

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Vallonbygden AB avger härmed årsredovisning för år 2019, bolagets 76: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)

Jan Vastesson (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 och förvaltar fastigheter belägna i Finspångs kommun. Verksamheten i bolaget består av uthyrning och förvaltning av egna och förvaltade bostäder och lokaler inom Finspångs kommun. Verksamheten startades 1943 då stiftelsen Pensionsårshem bildades och 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 egna fastighetsbestånd omfattade vid årsskiftet 2019/20 1962 st. bostäder samt 126 st. förråd och lokaler. Bolagets förvaltade fastigheter ägs av kommunen och omfattar förvaltningsbyggnader, skolor, idrottsanläggningar, brandstation, kulturhus, parkeringshus o s v.

Affärsidé

Vallonbygdens affärsidé är att äga fastigheter och hyra ut lägenheter 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 (SABO) som är vår bransch- och intresseorganisation. SABO har 313 medlemmar som tillsammans förvaltar ca 800 000 bostäder och är hyresvärd för ungefär 1,5 miljoner personer som bor i hyresrätt. Bolaget är vidare anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

Miljö och energi

Bolagets styrelse har tagit beslutet att delta i SABOs 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. Vallonbygden har satt upp hårdare mål genom att jobba med sina effektoppar på fjärrvärme och el men även att ställa högre krav på sina leverantörer/entreprenörer ur ett hållbarhetsperspektiv. Under hösten 2018 startades ett pilotprojekt tillsammans med Finspångs Tekniska Verk där bolagen jobbar med effektoppar på fjärrvärmens. Projektet utvärderas under hösten 2020.

Vid årsskiftet fanns 21 st. (18 st.) outhyrda lägenheter. Genomsnittet outhyrda lägenheter var under året 19 st. (8 st.). Omflyttningsfrekvensen uppgick till 20,9% (17,3%) och totalt tecknade vi 411 st. (348 st.) nya hyresavtal. Avflyttningarna uppgick till 330 st (329 st.).

Befolkningsutveckling

Finspångs kommun har under de 10 senaste åren 2009-2019 haft en positiv befolkningsutveckling. Invånarantalet uppgick per den 31 december 2019 till 21 911 personer folkbokförda i kommunen.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen för hyreshöjningen 2020 är framflyttad till 1/4 2020. Bolagets genomsnittshyror uppgår därefter till 941 kr/m²

Investeringar i fastigheter under 2019

- I det kommunala fastighetsbeståndet har underhåll samt investeringsprojekt utförts för ca 20 miljoner kronor.
- Under 2019 färdigställdes det planerade utemiljöprojektet på Betaren 3 (Profilvägen 10). Projektet omfattade en ny lekpark, asfaltering och ny belysning.
- I fastigheten Hårstorp 3:1 (Röda Hårstorp) ska det efter flytt av tvättstugor och lägenhetsförråd.tillskapas tio stycken tvårumms lägenheter i markplan. Den första etappen blir klar i mars 2020.
- En lokal på Åldermannen 4 (Högby Seniorboende) omställdes till en ny lägenhet.
- Utöver ovan nämnda objekt har bolaget genomfört renoverings- och underhållsåtgärder för ca 31 miljoner kronor i vårt egna fastighetsbestånd.

Utsikter för 2020

- 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 2020 blir ett år med gott ekonomiskt resultat i första hand pga en fastighetsförsäljning, som kommer ge ett realisationsresultat på ca 23 mkr.
- Vi har till kommunen framfört önskemål om marktilldelning av detaljplanelagd 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 2020 eller våren 2021.
- Energoptimeringsarbetet skall öka i omfattning perioden 2020-2026 enligt egen fastställd plan. Vi ska bl.a. ta sikte på att få ner effekttopparna och därigenom ge oss en lägre effekttaxa från vårt systerbolag och tillika 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. Styrning 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 samt förvalta kommunala fastigheter.

Fastighetsförvaltning av kommunens fastigheter

Kommunen har överlämnat uppdraget att utföra administrativ förvaltning, drift, skötsel, underhåll och beredskap av kommunens fastigheter till Vallonbygden AB. Vi kommer 2020-01-01 att återlämna detta uppdrag till Finspångs kommun.

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

Bruttoomsättningen som är hyresintäkter och förvaltningsersättning exklusive rabatter och hyresbortfall ökade mellan åren 2019 och 2018 med 2,6% och uppgår till 190 299 (185 513) tkr. Bruttoomsättningen exkluderat kommunens förvaltningsuppdrag ökade med 3,0% till 137 683 (133 682) tkr. och motsvarande siffror för nettoomsättningen var en ökning med 2,6% till 136 099 tkr. (132 594) tkr. Nettoomsättningen är omsättning inklusive rabatter och hyresbortfall.

