vi skapar en positiv boupplevelse för våra hyresgäster och en hållbar utveckling av vår kommun. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs och har möjlighet att utvecklas.

Vår värdegrund och dess innebörd lyfts kontinuerligt upp i arbetsplatsträffar och är ett gemensamt styrdokument och tydlig ledstjärna i de löften vi ger varandra och våra kunder. För att ytterligare belysa dess betydelse har det genomförts en etik- och värdegrundsföreläsning för hela bolaget.

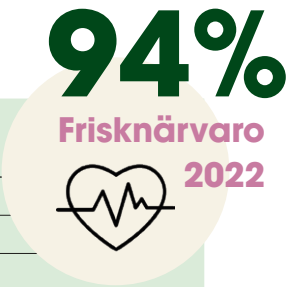
Det finns en strategi för att än mer stärka vårt systematiska arbetsmiljöarbete. I samverkan med lokal facklig klubb har det tagits fram en checklista för arbetsmiljöronder, och under 2022 har våra chefer genomgått en arbetsrättsutbildning. Trivsel och arbetsglädje är viktiga inslag på arbetsplatsen. En aktivitet för att stärka gemenskapen över avdelningsgränser är den gemensam kvartalsfrukosten som införts för alla medarbetare. Utöver det har företagets Trivselklubb stått som värd för flera trevliga evenemang såsom en magisk kväll med Joe Labero i mars, en minigolftävling en varm sommarkväll och förmingel på huvudkontoret innan årets julshow med middag på Gummifabriken.

Åtgärder som främjar och möjliggör god hälsa och minskar arbetsrelaterad ohälsa är viktigt. Här läggs fokus på att förebygga och uppmärksamma tidiga signaler på ohälsa. Friskvårdsbidrag erbjuds all personal.

En medarbetarundersökning genomfördes av Företags-hälsan Avonova i samband med hälsokontroll för all personal. Resultatet visar ett arbetsplatsindex på 72 vilket är jämförbart i nivå med senaste Nöjd Medarbetar Index från 2020.

Personal och sjukfrånvaro

År	Frisknärvaro
2018	95,17%
2019	96,20%
2020	96,12%
2021	95,32%
2022	94,01%



Bolaget hade vid 2022 års utgång 51 tillsvidareanställda varav 35 män och 16 kvinnor. Av dessa var 22 tjänstemän och 29 kollektivanställda. Tre tjänstemän var föräldralediga per 2022-12-31 som ersatts med vikarier.

Under 2022 nyanställdes sex personer och fyra personer slutade samt två pensionsavgångar har skett under året. Generellt stannar personalen länge i bolaget och den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 10 år.

Ekonomi

Hyresintäkter

Hyrorna år 2022 höjdes den 1 januari med 1,85% på bostäder, lokaler och bilplatser. Undantag för de fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd som höjdes med 0,5%.

I genomsnitt ökade hyran i SABO-företagen med 1,77% under 2022. Finnvedsbostäders genomsnittliga hyra var 1 123,02 kr/m² och år per 2022-12-31. Förhandlingar om 2023 års hyror gjordes i november månad 2023, resultatet blev en höjning med 3,3% på bostäder,lokaler och bilplatser eller enligt indexklausul. Undantag har gjorts även 2023 för fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd och fastigheter med kallhyra som höjdes med 1,65%.

Hyresbortfallet på grund av outhyrat minskar intäkterna med 6,1 mkr, hyresbortfallet för lokaler har ökat på senare år då flera kommunala kontrakt sagts upp. 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 6,11 mkr för 2022 och drygt 1 500 bostäder omfattas av mätningen.

Finansiering

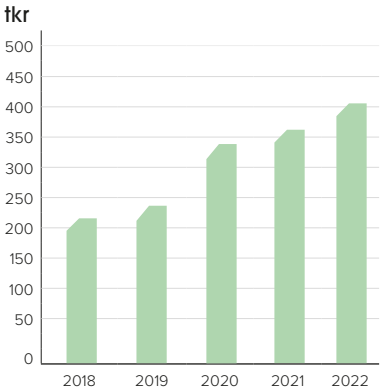
Finnvedsbostäders finanspolicy fastställs årligen av styrelsen. Policyen omfattar bland annat reglemente och riskinstruktion. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj regleras det med finansiella

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 1 382 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 2022 har uppgått till 4,54 (3,98) mkr.

Hyresförluster obetalda hyror





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för koncernen Finnveds-bostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2022, Finnvedsbostäders 74: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.

