

**ÅRS
REDO
VIS
NING**

INNEHÅLL

Inledning	3
Affärsidé, vision och mål	4-5
VD har ordet	7
Våra driftingenjörer	8-9
Förvaltning och fastighetsutveckling	10-11
Fastighetsinnehav	12-15
Bostadslägenheter	16-17
Hållbarhet	18-19
Invigningar	20
Flerårsöversikt	21
Ekonomi	22-23
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 2020	46-47



Ett utmärkt boende. För ett gott liv!



Finnvedsbostäder AB är Värnamos kommunala bostadsbolag som äger och förvaltar mer än 2700 lägenheter och lokaler i Värnamo kommun. Vi är Värnamos största hyresvärd med resurserna och viljan att ordna ett bra boende.

Genom företagets stora fastighetsbestånd har vi kapaciteten att erbjuda en variation av boenden i kommunen och samtidigt kunna möta individuella önskemål och krav på boende. Utöver traditionella lägenheter består Finnvedsbostäders bestånd av

radhus, studentbostäder, seniorboende och trygghetsboenden – bostäder för alla faser i livet. Valfrihet och medbestämmande är viktiga ledord hos Finnvedsbostäder och vårt mål att alltid underlätta för hyresgästen och ge bästa möjliga service.

Vägen mot målen

Vår vision **Ett utmärkt boende – För ett gott liv** går hand i hand med våra mål där en nöjd kund, ägare, engagerad medarbetare och hållbar 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.



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 spekulat
ion stå för långsiktighet, trygghet, miljö- och kvalitetstänkande.



VD har ordet

Under 2019 invigde Finnvedsbostäder AB de nya lägenheterna i kvarteret Städet centralt beläget i Värnamo, totalt består kvarteret numera av 144 lägenheter. Ett av de största enskilda projekten i bolagets historia. Fyra förväntansfulla hyresgäster flyttade i december in i det nybyggda huset Sjöborg i Bor. Vi har under året startat byggnation av en gruppbofastad med 12 nya LSS-lägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen i Kv. Ling. Beräknad inflyttning i juni 2020.

Stamreoveringar, standardhöjande åtgärder och normalt underhåll har genomförts till stora belopp, bland annat kan nämnas utemiljön på Vrån 1 och ombyggnaden på Fänestadvägen/Ringvägen i Forsheda, vilka båda färdigställdes under 2019. Nästa stora projekt planeras till Rocknevägen 4–6 i Bredaryd.

Planerna för ytterligare nybyggnation sker samtidigt med att vi genomför ovanstående satsningar. Projekteringen av 49 lägenheter vid Kv. Väduren har kommit en bra bit på vägen. Styrelsen har beslutat om att starta upphandlingen och förhoppningsvis kan vi starta byggnationen här i slutet av våren. Flera andra lite mindre projekt i flera orter är i planeringsstadiet. Under året har det tillsammans med Region Jönköping lagts ner en hel del jobb på en ny vårdcentral på väster med cirka 15 lägenheter i anslutning till vårdcentralen. Denna detaljplan är överklagad vilket gjort att arbetet har tagit en paus i väntan på behandling i mark- och miljööverdomstolen.

Vi har under året genomfört en nöjd kundundersökning bland våra hyresgäster för andra året i rad. Resultatet blev bättre än förra året och det ska vi vara stolta över. Att efter resultatet planera för åtgärder som vi kan följa upp vid kommande årliga enkäter är ett sätt för oss att öka inflytandet och nöjdheten från våra kunder.

Speciellt glädjande är att våra hyresgäster tycker att tryggheten har ökat i våra bostadsområden, vi har ju alla hört nyhetsrapporteringen om allvarliga händelser runt om i vårt land.

Sveriges Allmännyttan och cirka 175 av deras medlemsföretag (varav Finnvedsbostäder är ett) har under 2018 anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. Klimatinitiativet är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att vara fossilfria senast 2030. Detta ligger helt i tiden och utgångspunkten är att alla kan bidra på sitt sätt och tillsammans kan vi göra skillnad.

Värnamo kommun växer och befolkningen ökar vilket är mycket glädjande för framtiden. För att hålla takten med kommunens vision om 40 000 invånare 2035 så krävs det både nya bostäder och nya arbetstillfällen.

2019 har varit ett mycket bra år för Finnvedsbostäder. Efter välbehövlig julleddighet kan vi alla ta oss an det nya året. 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 decennium.

Stanley Guldmyr

Stanley Guldmyr, VD Finnvedsbostäder AB

Ett ständigt arbete för smartare energilösningar

Våra Driftingenjörer Mats & Peo

Driftingenjörernas arbete har tydlig påverkan på resursanvändningen i förvaltningen. De jobbar för smartare energilösningar som leder till minskad klimatpåverkan och samtidigt förbättrar inomhusklimatet i våra lägenheter och lokaler. Satsning på ny teknik i fastigheterna och uppdaterade rutiner för vårt drift- och energiarbete är vägen till framgång.

Mats Andersson-Frid och Peo Schliemann är våra driftingenjörer som systematiskt arbetar inom hela vårt fastighetsbestånd med flera olika tekniska lösningar. Deras arbete omfattar bl.a.

- Energioptimeringar inom el, värme och tappvatten.
- Felsökning och problemlösning inom el, styr och IMD (Individuell mätning och debitering).
- Projektering och programmering av nya låssystem med iLOQ.
- Projektering och programmering vid installation av olika tvättstugebokningssystem.

Energioptimering

Finnvedsbostäder är en del av Allmännyttans Klimatinitiativ och har som mål att minska förbrukningen av el och värme med 30 % till 2030 med utgångspunkt från 2007 års nivå. Det innebär att vi ämnar minska energiförbrukningen med ca 2 % per år. Utmaningen är att spara energi samtidigt som vi förbättrar eller minst bibehåller inomhusklimatet i lägenheter och lokaler.

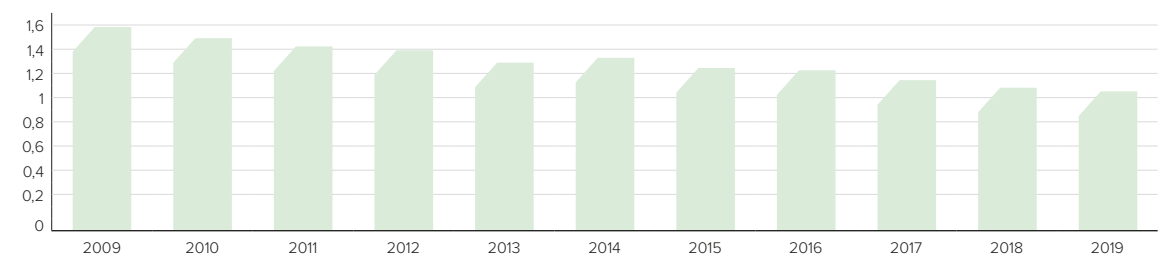
VAD GÖR VI OCH HUR GÖR VI?

- Utbyte av äldre ventilationsaggregat till nya energieffektiva varianter.
- Utbyte av äldre belysning till LED som i flera fall är närvarostyrd.
- Tar hänsyn till energiaspekten i alla typer av ombyggnadsprojekt.
- Installerar lägenhetstemperaturmätare för att proaktivt ha möjlighet att styra mot rätt innetemperatur.
- Införande av IMD (individuell mätning och debitering) på el och varmvattenförbrukning för en rättvis debitering.
- Installerar snålspolande produkter med god funktion.



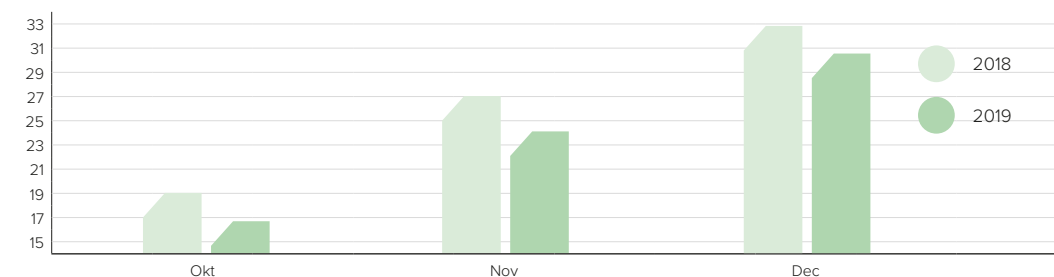
Exempel på genomfört arbete

Vattenförbrukning (m³/m²)



Exempel 1

Diagrammet visar vårt arbete med vattenbesparande insatser under 11 år i hela vårt bestånd. Minskningen är 26,8 % på företagsnivå.