Årets inköp inom koncernen uppgår till 37 890 (38 666) tkr. Och försäljning till 378 (381). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 64 865 (48 928) tkr., i mark 1 512 (4 350) tkr. och i inventarier 0 (646) tkr.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	189 786	185 916	183 343	177 327	173 823
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 720	11 176	13 915	14 237	17 059
Avkastning på eget kapital (%)	5,8%	8,7%	11,6%	13,2%	17,6%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,7%	3,3%	4,0%	4,0%	5,7%
Direktavkastning	6,1%	6,9%	9,1%	8,3%	9,7%
Räntetäckningsgrad	172,0%	212,0%	245,0%	258,0%	257,0%
Balansomslutning (tkr)	676 638	634 855	585 172	577 188	488 779
Soliditet (%)	19,8%	20,3%	20,4%	18,7%	19,8%
Självfinansieringsgrad	40,4%	39,9%	85,2%	33,3%	84,3%
Antal anställda	25	27	26	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 2018-01-01	14 000	25 599	16 000	75 619	-11 705	119 513
Överföring årets resultat		-780		-11 705	11 705	-780
Årets resultat				780	9 231	10 011
Utgående balans 2018-12-31	14 000	24 819	16 000	64 694	9 231	128 744
Överföring resultat föregående år				9 231	-9 231	0
Årets resultat		-786		786	5 221	5 221
Utgående balans 2019-12-31	14 000	24 033	16 000	74 711	5 221	133 965

Förslag till disposition beräffande bolagets vinst

Styrelsen förslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	74 710 535 Kronor
Årets resultat	5 221 428 Kronor
	79 931 963 Kronor

disponeras så att

i ny räkning överföres **79 931 963 Kronor**

Resultat av verksamheten samt bolagets ställning per 2019-12-31 redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	1	136 099	132 594
Övriga intäkter	2	53 687	53 322
Summa nettoomsättning		189 786	185 916
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3,4	-121 286	-113 250
Underhållskostnader	5	-10 809	-14 481
Fastighetsavgift	6	-2 357	-1 742
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-18 600	-17 402
		-153 052	-146 875
Bruttoresultat	7	36 734	39 041
<i>Central administration</i>			
Avskrivningar av inventarier	15	-623	-544
Förlust avveckling KB Tvåkoppen		0	-1 003
Realisationsresultat försäljning fastigheter	28	0	-14
Övriga kostnader	9, 10, 11	-17 737	-16 301
Rörelseresultat		18 374	21 179
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	16
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-10 666	-10 020
Resultat efter finansiella poster		7 720	11 175
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	12	-211	-209
Resultat före skatt		7 509	10 966
Skatt på årets resultat			
Årets resultat	13	5 221	9 231

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	616 588	565 031
Inventarier och verktyg	15	1 709	2 332
Pågående nyanläggningar	16	24 777	28 283
		643 074	595 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	17	52	52
Uppskjuten skattefordran	18	134	223
		186	275
Summa anläggningstillgångar		643 260	595 921
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förråd	19	593	669
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		52	0
Kundfordringar		433	330
Fordringar hos kommun		29 487	32 542
Skattefordran		1 278	3 499
Övriga fordringar		488	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 042	1 610
Kassa och bank	21	5	4
Summa omsättningstillgångar		33 378	38 964
SUMMA TILLGÅNGAR		676 638	634 885

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	14 000	14 000
Reservfond		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	23	24 033	24 819
		54 033	54 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		74 711	64 694
Årets resultat		5 221	9 231
Summa eget kapital		133 965	128 744
Långfristiga skulder			
Skuld till Finspångs kommuns internbank	24, 25	500 000	455 000
		500 000	455 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 525	17 202
Skulder till koncernföretag		7 485	15 570
Övriga skulder	26	2 810	2 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	17 853	16 330
		42 673	51 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 638	634 885

Kassaflödesanalys

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 374	21 179
Avskrivningar	19 223	17 946
Erhållen ränta	12	16
Erlagd ränta	-10 666	-10 020
Betald inkomstskatt	23	336
Realisationsresultat försäljning fastigheter	0	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 966	29 471
före förändringar av rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	76	-4
Förändring av rörelsefordringar	3 290	3 036
Förändring av rörelseskulder	-8 468	482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 864	32 985
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 652	-72 908
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 652	-72 777
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Koncernbidrag	-211	-209
Nyupptagna lån	45 000	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 789	39 791
Årets kassaflöde	1	-1
Likvida medel vid årets början	4	5
Likvida medel vid årets slut	5	4

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.

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 BFAR 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.

Följande avskrivningstider och procental tillämpas.

Markanläggningar	20 år	5,0%
Byggnader:		
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%
Bilupställningsplatser	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 beaktas.

Fastigheternas marknadsvärde

Widehof Konsult AB har på uppdrag av Vallonbygden AB genomfört en extern oberoende marknadsvärdering av hela den samlade fastighetportföljen vid värdetidpunkt årskiftet 2019/2020. 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. Marknadsvärde i sin tur används för att redovisa värdeförändringar, avkastning på beståndet samt för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid en viss angiven tidpunkt.

