

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

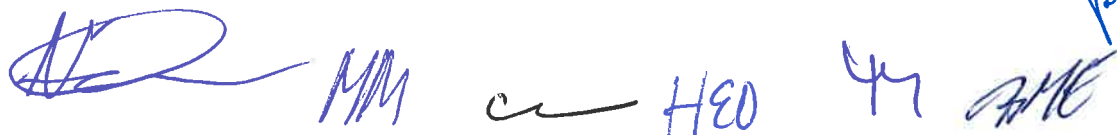
Styrelsen och verkställande direktören för Vallonbygden AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	10
Noter	13

Styrelsens säte: Finspång

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by a signature that appears to be 'MM', then a signature that looks like 'c', and finally a signature that includes the letters 'HEO'. To the right of these, there are two more signatures, one of which appears to be '47' and another that is more complex and illegible.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Vallonbygden AB avger härmed årsredovisning för år 2020, bolagets 77:e verksamhetsår.

### Ägare

Vallonbygden ägs av Finspångs Förvaltnings- och Industrihus AB, 556012-6228, som är helägt av Finspångs kommun.

### Styrelse

Av kommunfullmäktige i Finspångs kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

#### Ledamöter

Britt-Marie Ellersten, ordf. (S)

Magnus Moberg, v ordf. (S)

Nicklas Carlsson KD)

Christer Lundström, (L)

Torgny Maurer (SD)

#### Ersättare

Tina Englund (M)

Irina Sedova (SD)

Bill Johansson (S)

Kristin Yderfors (C)

Göran Gustavsson (C)

### Verkställande direktör

Hans-Erik Olofsson

### Verksamhet

Vallonbygden AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som äger fastigheter belägna i Finspångs kommun. Verksamheten i bolaget består av uthyrning av bostäder och lokaler. Starten var 1943 då stiftelsen Pensionsärshem bildades och därefter 1946 bildade kommunen även stiftelsen Familjebostäder. Dessa två stiftelser kom sedan att uppgå i Stiftelsen Vallonbygden som bildades 1948-03-04. Verksamheten drevs i stiftelseform ända fram till 1990 då Vallonbygden ombildades till aktiebolag vilket registrerades 1990-01-18. Bolagets fastighetsbestånd omfattade vid årsskiftet 2020/21 1969 st. bostäder samt 126 st. förråd och lokaler.

### Affärsidé

Vallonbygdens affärsidé är att äga fastigheter och hyra ut lägenheter och lokaler på ett affärsmässigt sätt. Det senare innebär att bolaget ska fatta ekonomiska beslut utifrån samma kriterier avseende lönsamhet och avkastning som en privat fastighetsägare hade gjort ställt inför samma investeringsbeslut.

### Organisationstillhörighet

Vallonbygden är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag som är vår bransch- och intresseorganisation. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag har 312 medlemmar som tillsammans förvaltar ca 750 000 bostäder och är hyresvärd för ungefär 1,4 miljoner personer som bor i hyresrätt. Bolaget är vidare anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

### Miljö och energi

Bolagets styrelse har tagit beslutet att delta i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Klimatinitiativ. Det gemensamma målet för initiativet är att sänka energiförbrukningen med 30 % till år 2030 jämfört med 2007 samt att bolaget ska bli fossilfritt till 2030.

Vi på Vallonbygden har själva satt upp högre mål genom att vi jobbar med våra effektoppar på fjärrvärme och el. Dessutom ställer vi högre krav på våra leverantörer/entreprenörer att hela tiden arbeta med frågor som rör hållbarhet.

Under året har vi arbetat med att sänka våra effektoppar gällande fjärrvärme. Vid årets slut finns det 8 fastigheter uppkopplade med distansövervakning och effektstyrning. Under hösten har vi även färdigställt ett projekt med separation av elabonnemang på Röda Hårstorp. Det innebär att alla hyressgäster kan påverka sin egen elförbrukning och därmed sin kostnad för el.

Under 2020 har samtliga torkrum med elfläkt ersatts av moderna torkskåp med värmepumpsteknik.

### Väsentliga händelser under 2020

Kommunen har tidigare överlämnat uppdraget att utföra administrativ förvaltning, drift, skötsel, underhåll och beredskap av kommunens fastigheter till Vallonbygden AB. Vi lämnade dock åter detta uppdrag till Finspångs kommun per 2020-01-01 och återlämnandet har gått bra.