Exempel 2

I samband med stambytesrenovering på Färestadsvägen/Ringvägen i Forsheda genomfördes även en mängd energiåtgärder; exempelvis nya 3-glasfönster, tilläggsisolering av vind och fasad samt installation av ny ventilation med återvinning. I diagrammet ovan ser vi hur uppvärmningen minskat med ca 10 % sedan åtgärderna genomförts.

Strategiskt underhåll och förvaltning

Finnvedsbostäders fastighetsbestånd har en stor variation av olika sorters fastigheter som var och en innebär särskilda utmaningar för förvaltningen. Genom förvaltningen har vi stor möjlighet att påverka både socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Vi arbetar långsiktigt och ser till att göra hållbara val både när det gäller förvaltning och underhåll.

Sammanfattning av förvaltningshändelser under 2019. Det pågående arbetet med utbyggnad av elektroniska ILOQ-nycklar innebär att ytterligare tio kvarter nu har systemet i bruk.

Organisatoriskt pågår ett projekt med gränsdragning av arbetsuppgifter mellan olika yrkeskategorier på förvaltningen. Det har även gjorts en vidareutveckling av arbetsorder- och kundbemötandehandtering m.m. En långsiktig underhållsplan har tagits fram och en ny och tydligare struktur i fastighetsbasen har implementerats vilket gör att vi lättare kan skapa och följa upp arbetsorder på tvättstugor, miljöhus m.m.

Exempel på underhållsåtgärder som genomförts är omläggning av tak på Hovslagaregatan i Rydaholm och installation av nya ventilationsaggregat på Parkvägen i Bredaryd. Underhållsarbete av ute-miljön i kv. Högaloft där bänkar, portaler och belysning bytts ut eller rutstats upp. Målning och plåtarbete har genomförts

på Bredäng äldreboende i Bredaryd, målning av tvättstugor på Grängsgatan 13–17, Värnamo, samt fasad- och taktvätt på Parkvägen och Norregårdsvägen i Bredaryd. Nya postboxar har satts upp på Kyrkogatan, Forsheda och skyltningen på parkeringar har setts över i våra bestånd inom Värnamo tätort. Det har även gjorts köksbyten på Luddö äldreboende.

Som ett led i vårt ständigt pågående miljöarbete har utsortering av matavfall införts i Bredaryd/Forsheda och vi tankar nu samtliga traktorer, gräsklippare och vissa bilar med HVO diesel i samarbete med Värnamo kommun. Genom att tanka med HVO, som är ett förnybart drivmedel, blir dieselmotorer miljövänliga ur ett koldioxidperspektiv. Vidare har vi gjort ytterligare inköp av batteridrivna handredskap för fastighetsskötsel.

Ett nytt områdeskontor Väst stod klart efter semestern, där tillhörande verkstad på Sveavägen renoverats i egen regi.

Översyn av personalutrymmen har påbörjats på område Öst och i slutet av året överlämnades nybyggnadsprojektet kv. Sjöborgen i Bor till förvaltningen. Arbetet med att ta fram nya förfrågningsunderlag inför årsavtal 2020 har påbörjats och det har gjorts upphandling av servicebilar.

En projektgrupp, bestående av representanter från Finnvedsbostäder och Hyresgästföreningen, har arbetat med målet att kvarterslokaler i våra bostadsområden ska kunna bidra till ökad trivsel, gemenskap och integration.

Förvaltningsavdelningen har under året utökats med en snickare. Erforderliga utbildningar har genomförts för förvaltningspersonalen, och studiebesök har i utvecklingssyfte genomförts med andra kommunala bostadsbolag.

Fastighetsutveckling 2019

Värnamo kommun växer och för att fortsätta växa, enligt kommunens vision att vara 40 000 invånare år 2035, är nya bostäder en förutsättning. Under 2019 utökade Finnvedsbostäder sitt bestånd med totalt 60 nya boenden. Våra nyproducerade bostäder ska hålla en bra kvalitet och varje projekt ska vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart.

Kv Städet Huvuddel 2, Värnamo

56 nya lägenheter

Nybyggnation och inflyttning i resterande 56 lägenheter av totalt 70 lägenheter i kv. Städet, Värnamo Huvuddel 2. Totalentreprenör Bygga GWG AB. Inflyttning i punkt-huset Pilagårdsgatan 3, 15 lägenheter i kvartershus och Pilagårdsgatan 5 C–E, 22 lägenheter den 1 april. Pilagårdsgatan 5 A–B, 19 lägenheter inflyttning 1 maj. Hela Städet huvuddel 2 slutbesiktigades 30 april 2019.

Sjöborgen, Bor

4 nya lägenheter

Nybyggnation av 4 lägenheter i huset Sjöborgen, Gästgivarevägen 4, Bor. Projektet är genomfört som partneringsavtal, vilket är Finnvedsbostäders första partneringsavtal, vilket utförts tillsammans med Bygga GWG AB. Investeringsbidrag beviljat från Länsstyrelsen. Inflyttning 6 december 2019.

Kv. Ling, Värnamo

12 nya gruppboendestäder

Nybyggnation av 12 gruppboendestäder med tillhörande gemensamhets- och personallokaler för Värnamo kommun i kv. Ling, Högalidsgatan, Värnamo. Upphandlat av byggföretaget Najj Bygg AB i juni 2019. Inflyttning juni 2020.

Fänestadsvägen/ Ringvägen, Forsheda

Underhåll

Invändig ombyggnad av badrum, kök och källare i två huskroppar med totalt 26 lägenheter. Ny ventilation med FTX, stambyte och nya fönster. Källare har rustats upp och garagenedfarer lagts igen. Byte av takbeläggning, tilläggsisolering av fasader, ny fasadbeklädnad samt nya balkongfronter. Utvändigt nya parkeringsplatser, ny ytterbelysning och ny dagvattenhantering. Totalentreprenör Najj Bygg AB. Ombyggnadsprojektet klart för slutbesiktning före semestern 2019.

Utemiljö Vrån 1, Värnamo

Underhåll

Upprustning/ombyggnad av utemiljön i hela kvarteret Vrån 1 där totalt 181 lägenheter på Birger Jarlsgatan och Malmgatan berördes. Det har gjorts nya tillgänglighetsanpassade entréer till loftgångshus och radhus. Trivsammare innergårdar med nya gräsytor, murar, smidesstaket, planteringar samt betonggatsten vid entréer med mera. Lekutrustning för barn i olika åldrar har förnyats. Det är tre stora lekplatser på området, samt lekutrustning för mindre barn på innergårdarna. Nya stabila och låsbara cykelgarage har byggts, och nya postboxar och vägmärken satts upp. Nya träd, planteringar och pergolor delar av området på ett trevligt sätt. Ny asfaltering och fler parkeringsplatser för hyresgäster med funktionsvariationer har tillkommit. Projektet slutbesiktigades i november 2019.

Finnvedsbostäder

Områdeskontor Väst

Ombyggnad nytt områdeskontor innehållande nya moderna kontors- och personallokaler för Finnvedsbostäders kvartersvärdar, reparatörer, målare, snickare och driftingenjörer. Områdeskontoret är beläget på bottenplan, Sveavägen 1, Värnamo i anslutning till Finnvedsbostäders huvudkontor. Färdigställt juni 2019.

Kv. Väduren, Värnamo

Projektering – 49 nya lägenheter

Nybyggnation av 49 lägenheter varav en gruppboendestad med 6 lägenheter i ett av trapphusen. Fastigheten består av 4 huskroppar, 2–3 våningshus med hiss. Projektering under 2019, ändring av detaljplan under hösten 2019, upphandling våren 2020. Planerad byggstart april 2020.

Mossleplatån, Värnamo

Projektering – 13 nya lägenheter och vårdcentral

Projektering av ny vårdcentral omfattande 2100 m² och 13 lägenheter. Detaljplanen överklagad och projektering avstannar under hösten 2019.

Bo klok koncept, Bredaryd

Projektering – 20 nya lägenheter

Projektering av 20 nya lägenheter i fyra huskroppar enligt konceptet Bo klok i Bredaryd vid Häggegårdsområdet. Ny konkurrensutsättning.

Rönbacken, Bredaryd

Projektering – 7 nya lägenheter

Projektering av 7 nya lägenheter i centrala Bredaryd. Investeringsbidrag kommer sökas.

Bryggan/Bron, Värnamo

Projektering – Ombyggnad lokal

Projektering ombyggnad av lokal för Omsorgsförvaltning som ska inrymma gruppboende. Byggstart januari 2020 och inflyttning april 2020.