	2022-12-31	2021-12-31
Hyreslägenheter	2 818	2 809
varav vårdbostäder	(191)	(191)
Uthyrningsrum	30	34
Lokaler	202	201
Garage och carportar	775	777
Summa uthyrningsenheter	3 825	3 821

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

Vallerstad Vind
Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstadvind ekonomisk förening 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 2022 var 60,1 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

SVEF
Finnvedsbostäder äger 200 andelar i Sveriges vindkraft-kooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget passivhus. Elpriset till medlemmar är 46 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 2022 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 96,2 % och har producerat totalt 23 532 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning för 2022 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med 1,85% på bostäder (14,50 kr/m2), lokaler och bilplatser (1,26%) vilket motsvarar ca 3 868 tkr (2 784 tkr) på helåret. Höjning för 2022 är 3,3%.
Bolagets verksamhet har återgått till normalläge efter att pandemirestriktionerna släppts. Under året har el- och material-priserna stigit och påverkat bolaget med ökade kostnader och leveransförseningar till pågående ny- och ombyggnader men utan att tidplanerna har påverkats. De stigande räntorna har inte fått fullt genomslag under 2022 men under 2023 kommer räntekostnaden öka med 90%.
Kv. Rönnbacken i Bredaryd, färdigställt 7 lägenheter med inflyttning i april 2022. Kv. Utsikten, Mossleplatån, nybyggnation av ny vårdcentral och 27 lägenheter med inflyttning i januari 2023. Båda fastigheterna har beviljats investeringsstöd. Järnvägs-gatan 2 i Rydaholm, byggnation av 8 lägenheter pågår med inflyttning i mars 2023, investeringsstöd beviljat.
Kv. Giggen, Tryggarpsbacken i Värnamo har varit bolagets stamrenoveringsprojekt under två år, ombyggnationen omfattar 50 lägenheter och färdigställdes i november 2022. Byte av takbeläggning har färdigställts på Vråen 3-4, Grevevägen 6-8 i Värnamo och Stationsvägen 20 i Bor. Byte av fönster har färdigställts på Finngatan 19-21, Västra Kyrkogårdsgatan 6 i Värnamo samt på Pilgatan/Nygatan i Rydaholm. Ytterligare 7 solcellsanläggningar har installerats under hösten 2022. Projektering påbörjats för stamrenovering på Kyrkogatan 8 i Forsheda, totalt 46 lägenheter.

ÅR	2022	2021	2020	2019	2018
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	6 493 000	5 918 000	6 636 000	6 517 000	6 069 000
Tillgänglighet	98,4 %	95,2 %	96,5%	96,6%	97,7%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	60,1	24	28	28	20
Jmf pris Värnamo Energi 1 årsavtal 1 maj resp. år	176,2	89,8	33	49,6	63,1
Beräknad besparing inkl moms	1 950 480	1 105 440	84 000	362 880	724 080
Avkastning = besparing/investering	29,8 %	16,9 %	1,3%	4,4%	8,8%

Förvaltningsberättelse

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	250 373	270 100
Utdelning 2022			-71	-71
Årets resultat			19 133	19 133
Eget kapital 2022-12-31	6 200	13 527	269 435	289 162

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. Men viss ökad vakansrisk finns när andra bostadsbolag bygger nya bostäder med konkurrenskraftig hyra.

Omvärldsrisk

Hyresmarknaden kan påverkas av politiska beslut, exempelvis bostadssubventioner vid nyproduktion, skatteregler och regler för hyressättning. Efter regeringsskiftet hösten 2022 har investeringsstöd för bostäder tagits bort vilket ger en viss osäkerhet av nyproduktion. 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 årsstämman förfogande står följande belopp:

Balanserade vinstmedel	250 301 782
Årets vinst	19 133 106
	269 434 888

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedlen utdelas 152 000 kr och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Till aktieägare utdelas (2,45 kr/aktie), totalt	152 000
I ny räkning överförs	269 282 888

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 16,5%. 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 2022

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

Martin Svensson
Verkställande direktör



Resultaträkning

	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	245 128	234 944
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 006	4 315
Summa intäkter		250 134	239 259
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5	-120 290	-113 899
Underhållskostnader		-36 784	-36 510
Fastighetsskatt		-4 056	-3 819
Avskrivningar		-42 577	-40 734
Summa fastighetskostnader		-203 707	-194 962
Rörelseresultat			
		46 427	44 297
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	867	464
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23 544	-18 798
Resultat efter finansiella poster			
		23 750	25 963
Skatt på årets resultat	8	-4 617	-5 117
Årets resultat		19 133	20 846

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 512 631	1 431 290
Inventarier	10	9 830	8 114
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	177 790	195 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		696	928
Långfristiga fordringar (HBV)	12	750	735
Värdepappersinnehav	12	7 530	7 484
Summa anläggningstillgångar		1 709 225	1 643 563
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förrådsenheter		150	106
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		352	408
Kundfordringar		1 461	385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker		5 848	3 497
Övriga kortfristiga fordringar	13	29 157	14 020
Summa kortfristiga fordringar		36 966	18 416
Kassa och bank			
Kassa och bank		808	124
Summa omsättningstillgångar		37 776	18 540
SUMMA TILLGÅNGAR		1 747 000	1 662 106