En ny organisation startade 2020-01-01 som syftar till att det ska bli tydligare roller mellan beställare, utförare och administration. Vi är numera uppdelade i tre avdelningar, Fastighets-, Service- och Administrativa avdelningen. Att skapa denna nya organisationen har gått mycket bättre än förväntat. Vi har bl a haft 6 utbildningsdagar under året där syftet har varit att skapa en "teamkänsla" hos samtliga medarbetare.

Covid 19 pandemin har inte märkbart påverkat bolaget finansiellt och vi har inte märkt av ökade fall av betalningsanmärkningar eller ökade vakanser. Det har dock ökat takten i företagets digitalisering. Vi har under året uppdaterat "Mina sidor". Numera kan hyresgästerna kontakta oss, göra felanmälan, uppdatera sin köplats, skriva kontrakt, säga upp sitt kontrakt, mm. Dessa tjänster går att göra med hjälp av Bank-ID. Vi jobbar även mera digitalt med hyresgästerna via Facetime eller Teams där de kan boka ett digitalt möte med någon av våra uthyrare för att minska smittorisken.

Utöver detta gjordes ett flertal åtgärder. Vi tog inte emot några spontanbesök i vår bobutik, endast förbokade möten. Utlämnningar av nycklar till våra hyresgäster vid månadsskiften sker via bokade tider. Inga hyresgäster tillåts att vänta inne i våra lokaler. Felavhjälpande åtgärder sker endast om hyresgästen inte är hemma. Om de inte kan lämna hemmet får hen gå in i ett annat rum, annars utförs inga åtgärder. Planerat lägenhetsunderhåll av mer omfattande slag görs endast i tomma lägenheter. Vi har därför under året arbetat med att tidigare lägga yttre underhåll i våra fastigheter.

Vi har schemalagda tider i personalmatsalen som gör det möjligt att hålla avstånd vid raster. Inga personalmöten eller andra träffar hölls under året. Vid tecken på sjukdom stannar man hemma och återkommer efter negativt covid 19 test.

I övrigt ska all personal iakta sedvanlig handtvätt och spritning och hålla avstånd. Vi har monterat visir i vår reception och vid våra skrivbord.

### Marknad

Vid årsskiftet fanns 38 st. (21 st.) outhyrda lägenheter. Genomsnittet outhyrda lägenheter var under året 26 st. (19 st.). Omflyttningsfrekvensen uppgick till 17,5% (20,9%) och totalt tecknade vi 343 st. (411 st.) nya hyresavtal. Avflyttingarna uppgick till 353 st (330 st.).

### Befolkningsutveckling

Finspångs kommun har under de 10 senaste åren 2009-2019 haft en positiv befolkningsutveckling. Dock minskade invånarantalet under 2020 med 146 personer och uppgick per den 31 december 2020 till 21 765 personer folkbokförda i kommunen.

### Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandlingar av 2021 års hyror ingick bolaget en överenskommelse som innebär att hyrorna i genomsnitt för de förhandlade hyrorna höjs med 1,5% under perioden 2021-04-01--2022-03-31. Bolagets genomsnittshyror uppgår därefter till 1031 kr/m<sup>2</sup>

### Investeringar i fastigheter under 2020

- Under 2020 gjordes relining utav avloppstammar samt byte av fönster/dörrar på adressen Djurgårdsvägen 4-6 (Kanonen 1).
- I fastigheten med adress Hårstorp svägen 7-11, 15-29 (Hårstorp 3:1) har det efter flytt av tvättstugor och lägenhetsförråd tillskapats sex stycken två rums lägenheter i markplan.
- En tidigare lokal med adress Djurgårdsvägen 6 (Kanonen 1) har omställts till 3 stycken nya lägenheter.
- Brukscafét samt Konstföreningens tidigare lokaler på Bruksgatan 5 (Bruket 1) har konverterades till 4 stycken två rums lägenheter.
- Utöver ovan nämnda objekt har bolaget genomfört renoverings- och underhållsåtgärder för ca 30 miljoner kronor i fastighetsbestånd.