Rocknevägen, Bredaryd

Projektering – Underhåll

Projektering för stambyte med nya ytskikt och utrustning i badrum, delvis ombyggnad av kök, nytt centralt placerat fläktaggregat, nya lägenhetsförråd, ommålning källare och trapphus. Nya balkongfronter. Framtagning av förfrågningsunderlag. Preliminär byggstart mars 2020.

Järnvägsgatan 2, Rydaholm

Förslagsritningar – Nya lägenheter

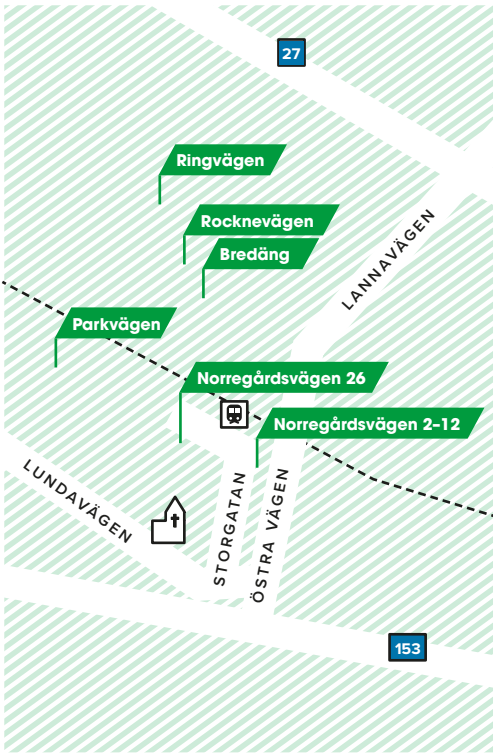
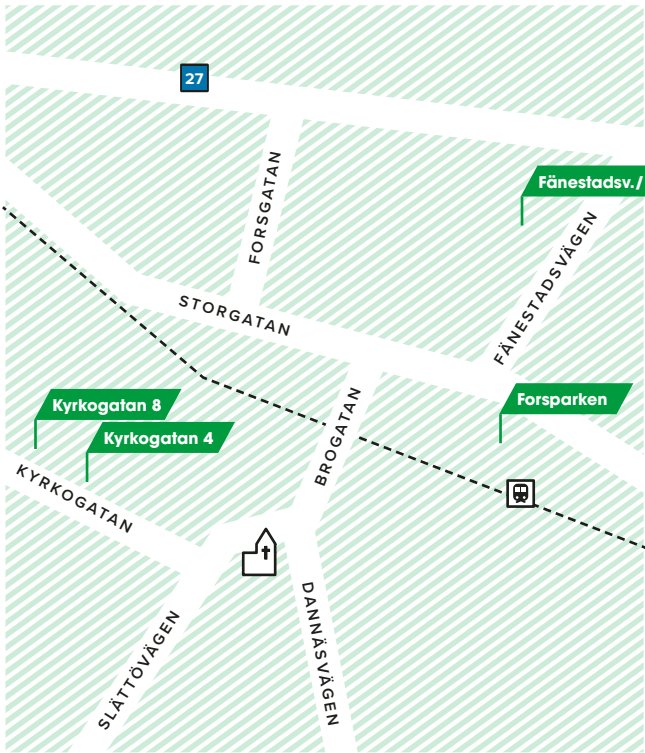
Framtagning av förslagsritningar för nya lägenheter centralt belägna i Rydaholm.

**Totalt 2 754
lägenheter**

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.