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		250 302	229 527
Årets resultat		19 133	20 846
Summa eget kapital		289 162	270 100
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	14	19 774	19 124
Långfristiga skulder			
	15, 19		
Skulder till kreditinstitut		1 352 744	1 291 640
Summa långfristiga skulder		1 352 744	1 291 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 877	27 404
Leverantörsskulder		21 604	26 661
Skulder till koncernföretag		7 746	6 582
Aktuella skatteskulder		34	942
Övriga kortfristiga skulder		3 058	3 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	24 001	16 480
Summa kortfristiga skulder		85 320	81 242
Summa eget kapital och skulder			
		1 747 000	1 662 106

Kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		46 427	44 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflöden	17	42 912	40 976
Erhållen ränta		867	464
Erlagd ränta		-23 544	-18 798
Betald inkomstskatt		-4 875	-7 209
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		61 789	59 731
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av förråd och lager		-44	-14
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		-3 371	646
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		3 513	9 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 553	69 956
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiala anläggningstillgångar		-108 412	-174 318
Försäljning av inventarier		-335	0
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		171	319
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 575	-173 999
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		323 650	289 198
Inlösen av långfristiga lån		-233 650	-175 688
Amortering av långfristiga lån		-27 423	-25 970
Utbetald utdelning		-71	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 506	87 483
Ökning/minskning av likvida medel			
		15 819	-16 560
Likvida medel vid årets början		14 145	30 705
Likvida medel vid årets slut	13	29 964	14 145

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 anläggnings-tillgångar 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 omsättningstillgångar. 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

Hysesintäkter 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

	2022	2021
Hyror för bostäder	198 409	189 496
Hyror för lokaler	52 165	49 839
Hyror för garage och carport	3 187	2 972
Summa hyresintäkter, brutto	253 761	242 307
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	-1 821	-2 007
Outhyrda lokaler	-4 080	-3 102
Outhyrda garage och carport	-249	-193
Summa hyresbortfall	-6 150	-5 302
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	247 611	237 005
Tillval för bostäder	230	365
Underhållsrabatter	-2 227	-2 273
Övriga rabatter	-488	-152
Summa hyresintäkter, netto	245 128	234 944

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 139 tkr och redovisas som övriga rörelseintäkter.

Not 4 Kostnad för externa revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	182	98
	274	190

Not 5 Personal

Medelantalet anställda	2022	2021
Kvinnor	18	16
Män	33	35
Totalt	51	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen och verkställande direktören	1 307	1 266
Övriga anställda	21 603	20 287
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	495	481
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	7 617	7 695
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	348	343
Pensionskostnader för övriga anställda	628	698
Uttagsskatt	2 431	2 435
Totalt	34 429	33 205

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2022	2021
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

	2022	2021
Räntor	346	75
Återbäring HBV	521	388
Totalt	867	463

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgift Värnamo Kommun	4 540	3 983
Räntekostnader derivat och fastighetslån	19 003	14 815
Totalt	23 544	18 798

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-3 967	-3 918
Uppskjuten skatt	-650	-1 200
Skatt på årets resultat	-4 617	-5 117
Redovisat resultat före skatt	23 750	25 963
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-4 893	-5 348
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	8	28
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	853	1 402
Uppskjuten skatt	-650	-1 200
Skattereduktion inköp inventarier 2021	64	0
Redovisad skattekostnad	-4 617	-5 117

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 073 689	2 033 099
Årets investeringar	121 625	40 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 195 314	2 073 689
Ingående avskrivningar	-642 399	-603 690
Årets avskrivningar	-40 284	-38 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 683	-642 399
Utgående redovisat värde byggnader	1 512 631	1 431 290

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 3 525 200 (3 272 000) 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 4,1%-9,25% (4,0%-9,25%) beroende på läge.

Not 10 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	38 706	38 135
Inköp	4 008	1 647
Försäljning/utrangeringar	-1 665	-1 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	41 049	38 706
Ingående avskrivningar	-30 592	-29 401
Försäljning/utrangeringar	1 665	835
Årets avskrivningar	-2 293	-2 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 219	-30 592
Utgående redovisat värde	9 830	8 114

Not 11 Pågående ny- och ombyggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	195 012	62 931
Under året nedlagda kostnader	108 871	174 598
Under året genomförda omklassificeringar	-126 093	-42 518
Utgående redovisat värde	177 790	195 012

Not 12 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	472	412
Swedbank 33 aktier	6	6
OK insats	106	104
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
	8 280	8 219