### Utsikter för 2021

- Mot bakgrund av att våra lägenheter är så gott som fullt uthyrda (över 99%) byggs kontinuerligt lämpliga lokaler om till intäktsbärande bostäder. Vi räknar med att 2021 blir ett år med gott ekonomiskt resultat om ca 10 mkr.
- Vi behåller åtgärderna från 2020 även under 2021 för att möta problemen med covid 19 och fortsätter att flytta över det inre underhållet i våra lägenheter till yttre fastighetsunderhåll. I dag finns inget som talar för att en lägre uthyrningsgrad eller ökade hyresförluster. Hyran är för de flesta individer en prioriterad kostnad.
- Vi har till kommunen framfört önskemål om marktilldelning av detaljplanerad mark för bostadsproduktion. Efterfrågan på bostadsmarknaden i Finspång är stor och vi hoppas kunna påbörja projektering och upphandling av såväl flerbostadshus som markbostäder i form av rad-, kedje- eller parhus i slutet av 2021 eller våren 2022.
- Energioptimeringsarbetet skall öka i omfattning perioden 2021-2026 enligt egen fastställd plan. Vi ska bl.a. ta sikte på att få ner effekttopparna och där igenom ge oss en lägre effekttaxa från vårt systerbolag och till lika fjärrvärmeleverantör Finspångs Tekniska Verk AB.

### Vallonbygden ett allmännyttigt bostadsaktiebolag

Bolagsstyrnings syfte är att säkerhetsställa att bolag som inte leds av sina ägare drivs med ägarens intressen för ögonen. Aktieägaren, Finspångs Förvaltning och Industrihus AB, (helägt av Finspångs kommun) styr bolagets genom att utöva sin rösträtt på årsstämman. Det är Vallonbygden AB:s högsta beslutande organ. Ägarstyrning sker främst genom ägardirektiv som kommunfullmäktige har fastställt. Styring och ansvar mellan styrelsen och verkställande direktören regleras i aktiebolagslagen, bolagsordning och interna dokument som till exempel arbetsordning för styrelse och verkställande direktör.

### Ägardirektiv och mål

Kommunfullmäktige beslutar om det generella ägardirektivet för de kommunala bolagen. Av det generella ägardirektivet framgår bland annat att de kommunala bolagen är en del av kommunens verksamhet och skall därför bidra till intressen som gagnar kommunen i dess helhet. Vallonbygden AB är för kommunen ett viktigt verktyg för att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer där det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder. Vallonbygden AB ska härigenom bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar.

Det ekonomiska målet som kommunen har formulerat för oss är uttryckt så att Vallonbygden AB ska sträva efter en stabil ekonomisk utveckling, med en för fastighetsbranschen tillfredställande soliditet och som skapar utrymme för ett långsiktigt agerande.

Bolaget skall så långt möjligt, ha en ekonomisk ställning som medger att bolaget kan lämna utdelning till ägaren med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens konsolideringskrav, likviditet och ställning i övrigt.

### Bolagets verksamhet

Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Vallonbygden AB är kommunens verktyg för att uppnå detta välfärds mål samt medverka till att göra Finspång till en attraktiv kommun att bo och verka i och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjning i kommunen.

Enligt bolagsordning och ägardirektiv har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Finspångs kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter för bostadsändamål, där bostadslägenheter huvudsakligen upplåtits med hyresrätt och bygga bostäder, affärlägenheter, lokaler och därtill hörande kollektiva anordningar.

### Kommunala ändamålet

Styrelsen ska i årliga beslut för varje sådant aktiebolag som avses i 3 kap. 16 a §, kommunallagen pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

### Ekonomi

Vi definierar bruttoomsättningen som hyresintäkter exklusive rabatter och hyresbortfall. Under 2019 innefattade även denna omsättning förvaltningsersättning från Finspångs kommun. Mellan åren 2020 och 2019 minskade den med 27,3% och uppgår till 138 439 (190 298) tkr. Bruttoomsättningen exkluderat kommunens förvaltningsuppdrag ökade med 0,6% till 138 439 (137 683) tkr. Motsvarande siffror för nettoomsättningen var en ökning med 0,5% till 136 727 tkr. (136 099) tkr. Nettoomsättningen är omsättning inklusive rabatter och hyresbortfall.