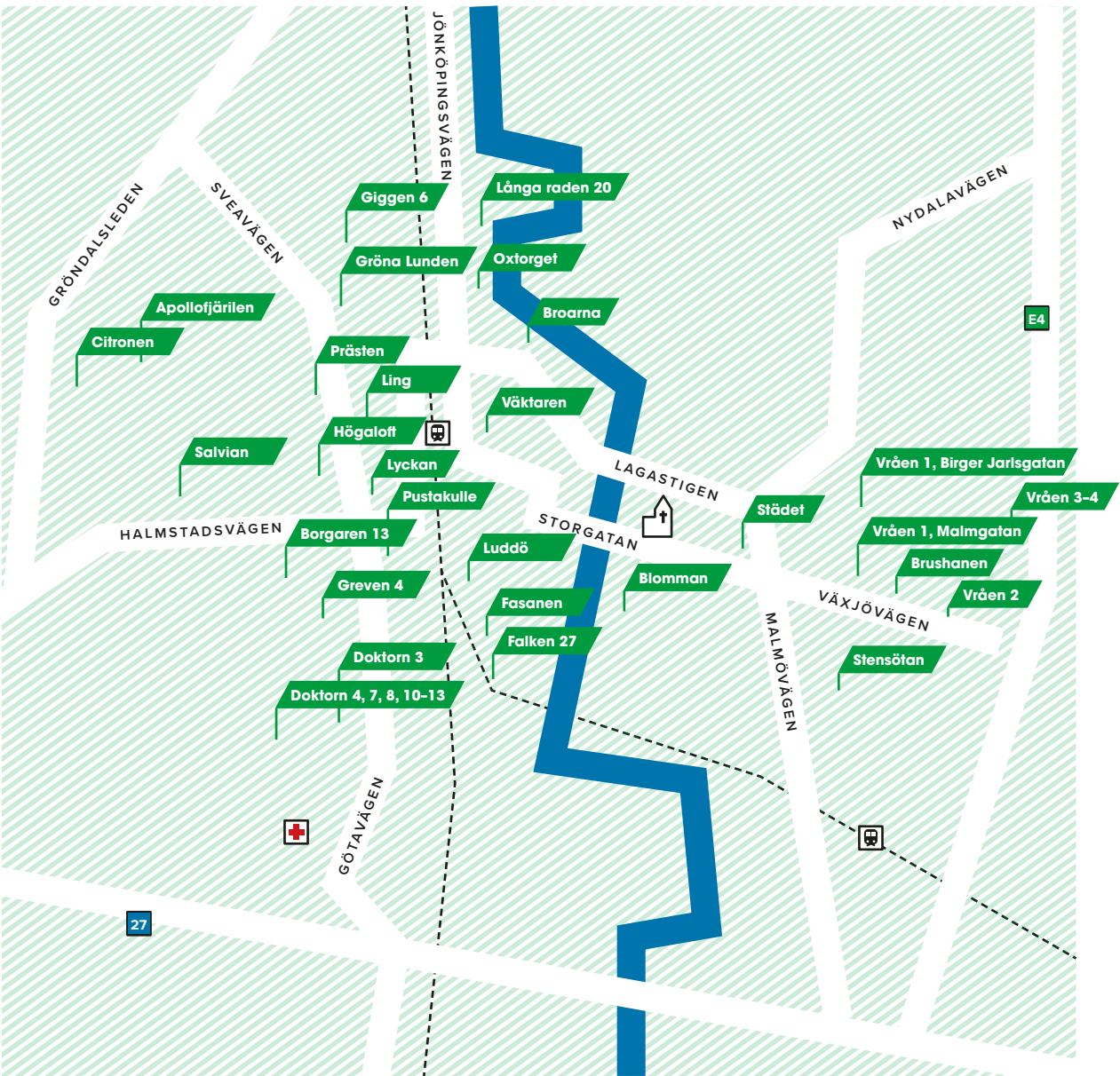
Forsheda

Bredaryd



Bor

Rydaholm



Fastighetsinnehav 2019-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 919	628	1 291	1 370	248
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 141	385	756	1 508	264
209	Bredaryd 4:6	1999	3 182	1 124	2 057	2 123	326
210	Bredaryd 7:35	1998	300	93	207	150	150
234	Bredaryd 35:1	1962-64	11 054	2 557	8 497	9 099	1 652
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	28 107	9 709	18 398	18 917	3 156
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	17 715	7 127	10 588	7 119	2 582
241	Bredaryd 20:68	1992	2 600	1 339	1 261	2 192	540
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	11 331	6 292	5 039	7 925	1 325
259	Bredaryd 20:70	1994	19 056	8 298	10 757		
Summa			96 403	37 553	58 850	50 403	10 243
331	Forsheda 3:136	1964	26 552	1 907	24 645	7 985	1 551
332	Forsheda 10:1	1966–67	10 311	4 066	6 245	12 601	2 409
333	Forsheda 3:155	1970–71	11 980	4 290	7 690	15 048	2 848
335	Forsheda 5:12	2011	20 053	3 107	16 946	8 217	1 417
Summa			68 896	13 370	55 526	43 851	8 225
501	Broarna 3	1948/86	3 506	739	2 767	5 601	1 278
502	Trillan 7	1970/84	461	179	282	1 683	441
503	Greven 4	1942/76	525	245	281	1 995	523
505	Blomman 13	1946/86	989	345	644	2 873	744
506	Blomman 11	1930/84	664	186	478	1 078	313
509	Fasanen 7-8	1945	7 224	2 018	5 206	5 726	1 361
512	Lyckan 19	1950–54/88–90	92 367	48 877	43 490	97 031	21 940
514	Högaloft 7	1958-62	144 393	47 201	97 192	134 012	31 016
515	Prästen 4	1963-64	10 503	5 452	5 051	24 618	6 200
517	Giggen 6	1968	9 020	4 660	4 360	25 800	6 400
518	Doktorn 3,4,14	1969–72/73/84	233 667	85 930	147 738	275 495	68 510
519	Borgaren 13	1956/89	12 932	6 673	6 259	16 157	4 305
521	Ling 4	1972	3 403	924	2 480	6 118	1 520
522	Långa Raden 20	1973	15 259	7 580	7 679	40 259	9 634
523	Åbrinken 24	2006	49 635	13 099	36 537	32 200	6 200
524	Väktaren 24	2010/2018	43 741	2 983	40 758	28 701	4 501
537	Stensötan 1	1975	15 371	7 836	7 535		
547	Pustakulle 7	1940	3 122	1 415	1 707	3 318	817
548	Broarna 1	1999/2015	20 227	4 228	15 999	10 532	1 376
549-550	Citronen 6	1991/2001	49 440	24 896	24 544	44 852	8 976
551	Citronen 1	1992	3 605	2 669	936		
552	Gröna Lunden	1994	29 883	14 466	15 417		
553	Luddö	1994	32 586	15 220	17 366		
554	Apollofjärilen	2004	23 836	7 286	16 549	20 723	3 923
555	Salvian 1	2013/2015	126 299	11 302	114 997	69 054	10 733

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
560	Trillan 12	1938	930	394	536	2 335	499
561	Falken 27	1945	1 634	722	911	3 310	744
570–572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4	1975	68 587	23 978	44 609	92 926	22 457
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	25 623	16 285	9 339		
573	Härfågeln 1, Vråenv. 27	1993	16 835	4 124	12 711		
574-575	Trädkryparen 3, 2	1976	16 524	8 672	7 852	3 628	787
576	Brushanen 1	1976	11 453	2 041	9 412	7 563	1 963
577	Skatan 1, Vråen 2	1978	42 664	23 243	19 421	73 115	17 938
578	Nötskrikan 1, 2, del av 3, 4	1980–84,89	74 458	39 047	35 411	78 634	18 896
579	Nötskrikan 3, Vråen 3 a:1	1980	10 758	4 181	6 578	18 713	4 313
580	Brushanen 2	2010	85 284	15 522	69 762	53 578	7 444
581	Rörstorp 6:39	1955	7 194	554	6 641	3 301	808
585	Städet 18	2017–2019	351 102	5 604	345 499	143 000	29 000
Summa			1 645 706	460 773	1 184 934	1 327 929	295 560
620	Bor 1:141	1969	3 229	1 212	2 017	4 275	859
621	Bor 1:164	1971	2 206	594	1 611	3 094	612
622	Bor 1:107 mfl	1929	952	121	831	756	477
623	Bor 1:60		85	0	85	85	85
630	Bor 1:101	1987	34 982	1 883	33 099	13 634	2 806
631	Bor 1:39		358	0	358	201	201
654	Bor 1:262	1992	7 716	5 624	2 092		
655	Bor 1:262	1994	16 182	7 347	8 834		
Summa			65 710	16 782	48 928	22 045	5 040
723	Hjortsjö 7:13	1965	4 556	3 519	1 037	4 782	740
724	Sävrarp 2:61	1966	1 873	1 106	767	3 768	580
726	Nederled 2:215	1968–69/81	14 086	7 058	7 028	11 877	1 823
727	Sävrarp 1:154	1972	1 911	1 029	881	2 105	329
728	Nederled 3:8	1972	1 934	1 500	434	1 526	278
729	Nederled Norregård 2:289	1990	8 770	6 029	2 741		
730	Nederled 2:37		80	0	80	115	115
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	7 902	4 489	3 412		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	62 073	13 668	48 405	3 049	337
Summa			103 184	38 398	64 786	27 222	4 202
Summa totalt			1 979 900	566 876	1 413 024	1 471 450	323 270

Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	¹Hyra kr/m² 2019 ¹)	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 190101–191231	Varav intern omflyttning
Värnamo, Centrum														
501	Broarna 3	606	21					21	1 115	3	63		1	
505	Blomman 13	372	1			4		5	794			3		
506	Blomman 11	158		4				4	647					
509	Fasanen 7-8	681	4		8			12	850				2	
548	Broarna 1									3	1 532			
553	Luddö 1	1 468	36					36		1	1 756			
561	Falken 27	373		2	4			6	893				4	
Värnamo, Väster														
503	Greven 4	262	1	4				5	760					
512	Lyckan 19	10 709	28	75	41	18	1	163	875	18	1 014	24	25	9
514	Högaloft 7	14 991	*56	73	79	36	4	237	908	60	2 654	91	27	5
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	751	4	144	5	8	3
518	Doktorn 3, 4, 14	32 769	**70	223	196	20		480	857	15	2 186	179	50	16
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	731			2	2	
521	Ling 4	738	9	5				14	801	1	47		2	1
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	818	1	20	2		
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1 122				Totalt Citronen	
550	Citronen 6 etapp 1	2 237	5	12	10	4		31	1 012	1	50		6	1
551	Citronen 1									1	364			
552	Gröna Lunden 1	1 451	36					36		1	1 650			
554	Apollofjärilen 1	1 962			6	14	2	22	1 123				2	
555	Salvian 1	5 228	20	42	15	3		80	1 451			21	30	5
Värnamo, Norr														
502	Trillan 7	180			1	1		2	714					
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	810			26	11	2
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	844	3	207	19	11	5
523	Åbrinken 24, Oxtorget	3 120		14	14	6	6	40	1 157				10	2
524	Väktaren 24	1 708	74					74	1 719				42	1
560	Trillan 12	250		5				5	969					
Värnamo, Öster														
537	Stensötan 1	1 334		36				36		1	1 066			
570	Spettet 1, Vråen 1	6 236	20	42	28	6		96	817	1	32	48		
571	Skytten 13, Vråen 1	5 052	24	32	27	2		85	855	1	115	45	Totalt Vråen 1	
572	Släggan 4, Vråen 1									1	378		30	10
573	Härfågeln 1, Vråen C									4	3 254			
574	Trädkryparen 2, Vråen C	394	8					8	969	1	808		3	2
575	Trädkryparen 3, Vråen C									1	1 196			
576	Brushanen 1, Vråen C									8	1 860	9		
577	Skatan 1, Vråen 2	8 888	21	35	41	22	4	123	813			59	22	7
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3	9 390	20	32	46	21	6	125	898	3	768	90	15	5

Tabellen fortsätter på sidan 17

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadslgh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	¹Hyra kr/m² 2019 ¹)	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 190101–191231	Varav intern omflyttning
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	895	1	1 218		5	
580	Brushanen 2, Vråen C	3 030	8	16	22			46	1 461	2	1 126		12	1
581	Rörstorp 6:39									1	785			
585	Städet 18–19	11 165	8	61	52	20	3	144	1 430			49	40	1

Bredaryd

207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	692	2	187	3		
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	768					
209	Bredaryd 4:6	348		6				6	924					
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	760	6	235	16		
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	914			8		
240	Bredaryd 20:53	1 695	5	23				28	932	1	287			
241	Bredaryd 20:68	260		4				4	944					
248	Bredaryd Torp 3:22	1 414		10	8	2		20	900			10	Totalt Bredaryd	
259	Bredaryd 20:70, Bredäng 3	1 240	19	10				29		1	1 434		38	9

Forsheda

331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	789	3	79			
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	781	7	222	11	Totalt Forsheda	
333	Forsheda Ågård 3:155	2 681	5	32	9			46	791			7		
335	Forsparken 5:12	834	1	5	6			12	1 374				19	4

Bor

620	Bor N 1:141	1 146	6	6	6			18	717			14		
621	Bor N 1:164	816		12				12	713					
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	661					
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	937	1	1 196			
631	Bor 1:139	268			4			4	1 258					
654	Bor N 1:262, Ängslyckan									1	450		Totalt Bor	
655	Bor N 1:262, Bollvivegården	663	17					17		1	980		14	3

Rydaholm

723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	777	3	152	10		
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	792	2	135	8		
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	801	4	325	24		
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	782					
728	Nederled S 3:8	311			4			4	719	4	314			
729	Nederled N 2:289, Vårdcentralen									1	756		Totalt Rydaholm	
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	783	4	944			
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	2 086	37	10				47	1 019	1	2 374		22	4

SUMMA	174 681	639	1052	813	222	28	2 754	916	179	34 363	783	453	96
-------	---------	-----	------	-----	-----	----	-------	-----	-----	--------	-----	-----	----

Flyttningsfrekvens för bostadslägenheter* 2019-01-01 - 2019-12-31

Lägenhetsstorlek	Antal lgh	Flyttn. antal 2019	Flyttn. antal 2018	Flyttningar % 2019	Flyttningar % 2018
1 ROK	494	126	141	26	29
2 ROK	1 006	161	183	16	19
3 ROK	813	135	108	17	14
4 ROK	222	29	30	13	14
5 ROK	28	2	1	7	4
SUMMA	2 563	453	463	18	19

*) Bostadshyra exkl. bränsleavgifter.