Not 13 Likvida medel

	2022	2021
Kassamedel	12	8
Banktillgodohavanden	796	116
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	29 157	14 020
Likvida medel i kassaflödesanalys	29 964	14 145

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

	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	19 774	19 124
	19 774	19 124

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	586 621	524 044
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	285 000	150 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	510 000	645 000
Summa långfristiga skulder	1 381 621	1 319 044

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 242	1 069
Förutbetalda hyror	14 065	9 480
Upplupna semesterlöner	2 748	2 951
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 945	2 979
Summa	24 001	16 480

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022	2021
Avskrivningar	42 577	40 734
Vinst försäljning inventarier	335	242
Summa justeringar	42 912	40 976

Not 18 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Fastigo	438	438

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 åttårig på 50 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, 2031 och 2032. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 67,1 (-41,1) miljoner på ränteswapar.

Not 20 Händelser efter balansdagen

Nyproduktion av 8 lägenheter på Järnvägsgatan 2 i Rydaholm färdigställt 1 april 2023.
Takbyte på Hovslagaregatan 15-47 i Rydaholm under våren 2023.
Projektering färdigställs med omsorgsförvaltningen för ombyggnad till 14 gruppboheter samt gemensamhetslokal på kvarter Ling.
Projektering pågår av underhåll på Kyrkogatan 8 i Forsheda. Underhållet omfattat stambyte med nya ytskikt i badrum, ombyggnad av kök med fläktkåpa, entrédörrar och FTX ventilation.

Värnamo 2023-03-13

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

Martin Svensson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

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 2022.

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 2022 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

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen). Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna (1-26, 44-47). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 2022 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 försummelse 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 2022

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.

Gransknigen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, 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 15 mars 2023

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Gransknigen har genomförts med den inriktning och omfattning 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 15 mars 2023

Anders Berglund
Lekmannarevisor

Ledningsgrupp



Från vänster: **Yvonne Björk**, ekonomichef, **Stanley Guldmyr** VD, **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

Vårt fokus under 2023

Under 2023 kommer vi som en del i vårt långsiktiga ägande ta tillfället i akt att arbeta fram detaljplaner för att stå redo att producera nya bostäder så fort marknaden stabiliseras. Vi kommer också att lägga stort fokus på vårt befintliga bestånd samt arbeta för en ännu högre kundnöjdhet.



**År 2023 fyller vi 75 år.
Var med och fira
hela året med oss på
Finnvedsbostäder!**

Missa inget av vårt firande under året! Håll utkik i våra sociala medier och på webben

www.finnvedsbostader.se

Händer 2023

Januari

- Inflyttning 27 nya lägenheter kv. Utsikten och ny vårdcentral Bra Liv Väster, Saxgatan 2–4, Värnamo
- Enkätundersökning intresse elbilsladdning kv. Doktorn, Värnamo

Februari

- Uppstart digitala p-tillstånd

Mars

- Finnvedsbostäder fyller 75 år!
- Slutbesiktning nyproduktion Villan, Rydaholm
- Öppet hus/visning Villan, Rydaholm
- JobbGPS mässa, Värnamo
- Uppstart löpande hyresgästundersökningar

April

- Inflyttning 8 lägenheter Villan, Rydaholm
- Invigning ny vårdcentral Bra Liv Väster, Värnamo
- Byte takbeläggning Hovslagaregatan påbörjas
- Upphandling av servicebilar

Maj

- Tilldelning av Finnvedsbostäders stipendium för bästa examensarbete vid Fastighetsingenjörsutbildningen, Campus Värnamo
- Ombyggnad Grängsgatan 13 bottenvåning klar, mötesplats/anhörigcenter
- Studiebesök Burlövs bostäder gällande avflyttningsbesiktningar

Övriga händelser under 2023

Juni

- Preliminär ombyggnadsstart "Gamla Ling". Ombyggnad till 14 gruppboende med gemensamhetslokal och personalutrymmen.

- Ytterligare solceller
- Utbyggnad elbilsladdning
- Montering av lägenhetstemperaturmätare
- Projekt för biologisk mångfald i våra bostadsområden

Tårtkalas i våra kvarter med tårta, aktiviteter, workshops och musik – fira med oss!

Maj/Juni

14/5: Tårtkalas med våra hyresgäster på kvarteret Doktorn med omnejd.

10/6: Tårtkalas med våra hyresgäster i Forsheda.

11/6: Tårtkalas med våra hyresgäster i Bredaryd.

Augusti

19/8: Tårtkalas med våra hyresgäster på kvarteret Vråen med omnejd.

20/8: Tårtkalas med våra hyresgäster på kvarteret Högaloft med omnejd.

September

2/9: Tårtkalas med våra hyresgäster i Rydaholm.

3/9: Tårtkalas med våra hyresgäster i Bor.

Följ oss på sociala medier!
@finnvedsbostader



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