Årets inköp inom koncernen uppgår till 24 437 (37 890) tkr. och försäljning till 0 (378). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 60 508 (64 865) tkr, i mark 66 (1 512) tkr. och i inventarier 1 705 (0) tkr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	138 602	189 786	185 916	183 343	177 327
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35 727	7 720	11 176	13 915	14 237
Avkastning på eget kapital (%)	22,0%	5,8%	8,7%	11,6%	13,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	6,8%	2,7%	3,3%	4,0%	4,0%
Direktavkastning	10,1%	6,0%	6,8%	7,4%	8,2%
Räntetäckningsgrad	450,0%	170,0%	210,0%	230,0%	260,0%
Balansomslutning (tkr)	679 682	676 638	634 855	585 172	577 188
Soliditet (%)	23,9%	19,8%	20,3%	20,4%	18,7%
Självfinansieringsgrad	88,8%	40,4%	39,9%	85,2%	33,3%
Antal anställda	26	25	27	26	26

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av genomsnittligt eget kapital.

#### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### Direktavkastning

Rörelseresultat före avskrivningar i procent av bokfört värde fastigheter

#### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

#### Självfinansieringsgrad

Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar i relation till årets investeringar

#### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserrät resultat	Årets- resultat	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	14 000	24 819	16 000	64 694	9 231	128 744
Överföring årets resultat		-786		9 231	-9 231	-786
Årets resultat				786	5 221	6 007
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>14 000</b>	<b>24 033</b>	<b>16 000</b>	<b>74 711</b>	<b>5 221</b>	<b>133 965</b>
Överföring resultat föregående år				5221	-5 221	0
Årets resultat		-786		786	28 199	28 199
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>14 000</b>	<b>23 247</b>	<b>16 000</b>	<b>74 711</b>	<b>28 199</b>	<b>162 164</b>

#### Förslag till disposition beräffande bolagets vinst

Styrelsen förslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	80 717 963 Kronor
Årets resultat	28 199 490 Kronor
	<b>108 917 453 Kronor</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres **108 917 453 Kronor**

Resultat av verksamheten samt bolagets ställning per 2020-12-31 redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

**Resultaträkning**

	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Hysesintäkter	1	136 727	136 099
Aktiverat arbete för egen räkning		837	0
Övriga intäkter	2	1 038	53 687
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>138 602</b>	<b>189 786</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3,4	-70 129	-121 286
Underhållskostnader	5	-6 670	-10 809
Fastighetsavgift	6	-2 763	-2 357
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-18 939	-18 600
<b>Bruttoresultat</b>	7	<b>40 101</b>	<b>36 734</b>
<i>Central administration</i>			
Avskrivningar av inventarier	15	-651	-623
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	29	22 983	0
Övriga kostnader	9, 10, 11	-16 474	-17 737
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 958</b>	<b>18 374</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	12
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-10 245	-10 666
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 727</b>	<b>7 720</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	12	-130	-211
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 597</b>	<b>7 509</b>
Skatt på årets resultat	13	-7 399	-2 289
<b>Årets resultat</b>		<b>28 199</b>	<b>5 221</b>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	14	645 042	616 588
Inventarier och verktyg	15	2 739	1 709
Pågående nyanläggningar	16	18 214	24 777
		<b>665 995</b>	<b>643 074</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52	52
Uppskjuten skattefordran	18	0	134
		<b>52</b>	<b>186</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>666 047</b>	<b>643 260</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Förråd	19	0	593
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		13	52
Kundfordringar		71	433
Fordringar hos kommun		9 281	29 487
Skattefordran		424	1 278
Övriga fordringar		702	488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 143	1 042
Kassa och bank	21	1	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 635</b>	<b>33 378</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>679 682</b>	<b>676 638</b>

**Balansräkning**

	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	14 000	14 000
Reservfond		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	23	23 247	24 033
		<b>53 247</b>	<b>54 033</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		80 718	74 711
Årets resultat		28 199	5 221
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 164</b>	<b>133 965</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	5 640	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 640</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till Finspångs kommuns internbank	25, 26	480 000	500 000
		<b>480 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 215	14 525
Skulder till koncernföretag		5 692	7 485
Övriga skulder	27	820	2 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	13 151	17 853
		<b>31 878</b>	<b>42 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>679 682</b>	<b>676 638</b>