* Varav 11 st 1R

** Varav 29 st 1R

*Eksklusive 191 vårdbostäder.

Tillsammans minskar vi klimatpåverkan på riktigt

Slutet 2018 skrev Finnvedsbostäder under Allmännyttans Klimatinitiativ – ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser.

På ett år har initiativet växt och 176 företag med sammanlagt 681000 lägenheter har hittills anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. Tillsammans har vi antagit målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (räknat från år 2007).

Klimatinitiativet är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera varandra kan vi bostadsföretag göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Utgångspunkten är att alla kan bidra och att tillvarata allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Energoptimering har under längre tid haft hög prioritet inom Finnvedsbostäder och genom anslutning till klimatinitiativet kan vi ta till oss ny kunskap samtidigt som vi kan bidra med vår egen kunskap inom klimat- och energifrågor till andra företag.





Värt att fira

Årets nyproduktion och underhållsprojekt

Slutförda projekt ska firas! Söndagen den 8 september hölls den officiella invigningen för Finnvedsbostäders nya bostads-kvarter Städet med totalt 144 lägenheter. Denna soliga höstdag bjöd vi in till rundvandring i flertalet lägenheter, lyssnade till invigningstal av styrelseordförande Lars Lejon, drack kaffe och fikade tillsammans i kvarterets fritidslokal. Samma dag deltog vi också i Klimatrådets Solsafari där besökarna kunde ta del av information om kvarterets solcellsanläggning.

Likası firades färdigställandet av den omfattande renoveringen av fastigheterna på Fänestadsvägen/Ringvägen i Forsheda. Kvarteret har genomgått en omfattande underhållsrenovering under 2018–2019 och självklart ska det uppmärksammas att alltting är klart. Under invigningskvällen arrangerades bland annat tipspromenad och alla hyresgäster i kvarteret bjöds på kvällsmat. Medan skymningen gjorde entré samlades många kring de värmande eldstäderna på innergården och samtalande om livet i hyresrätt.



Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2019	2018	2017	2016	2015
Omslutning	1 495 325	1 451 220	1 313 662	1 143 893	1 034 230
Omsättning	226 689	217 740	205 429	201 308	189 086
Periodiskt och löpande underhåll	50 073	47 811	44 597	51 252	50 562
Resultat	18 013	15 673	12 298	16 043	9 267
Direktavkastning tot. kapital %	5,2	4,8	5,1	5,3	5,0
Kassalikviditet %	37	65	86	77	28
Soliditet %	15,5	14,7	15,0	16,1	16,3
ANSTÄLLDA	50	45	43	42	42

LEDIGA LÄGENHETER					
Antal lediga 31/12	39	38	21	18	15
Antal lediga % 31/12	1,5	1,5	0,9	0,8	0,7
Hyresbortfall lediga uthyrningsobjekt	5 206	3 252	2 410	1 699	2 708
Hyresbortfall i % av omsättning	1,9	1,5	1,2	0,8	1,4
Uthyrningsgrad, genomsnitt %	98,1	98,3	98,9	99,6	99,1

FASTIGHETSVÄRDE					
Anskaffningsvärde	1 979 900	1 735 804	1 513 346	1 464 119	1 375 227
Pågående arbeten	33 187	167 662	207 700	59 864	53 451
Bokfört värde inkl. pågående	1 446 211	1 370 209	1 218 426	1 050 381	981 418
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 321 883	1 202 547	902 353	825 206	808 248
Taxeringsvärde	1 471 450	1 191 476	1 090 066	1 073 688	928 263

MILJÖNYCKELTAL					
Värmeförbrukning i kWh*	26 445 000	27 181 000	27 188 000	27 189 000	26 229 000
Fjärrvärme/pellets andel %	95,9	95,4	95,3	95,2	92,6
Elvärmeandel %	4,1	4,6	4,7	4,8	5,3
Oljeandel %	0	0	0	0	2,0
Spec. värmeförbrukning kWh/m²* (BRA)	136	139	142	143	141
Fastighetshel kWh	3 057 959	3 232 000	3 088 000	3 353 000	2 950 000
Spec. fastighetshel kWh/m²	16	17	16	18	16
Kollektivel	83 000	104 000	111 000	136 000	174 000
Vattenförbrukning m³	235 000	234 000	232 000	247 000	246 000
Spec. vattenförbrukning m³/m²	1,15	1,19	1,21	1,30	1,32

Definitioner: Direktavkastning på totalt kapital = Rörelseresultat + avskrivningar dividerat med totalt kapital
Kassalikviditet = Omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder
Soliditet = Eget kapital + 78,6% av obeskattade reserver dividerat med totala kapitalet
* Normalår - korrigerat

Ekonomi

Hyresintäkter

Hyrorna år 2019 höjdes den 1 januari med 2,3%. I genomsnitt ökade hyran i SABO-företagen med 1,92% under 2019. Finnvedsbostäders genomsnittliga hyra var 1 043,42 kr/m2 och år per 2019-12-31. Förhandlingar om 2020 års hyror har skett i november månad 2019, resultatet blev en höjning med 1,85% på bostäder, lokaler och bilplatser.

Hyresbortfallet på grund av outhyrt minskar intäkterna med 5,18 mkr. Underhållsrabatt och kvarboendebonus har lett till att hyresintäkterna minskat med 2,2 mkr.

Individuell mätning startade i och med byggnationen av Apolofjärilen 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 4,67 mkr för 2019.

Finansiering

Finnvedsbostäders finanspolicy fastställs årligen av styrelsen. Policyn omfattar bland annat reglemente och riskinstruktion. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj regleras det med finansiella derivat-instrument. 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 1 145 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 2019 har uppgått till 3,35 (2,97) mkr. Resterande upptagna lån om 49 mkr används pantbrev som säkerhet.

Ekonomiavdelning

Under året har personalen genomfört förbättringar som syftar till att effektivisera arbetsflödet genom nya digitaliseringsmöjligheter. Hyresadministrationen inledde ett samarbete med det lokala IT-bolaget IDATA för hantering av bolagets kundfakturer, vilket frigör arbetstid både på ekonomiavdelningen och inom förvaltningen då vi inte längre delar ut hyresavierna manuellt. Hanteringen av bolagets leverantörsfakturer sker numera via en molnbaserad IT-tjänst vilket möjliggör ett flexiblere och snabbare arbetsflöde.

Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS	Förändring	Resultateffekt under nästa år (Mkr)
Hyresförändringar	+/- 1%	+/- 2,3
Vakansgrad bostäder	-1 %	- 1,8
Driftkostnader	+ / - 1%	+/- 1
Underhållskostnader	+/- 1%	+/- 0,4
Räntenivå	+/- 1%	+/- 5,5

Hyresförluster obetalda hyror

År	kk
2015	229
2016	314
2017	223
2018	224
2019	256

Personal

Personal och sjukfrånvaro

Ett viktigt styrmått är medarbetarundersökningen som görs varje år. Här belyses viktiga frågor som berör bolagets personal. Undersökningen år 2019 gav ett godkänt resultat på 3,72 av 5 möjliga jämfört med resultat 2018 var 3,57. Bolagets mål är att nyckeltalet är 4.

Den totala sjukfrånvaron och korttidsfrånvaron har minskat för 2019 jämfört med 2018 medan korttidsfrånvaron har ökat något enligt tabell. För att minska sjukfrånvaro och förhindra att korta sjukskrivningar utvecklas till långtidsfrånvaro arbetar bolaget aktivt med personalförmåner inom friskvård. Alla anställda erbjuds promenad på arbetstid, friskvårdsbidrag och fri frukt. Under 2019 har bolaget satsat på ytterligare friskvård som inneburit föreläsningar, webinar, svettig app och padeltennis.