**Kassaflödesanalys**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	45 958	18 374
Avskrivningar	19 590	19 223
Erhållen ränta	14	12
Erlagd ränta	-10 245	-10 666
Betald inkomstskatt	-1 625	23
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	-22 983	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>30 709</b>	<b>26 966</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	593	76
Förändring av rörelsefordringar	19 145	3 290
Förändring av rörelseskulder	-10 794	-8 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 653</b>	<b>21 864</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 717	-66 652
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	36 190	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19 527</b>	<b>-66 652</b>
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Koncernbidrag	-130	-211
Förändring av av lån	-20 000	45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 130</b>	<b>44 789</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid årets början	5	4
Likvida medel vid årets slut	1	5

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1.  
Årsredovisning (K3):

#### Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Finspångs- Förvaltnings och Industrihus AB (org.nr. 556012-6228) med säte i Finspång.  
Moderföretag för hela koncernen är Finspångs kommun (org.nr. 212000-0423)

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.  
Företaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp). Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Leasingavtal

*Företaget som leasetagare*

Företaget redovisar samtliga leasingavtal såväl finansiella som operationella som operationella leasingavtal.  
Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.  
Se vidare not 11.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller på balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

#### Värderings principer m m

##### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

10 (19)

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### Ersättning till anställda efter avslutad anställning.

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

### Føljande avskrivningstider och procental tillämpas.

Markanläggningar	20 år	5,0%
<b>Byggnader:</b>		
Stomme och grund	100 år	1,0%
Fasad	50 år	2,0%
Fönster	50 år	2,0%
El, Va, Ventilation	45 år	2,2%
Stammar	45 år	2,2%
Garage	25 år	4,0%
Kulvert och dränering	40 år	2,5%
Bredband	20 år	5,0%
Soprum och miljöhus	33 år	3,0%
Värmeanläggningar	35 år	2,9%
Miljöförbättringar	50 år	2,0%
Yttertak	40 år	2,5%
Snickerier	40 år	2,5%
Tekniska installationer	20 år	5,0%
Ytskikt och maskinell utrustning	20 år	5,0%
Biluppställningsplatser	25 år	4,0%
Lekplatser	10 år	10,0%
Inventarier, verktyg och installationer	5 år	20,0%

Markvärdet är upptaget till anskaffningskostnaden. I de fall anskaffningskostnaden är okänd har värdet bestämts genom uppdelning av produktionskostnaden i samma relation som taxeringsvärdet fördelats mellan mark och byggnader

### Varulager

Varulagret har värderats till 97% av det samlade anskaffningsvärdet vilket understiger dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda metoden innebär att eventuell inkurans i varulager har beaktats.

### **Fastigheternas marknadsvärde**

Widehof Konsult AB har på uppdrag av Vallonbygden AB genomfört en extern oberoende marknadsvärdering av 14 fastigheter, värderingsenheter, ur den samlade fastighetsportföljen. Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt. Värdetidpunkt är årsskiftet 2020/21. I utförd värdering inkluderas inte värdet av outnyttjade byggrätter enligt lagakraftvunnen detaljplan. Det ska speciellt noteras att syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde såsom självständiga förvaltningsenheter. Marknadsvärdet har i sin tur används för att redovisa värdeförändringar för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov hos enskilda fastigheter.

### **Värderingsunderlag**

Vallonbygden AB har ansvarat för aktuella fastighetsspecifika uppgifter såsom areor, debiterade hyror, vakanser, hyresrabatter, fastighetstaxeringsuppgifter samt övrigt historiska respektive prognostiserade drift- och underhållskostnader. En översiktlig okulär besiktning har utförts under hösten 2019 och 2020 av Widehof Konsult AB. Kommunens fastighetsmarknad, ortens ekonomiska bas och fastigheternas förutsättningar och position i de respektive marknadssegmenten har översiktligt analyserats. Vidare har det gjorts en översiktlig bedömning av marknadshyror för de kommersiella lokalerna.