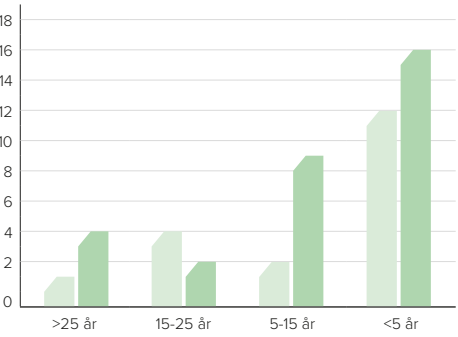
År	Total sjukfrånvaro	Varav korttidsfrånvaro
2017	4,74%	2,55%
2018	4,83%	2,80%
2019	3,80%	2,95%

Bolaget hade vid 2019 års utgång 50 tillsvidareanställda varav 31 män och 19 kvinnor. Av dessa var 19 tjänstemän och 31 kollektivanställda.

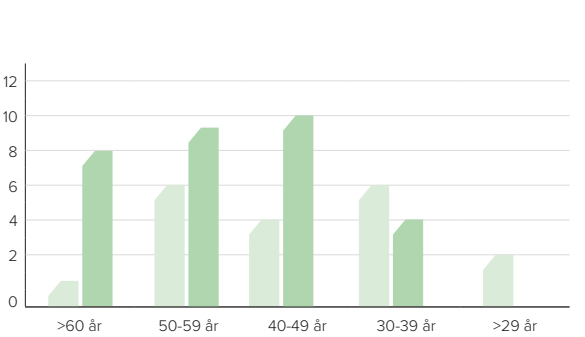
Under 2019 nyanställdes fem personer medan två personer slutade, varav en gick i pension. Av de nyrekryteringar som är gjorda under året är tre nya tjänster för att möta bolagets ökade fastighetsbestånd i samband med nyproduktion.

Generellt stannar personalen länge i bolaget och den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 9 år.

Anställningstid



Åldersfördelning





Marknadsläge och transparent uthyrning

Finnvedsbostäder är med sina 2 754 bostäder Värnamo kommuns största hyresvärd. Hyresrätten är attraktiv och har flera fördelar. Den ger frihet i vardagen, bra service och som hyresgäst känner man till sin boendekostnad och behöver inte binda kapital i boende. En hög efterfrågan på lägenheter i kombination med en fortsatt positiv befolkningsutveckling i Värnamo kommun talar för ett behov av ytterligare nya bostäder.

Efterfrågan på våra lediga lägenheter har under året varit fortsatt hög och vi har idag 7 518 personer registrerade i vår bostadskö, varav 2 568 är aktivt sökande. Den genomsnittliga kötiden för tecknade kontrakt var 2019 drygt 2 år på lägenhet i centrala Värnamo, exkl. nyproduktion. Finnvedsbostäder har en fortsatt hög uthyrningsgrad på 98%.

Finnvedsbostäders lediga lägenheter hyrs ut enligt vår uthyrningspolicy och vår egen bostadskö. För att söka bostad måste man vara registrerad som bostadssökande. Bostadskön hålls aktuell genom att de som står i kön varje år aktivt registrerar att de vill stå kvar, och att stå i kön är gratis. Köpoängssystemet innebär att den sökande som har högst köpoäng får skriva kontrakt på ledig lägenhet. Nytt för i år är att de som fyllt

16 år kan registrera sig i bostadskön, tidigare var åldersgränsen 18 år. I och med denna förändring kan ungdomar vara proaktiva och samla köpoäng till den dagen de fyller 18 år och har möjlighet att teckna eget hyreskontrakt.

Utgångspunkten i vår uthyrningspolicy bygger på rättvisa, och för att effektivt och transparent hantera uthyrningsprocessen har vi under året lanserat en ny hemsida. Det har resulterat i en modernare layout med uppdatering av praktisk information och service för våra bostadssökande, hyresgäster och övriga intressenter. Och framförallt innebär den nya hemsidan en transparens som tydligt redovisar den sökandes status i bostadskön. Något som uppskattas av våra bostadssökande.

Fastighetsbeståndet har fortsatt öka

under året och i maj var etapp 2 i kv. Städet helt klart för inflyttning med 70 lägenheter/radhus i varierande storlek. Tillsammans med etapp 1 består hela kv. Städet av 144 lägenheter där 97% vid årets slut varit uthyrda. En officiell invigning av kv. Städet genomfördes söndagen den 8 september. Under den soliga höstdagen bjöd vi bl.a. in till visning av tre olika lägenheter, visade upp den konstnärliga utsmyckningen i trapphusen och deltog samma dag i Klimatrådets Solsafari med information om kvarterets solcellsanläggning.

I december utökades också beståndet med 4 nyproducerade lägenheter i kv. Sjöborg i Bor. Lägenheterna hyrdes ut i vår bostadskö med stort intresse och blev snabbt uthyrda. Sjöborg är dessutom Finnvedsbostäders första rök-

fria kvarter. Under 2019 blir även Sjösala Trygghetsboende i Bor fullt uthyrt.

Diverse marknads- och kundaktiviteter som genomförts under året är bl.a. deltagande i Seniormässa, JobbGPS mässa, informationsdag Vårnsparken i samarbete med Värnamo kommun, informationsmöte studentbostäder, nyinvigning av kvarteret Fänestadvägen/Ringvägen i Forsheda samt trivselaktiviteter med våra trognaste hyresgäster i Guldklubben.

Inför uppdateringen av hemsidan gjordes ett omfattande arbete där samtliga fastigheter fotograferats för att både bild- och textmässigt kunna presentera och marknadsföra vår verksamhet och lediga hyresobjekt på bästa sätt. Kundtidningen Angeläget har getts ut med 4 nummer under året i tryckt format, där ett av numren distribuerats till samtliga hushåll i Värnamo kommun.

En ny modern kollektion tapeter och färger har tagits fram till vår Bobutik där hyresgäster kan göra egna val inför om- tapetsering/nymålning enligt hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) eller vid tillval om tidigareläggande av underhåll i sin lägenhet.

Finnvedsbostäder har under året sponsrat flertalet föreningar, aktiviteter och kultur i syfte att stödja en positiv utveckling i våra bostadsområden samt bidra till att Värnamo blir en attraktiv och trygg kommun. Som vanligt bjöd hyresgäster genom vår sponsringsverksamhet på kostnadsfri basketskola i kvarteret Högaloft och fria bad under sommaren på Värnamobadet. Finnvedsbostäder sponsrade också skenkronasmatcher för VGIK och IFK Värnamo där alla har möjlighet att gå och titta på matcherna.

För att kunna mäta om vi når upp till vår vision "Ett utmärkt boende – för ett gott liv" har vi även i år genomfört en kundundersökning (NKI) som ger oss viktig information om hur kunderna ser på Finnvedsbostäder som hyresvärd. Frågorna har berört service, skötsel, boendestandard, trygghet m.m. Det totala snittbetyget har höjts från 3,8 till 3,9 av 5 sedan förra årets mätning, och jämfört med de 150 största bostadsbolagen har Finnvedsbostäder ett snitt på 72/100 där den hyresvärd med högst betyg fick 77/100. Undersökningen är ett bra och tydligt verktyg som leder till konkreta åtgärder runt om i vårt bestånd. En sammanfattning av resultatet har presenterats i kundtidningen Angeläget och på vår hemsida.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för bolaget Finnvedsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2019, Finnvedsbostäders 71: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.

	2019-12-31	2018-12-31
Hyreslägenheter	2 754	2 689
varav vårdbostäder	(191)	(191)
Uthyrningsrum	40	40
Lokaler	179	188
Garage och carportar	783	779
Summa uthyrningsenheter	3 756	3 696

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

Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstad vind ekonomisk föreningen 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 2019 var 28 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

SVEF

Finnvedsbostäder äger 200 andelar i Sveriges vindkraftskooperativ ekonomisk förening (SVEP). Elen från SVEF används till Oxtorget passivhus. Elpriset till medlemmar är 29 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 2019 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 99,6% och producerat totalt 25 594 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning för 2019 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med 2,3% (1%) vilket motsvarar ca 4 280 tkr (1 542 tkr) på helåret. Höjning för 2020 är 1,85%.

Kv Städet, etapp 2, nybyggnation och inflyttning av resterande 56 lägenheter av totalt 70. Nybyggnation av 4 lägenheter kv Sjöborgsen i Bor var inflyttningsklart 6 december. Projektet är genomfört med partneringsavtal vilket är bolagets första, investeringsbidrag är beviljat från Länsstyrelsen. Nybyggnation av 12 gruppbo- städer med tillhörande lokalyta har påbörjats på kv Ling, inflyttning juni 2020.

Projekt på Fänestadsvägen/Ringvägen i Forsheda färdigställdes i juni 2019. Ombyggnad av badrum, kök och källare samt ny ventilation, tak, fasad, parkeringsplatser och ytterbelysning. Ombyggnad och upprustning av utemiljö på Vråen 1 färdigställdes under hösten, kvarteret har fått entreer, gräsytor, murar, staket och planteringar. Även de tre lekplatserna är upprustade och det har byggts nya låsbara cykelgarage.

Nyproduktion projekteras på kv Väduren med 49 lägenheter varav en gruppbo- städ med 6 lägenheter, planerad byggstart i april 2020.

På Mossleplatån projekteras en ny vårdcentral omfattande 2000 m² och 13 lägenheter.

Projektering pågår av 7 nya lägenheter i centrala Bredaryd där investeringsbidrag kommer sökas. Kommande ombyggnad av lägenheter är på Rockenvägen 4-6 i Bredaryd. Projektet omfattar stambyte, badrum delvis ombyggnad av kök, nytt centralt fläktaggregat, nya lägenhetsförråd m.m.

ÅR	2019	2018	2017	2016	2015
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	6 517 000	6 069 000	7 011 000	6 677 000	6 736 000
Tillgänglighet	96,6%	97,7%	98,9%	99,4%	97,9%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	28	20	20	20	20
Jmf pris Värnamo Energi låsavtal 1 maj resp. år	49,6	63,1	30,4	34,2	38,4
Beräknad besparing inkl moms	362 880	724 080	295 680	238 500	309 120
Avkastning = besparing/investering	4,4%	8,8%	3,6%	2,3%	3,1%

Förvaltningsberättelse

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	193 488	213 215
Utdelning 2019			– 91	– 91
Årets resultat			18 013	18 013
Eget kapital 2019-12-31	6 200	13 527	211 410	231 137

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 nytt bostadsområde med vårdcentral på Mossleplatån. Detta tillsammans med god tillgång till byggbara tomter gör att bolaget ser ljus på framtiden och har projekt som omfattar ca 160 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 vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	193 396 692
Årets vinst	18 013 365
	211 410 057

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedel utdelas 63 000 kr och att resterande vinstmedel balanserar i ny räkning.

Till aktieägare utdelas (10,16 kr/aktie), totalt	63 000
I ny räkning överförs	211 347 057

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

Styrelsens yttrande över den lämnade utdelningen

Den föreslagna värdeöverföringen i form utdelning reducerar bolagets soliditet från 15,46 % till 15,45 %. 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 ej 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 2019

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	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	223 632	212 129
Övriga förvaltningsintäkter		3 056	5 612
Summa intäkter		226 688	217 741
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-106 717	-107 209
Underhållskostnader		-38 866	-37 088
Fastighetsskatt		-3 705	-3 493
Avskrivningar		-35 245	-32 695
Övriga rörelsekostnader		-230	0
Summa fastighetskostnader		-184 763	-180 485
Rörelseresultat			
		41 925	37 256
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	5	394	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-19 781	-18 646
Summa resultat från finansiella poster		-19 387	-17 944
Resultat efter finansiella poster			
		22 538	19 312
Skatt på årets resultat	7	-4 525	-3 639
Årets resultat		18 013	15 673

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TIILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 413 024	1 202 547
Inventarier	9	9 221	7 415
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	33 187	167 663
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 392	0
Långfristiga fordringar (HBV)	11	729	588
Värdepappersinnehav	11	9 366	9 338
		11 487	9 926
Summa anläggningstillgångar		1 466 919	1 387 551
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förrådsenheter		74	6
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		480	313
Kundfordringar		1 133	128
Aktuella skattefordringar		0	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker		1 747	6 739
Övriga kortfristiga fordringar	12	23 904	55 108
Summa kortfristiga fordringar		27 264	62 635
Kassa och bank		1 068	1 029
Summa omsättningstillgångar		28 406	63 670
SUMMA TILLGÅNGAR		1 495 325	1 451 221

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		193 397	177 815
Årets resultat		18 013	15 673
Summa eget kapital		231 137	213 215
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	13	17 646	16 100
Långfristiga skulder			
	14, 18		
Skulder till kreditinstitut		1 169 193	1 123 605
Summa långfristiga skulder		1 169 193	1 123 605
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 609	23 437
Leverantörsskulder		16 563	41 094
Skulder till koncernföretag		15 907	6 658
Aktuella skatteskulder		2 813	0
Övriga kortfristiga skulder		2 929	3 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	14 528	23 419
Summa kortfristiga skulder		77 349	98 301
Summa eget kapital och skulder			
		1 495 325	1 451 221

Kassaflödesanalys

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		41 925	37 256
Justering för poster som inte ingår i kassaflöden	16	35 441	32 695
Erhållen ränta		394	702
Erlagd ränta		-19 781	-18 646
Betald inkomstskatt		-2 632	624
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		55 347	52 631
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av förråd och lager		-68	26
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		3 820	-2 763
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-22 124	6 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 975	56 074
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-109 304	-182 420
Förvärv av inventarier		-3 944	-1 190
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		-1 561	-175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 809	-183 785
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		170 000	556 794
Inlösen av långfristiga lån		-99 736	-424 747
Amortering av långfristiga lån		-23 503	-19 831
Utbetald utdelning		-91	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		46 670	112 123
Ökning/minskning av likvida medel		-31 164	-15 588
Likvida medel vid årets början		56 136	71 724
Likvida medel vid årets slut	12	24 972	56 136

Noter

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört 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 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	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. 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

	2019	2018
Hyror för bostäder	178 622	165 923
Hyror för lokaler	49 337	48 135
Hyror för garage och carport	2 851	2 769
Summa hyresintäkter, brutto	230 810	216 827
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	-3 804	-2 066
Outhyrda lokaler	-1 090	-803
Outhyrda garage och carport	-313	-383
Summa hyresbortfall	-5 207	-3 252
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	225 603	213 575
Tillval för bostäder	501	730
Underhållsrabatter	-2 263	-2 021
Övriga rabatter	-208	-156
Summa hyresintäkter, netto	223 632	212 129

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

	2019	2018
Revisionsuppdrag PwC	92	104
Övrig rådgivning PwC	182	170
Totalt	274	274

Not 4 Personal

Medelantalet anställda	2019	2018
Kvinnor	16	12
Män	34	32
Totalt	50	44
Löner och andra ersättningar	2019	2018
Styrelsen och verkställande direktören	1 231	1 106
Övriga anställda	19 093	16 752

Sociala avgifter och pensionskostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	465	420
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	7 810	7 038
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	324	297
Pensionskostnader för övriga anställda	371	531
Uttagsskatt	2 532	2 208
Totalt	31 826	28 352

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	1	3
Andel män i styrelsen	6	4
Totalt	7	7
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	3	3
Totalt	5	5

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntor	87	82
Återbäring HBV	307	620
Totalt	394	702

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Borgensavgift Värnamo Kommun	3 351	2 973
Räntekostnader derivat och fastighetslån	16 430	15 673
Totalt	19 781	18 646

Not 7 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-2 979	-57
Uppskjuten skatt	-1 546	-3 582
Skatt på årets resultat	-4 525	-3 639
Redovisat resultat före skatt	22 538	19 312
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	-4 823	-4 249
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	1
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	1 767	868
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	62	-47
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	0	3 370
Uppskjuten skatt	-1 546	-3 582
Redovisad skattekostnad	-4 525	-3 639

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 735 804	1 513 346
Årets investeringar	243 780	222 458
Försäljningar/utrangeringar	-230	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 979 354	1 735 804
Ingående avskrivningar	-533 257	-502 620
Försäljningar/utrangeringar	35	0
Årets avskrivningar	-33 108	-30 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 330	-533 257
Utgående redovisat värde byggnader	1 413 024	1 202 547

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 2 821 220 (2 494 000) 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 hyresrivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,25%–10% (4,25%–10%) beroende på läge.

Not 9 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	36 756	36 548
Inköp	3 944	1 190
Försäljning/utrangeringar	-894	-982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	39 806	36 756
Ingående avskrivningar	-29 342	-28 266
Försäljning/utrangeringar	894	982
Årets avskrivningar	-2 137	-2 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 585	-29 342
Utgående redovisat värde	9 221	7 414

Not 10 Pågående ny- och ombyggnader

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	167 663	207 700
Under året nedlagda kostnader	107 389	182 340
Under året genomförda omklassificeringar	-241 865	-222 378
Utgående redovisat värde	33 187	167 662

Not 11 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	610	442
Swedbank 33 aktier	5	7
OK insats	102	101
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
	10 094	9 927

Not 12 Likvida medel

	2019	2018
Kassamedel	7	4
Banktillgodohavanden	1 061	1 024
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	23 904	55 108
Likvida medel i kassaflödesanalys	24 972	56 136

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

	2019	2018
Uppskjutna skattefordringar		
uppskjuten skattefordran på underskott	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	17 646	16 100
	17 646	16 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	498 802	502 041
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	105 000	120 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	590 000	525 000
Summa långfristiga skulder	1 193 802	1 147 041

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 468	1 282
Förutbetalda hyror	7 782	17 368
Upplupna semesterlöner	2 317	2 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 961	2 668
Summa	14 528	23 418

Not 16 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019	2018
Avskrivningar	35 245	32 695
Vinst försäljning inventarier	-105	-74
Summa justeringar	35 140	32 621

Not 17 Eventualförpliktelser

	2019	2018
Fastigo	422	419

Not 18 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har åtta tioåriga ränteswapar på nominellt 545 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, en sexårig på nominellt 50 miljoner. Swaparna förfaller under 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029. Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 68,6 (61,4) miljoner på ränteswapar.