### **Värderingsmetodik**

Värdebedömningen har genomförts på objektsnivå med erkända och på marknaden accepterade värderingsmetoder. Metodiken, ansluter i all väsentlighet, till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Värderingarna har utförts dels med stöd av en ortsprismetod och dels med stöd av en nuvärdesmetod, som också kallas avkastningsmetoden. Metoderna kan ses som ett samlingsnamn för de metoder vilken man dels genom simulering beräknar framtida intäkter och kostnader, dels analyserar marknadens förväntningar på de respektive värderingsobjekten.

### **Generella och objektspecifika antaganden**

Varje fastighet har klassificerats utifrån bl.a. läge, ålder, standard och skick. De faktiska drift- och underhållskostnaderna har justerats till en nivå som bedömts som marknadsmässig. Aktuell hyresnivå i respektive fastighet har justerats för kända förändringar med avseende på hyresförändringar, avtrappning av rabatter med mera. Varje fastighet har därtill åsatts en normal långsiktig uthyrningsgrad, så kallad normalisering.

- \* Inflation utveckling bedöms långsiktigt till ca 2,0%
- \* Hyresutvecklingen antas i normalfallet följa inflationen
- \* Driftkostnadsökningen antas i normalfallet följa inflationen
- \* Direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga inom intervallet 3,8-7,0%

### **Bedömt marknadsvärde**

Baserat på förutsättningar och kriterier enligt nedan samt villkor enligt ovan bedöms marknadsvärdet av den samlade fastighetsportföljen uppgå till totalt cirka 1 198 Mkr vilket motsvarar cirka 9 048 kr/kvm uthyrningsbar area. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen har beräknats till ca 5,2%.

### **Kriterier vid bedömt marknadsvärde**

Vid värderingen av fastigheterna 2019 gjordes en värdering av hela Vallonbygdens AB:s fastighetsbestånd. I värdering som gjordes 2020 valdes 14 fastigheter ut, vilket motsvarade ca 25% av det totala fastighetsbeståndet. Under de tre kommande åren kommer Widehof Konsult AB värdera ca 25% per år, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet kommer att vara värderat på en treårsperiod.

**Noter**

<b>Not 1 Hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bostäder	124 576	122 043
Lokaler	9 905	11 934
Garage	1 977	1 928
P-Platser	1 981	1 778
	<b>138 439</b>	<b>137 683</b>

<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-1 107	-847
Lokaler	-137	-247
Garage	-53	-62
P-Platser	-142	-163
Rabatter bostäder	-273	-265
	<b>-1 712</b>	<b>-1 584</b>

<b>Nettohyra</b>	<b>136 727</b>	<b>136 099</b>
------------------	----------------	----------------

<b>Hyreskontraktens löptider för lokaler</b>	<b>Antal kontrakt</b>	<b>Bedömt kontrakts värde 2020</b>	<b>Andel av värdet</b>
2020	26	4 355	4%
2021	3	484	0%
2022	4	88	0%
2023	2	473	0%
2024-	4	1 995	1%
<b>Summa lokaler</b>	<b>39</b>	<b>7 395</b>	
Vakanta lokaler	4	234	0%
Bostäder	1 969	124 576	92%
P-Platser och garage	1 454	3 776	3%
<b>Totalt</b>	<b>3 427</b>	<b>135 981</b>	<b>100%</b>

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om 3 till 5 år och är normalt indexreglerade.  
Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt med en tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader.

**Not 2 Övriga intäkter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förvaltningsuppdrag, förvaltning av kommunens fastigheter, upphörde 2020-01-01	0	52 615
Övriga intäkter	1 038	1 072
	<b>1 038</b>	<b>53 687</b>

**Not 3 Driftkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsskötsel	12 784	19 729
Reparationer	18 302	28 914
Renhållning	2 974	4 026
Vatten	9 282	11 261
El	4 479	18 547
Uppvärmning	17 034	31 619
Markkostnader	534	730
Försäkringar	714	620
Övriga driftkostnader	4 024	5 841
	<b>70 129</b>	<b>121 286</b>

**Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	33%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

**Not 5 Underhållskostnader**

	2020	2019
Lägenhetsunderhåll	5 755	7 826
Lokalunderhåll	0	899
Fastighetsunderhåll	915	2 084
	<b>6 670</b>	<b>10 809</b>

**Not 6 Fastighetsavgift**

	2020	2019
Beräknad fastighetsavgift	2 763	2 357
	<b>2 763</b>	<b>2 357</b>

**Not 7 Bruttoresultat fördelar sig på affärsområde:**

	2020	2019
Egna bostäder & lokaler	40 101	31 798
Förvaltade fastigheter	0	4 936
	<b>40 101</b>	<b>36 734</b>

**Not 8 Avskrivningar**

	2020	2019
Fastigheter	17 574	17 383
Bredband	365	365
Årets avskrivningar på uppskrivningar	1 000	1 000
Årets återföring av tidigare nedskrivningar	0	-148
	<b>18 939</b>	<b>18 600</b>

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	2020	2019
Män	20	17
Kvinnor	6	8
Löner och andra ersättningar	10 541	10 696
Styrelse och VD	1 204	1 224
Pensions- och övriga sociala kostnader	3 582	1 117
Pensionskostnader för styrelse och VD	349	419
Soc avgifter övriga	3 312	3 357
Soc avgifter VD o Styrelse	446	358
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andel kvinnor i styrelsen	20%	20%
Andel män i styrelsen	80%	80%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	20%
Andel män bland ledande befattningshavare	80%	80%

**Not 10 Arvode till revisorer**

	2020	2019
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	165	125
Annan revisionsverksamhet	86	147
	<b>251</b>	<b>272</b>

14 (19)

**Not 11 Operationella leasingavtal**

	2020	2019
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	277	252
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	0	0
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Leasing avtal med Danske Finans rörande person- och servicebilar gäller endast 2019 och Nordea rörande kopiatorer

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

Koncernbidrag	-130	-211
	<b>-130</b>	<b>-211</b>

**Not 13 Skatt på årets resultat**

	2020	2019
Aktuell skatt	1 625	2 200
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 774	89
<b>Redovisad skatt</b>	<b>7 399</b>	<b>2 289</b>

**Avstämning av effektiv skattesats** **20,8%** **30,5%**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>35 597</b>	<b>7 510</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	7 618	1 607
	7 618	1 607

**Skatteeffekt av:**

Övriga ej avdragsgilla kostnader	11	14
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	0
Nyttjande av fastighetsfällan	-8	0
Övriga justeringar avseende tidigare års taxeringar	0	671
Ändrad skattesats	-222	-3
<b>Redovisad skatt</b>	<b>7 399</b>	<b>2 289</b>

Årets skattekostnad i % **20,8%** **30,5%**

**Not 14 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	860 923	793 214
Årets anskaffningar	60 509	68 645
Försäljningar/utrangeringar	-42 110	-936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>879 322</b>	<b>860 923</b>
Ingående avskrivningar	-281 938	-265 126
Försäljningar/utrangeringar	16 862	618
Årets avskrivningar	-17 939	-17 430
<b>Utgående ackumulerade</b>	<b>-283 015</b>	<b>-281 938</b>
Ingående uppskrivningar	41 000	42 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 000	-1 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>40 000</b>	<b>41 000</b>
Ingående nedskrivningar	-39 327	-39 475
Återförda nedskrivningar	12 238	148
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 089	-39 327
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>609 218</b>	<b>580 658</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	35 930	34 418
Årets anskaffningar	66	1 512
Försäljningar/utrangeringar	-172	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 824</b>	<b>35 930</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>645 042</b>	<b>616 588</b>

Uppgifter om förvaltningsfastigheter:

För mer utförlig information om redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter hänvisar vi till sidan 12

Bokförtvärde	612 938	596 872
Marknadsvärde	1 181 200	1 152 300

**Not 15 Inventarier och verktyg**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 130	19 130
Försäljningar/utrangeringar	-56	0
Årets anskaffningar	1 705	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 779</b>	<b>19 130</b>
Ingående avskrivningar	-17 421	-16 798
Försäljningar/utrangeringar	32	0
Årets avskrivningar	-651	-623
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 040</b>	<b>-17 421</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 739</b>	<b>1 709</b>



**Not 16 Pående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	24 777	28 283
Årets inköp	54 012	66 651
Årets avslutade projekt	-60 575	-70 157
	<b>18 214</b>	<b>24 777</b>

**Not 17 Andra långfristiga värdepapper**

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	1	1
Andel i HBV	40	40
Bostadsrättslägenhet	11	11
	<b>52</b>	<b>52</b>