Not 19 Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	58 716	58 716

Not 20 Händelser efter balansdagen

Nyproduktion projekteras på kv Väduren med 49 lägenheter varav en gruppbostad med 6 lägenheter, planerad byggstart i april 2020. På Mossleplatån projekteras en ny vårdcentral omfattande 2000 m2 och 13 lägenheter. Projektering pågår av 7 nya lägenheter i centrala Bredaryd där investeringsbidrag kommer sökas. Kommande ombyggnad av lägenheter är på Rocknevägen 4-6 i Bredaryd, projektet omfattar stambyte, badrum delvis ombyggnad av kök, nytt centralt fläktaggregat, nya lägenhetsförråd m.m.

Värnamo 2020-03-16

Lars Lejon
Styrelseordförande

Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande

Anette Myrvold
2:e vice ordförande

Anders Jansson
Ledamot

Torbjörn Eriksson
Ledamot

Boo Karlsson
Ledamot

Anders Nordangård
Ledamot

Stanley Guldmyr
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16

Mats Nilsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finnvedsbostäder AB
Org.nr 556081-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Finnvedsbo-
städer AB för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella
resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträk-
ningen 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 avse-
ende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det
mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och
överbäga 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 rättvisan-
de bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande
direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedö-
mer 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. An-
tagandet 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
uppträ 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 beskriv-
ning 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 2019 samt av förslaget till dispo-
sitioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner
beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning
innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen
är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhets-

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen,
årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 beskriv-
ning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 16 mars 2020

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Värnamo kommun utsedd lekmannarevisor,
har granskat Finnvedsbostäder AB:s verksamhet.
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt
gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar
och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet
och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt
fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter
som gäller för verksamheten.

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

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

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

Värnamo den 16 mars 2020

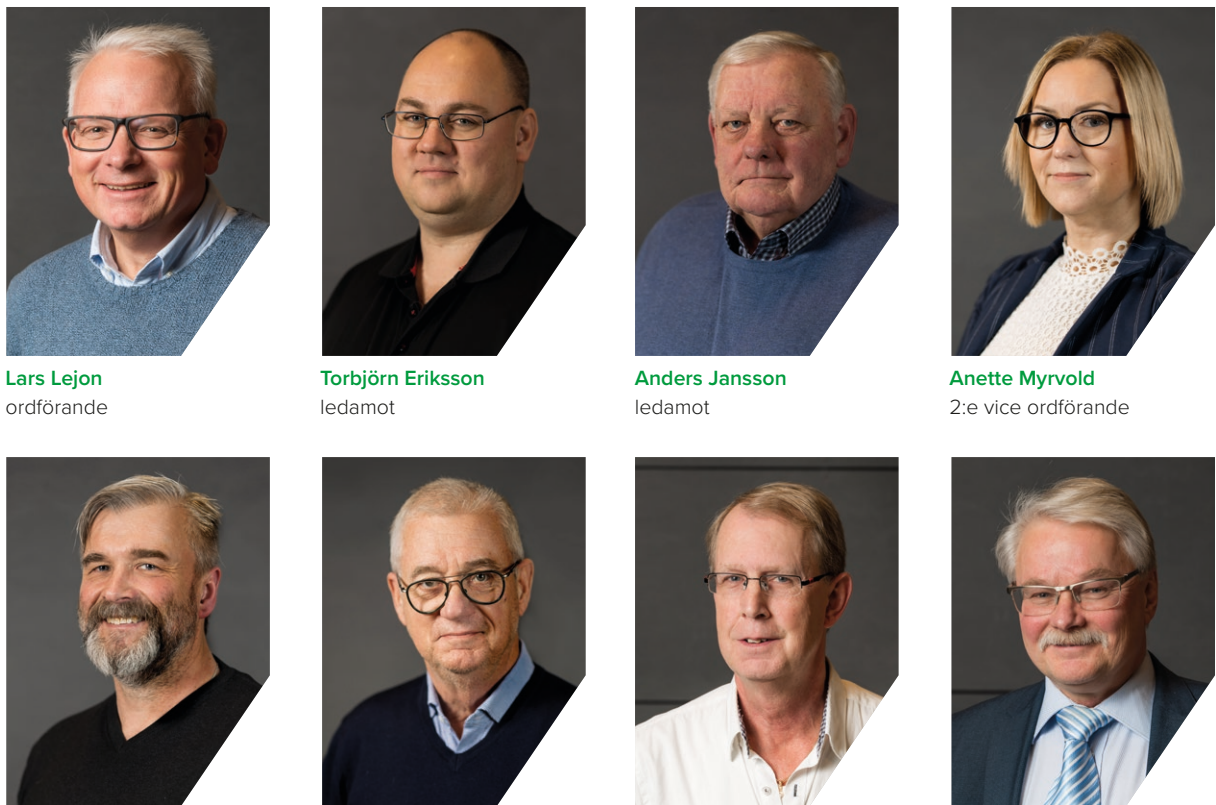
Anders Berglund
Lekmannarevisor

Ledningsgrupp



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

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



Nytt årtionde, nya utmaningar

– så här fokuserar vi för ett **utmärkt boende**

Under år 2020 fokuserar vi på vår påverkan på klimatet och hur vi som bostadsbolag kan vara med och göra skillnad inom de delar där vi har störst klimatpåverkan. Vi kommer fortsätta att strategiskt arbeta för nyproduktion av hög kvalitet till rimliga hyresnivåer, trots den ansträngda kostnadsutvecklingen på byggmarknaden. Vi ska vara nära våra kunder, fånga upp behov, ha en hög underhålls- och förvaltningskvalitet och på så sätt höja vårt Nöjd Kund Index. Det ekonomiska resultatet ska ligga i nivå med tidigare år.



Händer 2020

Januari

- Ombyggnation gruppboende (jan-mars) – Finngatan, Värnamo
- Installation solpaneler – Kv. Sjöborg, Bor
- Installation ny ventilation – Hovslagaregatan, Rydaholm
- Installation ny ventilation – Ica Supermaket, Värnamo

Februari

- Marknadsundersökning nya bostäder Rydaholm

Mars

- Evenemang Earth Hour, Värnamo – samarbete Värnamo Energi och Värnamo kommun
- Övergång från pappersfakturer till digitala leverantörsfakturer
- JobbGPS mässa, Värnamo

April

- Invigning ny utemiljö – Vrån 1, Värnamo
- Planerad byggstart, 49 nya bostadslägenheter, varav en gruppboende med 6 lägenheter – Kv. Våduren, Värnamo
- Installation datanät Valdemarsgatan 44 och Norråsvägen, Värnamo samt kv. Sjösala, Bor
- Uppstart renovering av lägenheter och fastighet (april-oktober) Rocknevägen 4 A–C och 6 A–C, Bredaryd

Maj

- Uppstart fasadrenoveringen Vrån 2 och Vrån 3–4 (maj–sept)
- Solsafari, kv. Städet Värnamo

Juni

- Inflyttning Kv Ling, Värnamo – LSS gruppboende 12 lägenheter och gemensamhetsutrymme
- Kv. Gigen, Trygggarpsbacken, Värnamo – uppstart projektering gällande renovering av lägenheter och fastighet

Övriga händelser under 2020

Augusti

- Nöjd kund undersökning (NKI)

Oktober

- Uppskattad byggstart 13 lägenheter och vårdcentral – Mossleplatån, Värnamo

- Utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet (SBA)
- Organisations- och gränsdragningsarbete inom förvaltning
- Utveckling och digitalisering av myndighetsbesiktningar och lagstadgade kontroller
- Konkurrensutsättning projekt Bo Klok, Bredaryd
- Projektering nya bostadslägenheter, Rydaholm
- Byggstart våren 2020, 7 nya bostadslägenheter, Rönnbacken, Bredaryd. Förutsatt beviljat investeringsstöd.

Följ oss på Instagram!
@finnvedsbostader



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

Finnvedsbostäder 