**Not 18 Uppskjuten skattefordran**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	134	223
Avgående skattefordringar	-134	-89
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>0</b>	<b>134</b>

Se även not 13 Skatt på årets resultat

**Not 19 Förråd**

	2020-12-31	2019-12-31
Reparationslager	0	611
Inkuransavdrag 3%	0	-18
	<b>0</b>	<b>593</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3 143	1 042
	<b>3 143</b>	<b>1 042</b>

**Not 21 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	1	5
Banktillgodohavanden	0	0
	<b>1</b>	<b>5</b>

Bolagets tillgångar till likvida medel finns på ett underkonto till kommunens koncernkonto i Swedbank och ingår i vår balansräkning under posten "Fordringar hos kommunen". Likvida medel tillhörande Vallonbygden och ingående i koncernkonto var vid årsskiftet 9.297 tkr. (16.984 tkr)

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktiekapital	14 000	14 000
Antal aktier	1 400	1 400
Kvotvärde	10	10



**Not 23 Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	24 033	24 819
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivningar	-786	-786
<b>Summa uppskrivningar uppskrivningsfond</b>	<b>23 247</b>	<b>24 033</b>

**Not 24 Uppskjuten skatteskuld**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	0	0
Tillkommande skatteskulder	5 640	0
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>5 640</b>	<b>0</b>

Se även not 13 Skatt på årets resultat.

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Finspångs kommuns internbank	480 000	500 000
<b>Summa långfristiga skulder till Finspångs kommuns internbank</b>	<b>480 000</b>	<b>500 000</b>
Av den totala lånesumman utgörs ca 11,0% av lån med en kapitalbindningstid som är större än 5 år.	52 800	30 500

**Not 26 Checkräkningskredit**

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	7 500	7 500
Utnyttjad kredit	0	0

**Not 27 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	325	382
Sociala avgifter	340	360
Övriga diverse skulder	155	2 068
	<b>820</b>	<b>2 810</b>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 492	11 658
Övriga upplupna kostnader	730	5 552
Upplupna semesterlöner	672	465
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	257	178
	<b>13 151</b>	<b>17 853</b>

**Not 29 Realisationresultat försäljning av anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Realisationsresultat:		
Försäljning Hällestad 1:11	22 919	0
Försäljning Företagsbilar	64	0
	<b>22 983</b>	<b>0</b>


**Not 30 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	80 717 963	Kronor
Årets resultat	28 199 490	Kronor
	<b>108 917 453</b>	<b>Kronor</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>108 917 453</b>	<b>Kronor</b>

**Not 31 Händelser efter balansdagen**

Inga händelser av väsentlighet har inträffat efter balansdagens utgång utöver vad som presenterats i förvaltningsberättelsen.



Finspång den 11 mars 2021

  
Britt-Marie Ellersten  
Ordförande

  
Magnus Moberg

  
Nicklas Carlsson

  
Christer Lundström

  
Torgny Maurer

  
Hans-Erik Olofsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Ernst & Young AB

17/3 2021

  
Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vallonbygden AB, org.nr 556381-0588

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vallonbygden AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vallonbygden ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vallonbygden AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vallonbygden AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vallonbygden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Norrköping den 17 mars 2021

Ernst & Young AB



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till årsstämman i Vallonbygden AB

Organisationsnummer 556381-0588

Granskning har skett av bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2020.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Samverkan har skett med den auktoriserade revisorn. Under året har vi träffat bolagets ledning vid ett antal tillfällen. Vi har även tagit del av styrelseprotokoll samt övriga handlingar.

Granskningen har främst fokuserats till om verksamheten bedrivits i enlighet med ändamålet

Bolagets ändamål är att främja bostadsförsörjningen inom Finspångs kommun och svara för förvaltningen av fastigheter med lokaler och bostäder för kommunens verksamhet.

Vi har vid vår granskning funnit att bolaget under 2020 skötts på ett ändamålsenligt vis och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande vis samt att den interna kontrollen av bolaget varit tillräcklig. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot vare sig styrelsens ledamöter eller mot den verkställande direktören.

Finspång den 22/3 2021



.....

Lars Gustavsson



.....

Daniel Ringqvist

Av kommunfullmäktige Finspångs kommun utsedda lekmannarevisorer