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 av Widehov 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
- * Driftskostnadsökningen antas i normalfallet följa inflationen
- * Direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga inom intervallet 4,0-7,0%

Bedömt marknadsvärde

Baserat på förutsättningar och villkor enligt ovan bedöms marknadsvärdet av den samlade fastighetsportföljen uppgå till totalt cirka 1 169 Mkr vilket motsvarar cirka 8 700 kr/kvm uthyrningsbar area. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen har beräknats till ca 5,4%.

Kriterier vid bedömt marknadsvärde

Jämfört med värderingen av fastigheterna 2018 har marknadsvärdet ökat med ca 12%. Denna skillnad finns till största delen att finna i att Widehof Konsult AB har använt något lägre direktavkastningskrav än vad Vallonbygden AB använde vid sin interna värdering gjord i Dastcha för året 2018.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2019	2018
Bostäder	122 043	118 942
Lokaler	11 934	11 249
Garage	1 928	1 841
P-Platser	1 778	1 650
	137 683	133 682

Hyresbortfall

Bostäder	-847	-368
Lokaler	-247	-226
Garage	-62	-57
P-Platser	-163	-154
Rabatter bostäder	-265	-283
	-1 584	-1 088

Nettohyra

136 099 **132 594**

Hyreskontraktens löptider för lokaler

	Antal kontrakt	Bedömt kontraktets värde 2019	Andel av värdet
2019	34	4 200	3%
2020	9	1 875	1%
2021	2	560	0%
2022	1	20	0%
2023-	3	1 050	1%
Summa lokaler	49	7 705	

Vakanta lokaler	9	408	0%
Bostäder	1 962	122 043	91%
P-Platser och garage	1 454	3 705	3%
Totalt	3 425	133 861	100%

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

	2019	2018
Förvaltningsuppdrag, förvaltning av kommunens fastigheter, upphör 2020-01-01	52 615	52 499
Övriga intäkter	1 072	823
	53 687	53 322

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	19 729	20 258
Reparationer	28 914	20 950
Renhållning	4 026	4 006
Vatten	11 261	11 524
El	18 547	16 889
Uppvärmning	31 619	32 397
Markkostnader	730	692
Försäkringar	620	610
Övriga driftkostnader	5 841	5 924
	121 286	113 250

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	25%	26%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 5 Underhållskostnader

	2019	2018
Lägenhetsunderhåll	7 826	8 651
Lokalunderhåll	899	2 194
Fastighetsunderhåll	2 084	3 636
	10 809	14 481

Not 6 Fastighetsavgift

	2019	2018
Beräknad fastighetsavgift	2 357	1 742
	2 357	1 742

Not 7 Bruttoresultat fördelar sig på affärsområde:

	2019	2018
Egna bostäder & lokaler	31 815	34 200
Förvaltade fastigheter	4 936	4 841
	36 751	39 041

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Fastigheter	18 383	17 953
Bredband	365	365
Årets återföring av tidigare nedskrivningar	-148	-916
	18 600	17 402

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Män	17	20
Kvinnor	8	7
Löner och andra ersättningar	10 696	10 387
Styrelse och VD	1 224	1 128
Pensions- och övriga sociala kostnader	1 117	941
Pensionskostnader för styrelse och VD	419	419
Soc avgifter övriga	3 357	3 273
Soc avgifter VD o Styrelse	358	339
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	20%	60%
Andel män i styrelsen	80%	40%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	0%
Andel män bland ledande befattningshavare	80%	100%

Not 10 Arvode till revisorer

	2019	2018
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	125	56
Annan revisionsverksamhet	147	0
	272	56

Not 11 Operationella leasingavtal

	2019	2018
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	252	403
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	0	19
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 och Nordea rörande kopiatorer

Not 12 Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag	-211	-209
	-211	-209

Not 13 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	2 200	-336
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	89	2 072
Redovisad skatt	2 289	1 736
Avstämning av effektiv skattesats	30,5%	15,8%
Redovisat resultat före skatt	7 510	10 967
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	1 607	2 413
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	14	21
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	-221
Övriga justeringar avseende tidigare års taxeringar	671	-336
Ändrad skattesats	-3	-141
Redovisad skatt	2 289	1 736
Årets skattekostnad i %	30,5%	15,8%

Not 14 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793 263	738 491
Årets anskaffningar	68 645	56 593
Försäljningar/utrangeringar	-936	-1 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	860 972	793 263
Ingående avskrivningar	-265 175	-249 547
Försäljningar/utrangeringar	618	698
Årets avskrivningar	-17 430	-16 326
Utgående ackumulerade	-281 987	-265 175
Ingående uppskrivningar	42 000	43 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 000	-1 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	41 000	42 000
Ingående nedskrivningar	-39 475	-40 391
Återförda nedskrivningar	148	916
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 327	-39 475
Utgående redovisat värde	580 658	530 613
Ingående anskaffningsvärden mark	34 418	30 082
Årets anskaffningar	1 512	4 350
Försäljningar/utrangeringar	0	-14
Utgående redovisat värde	35 930	34 418
Summa byggnader och mark	616 588	565 031

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Bokförtvärde	596 872	522 096
Marknadsvärde	1 152 300	993 780

Not 15 Inventarier och verktyg

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 130	18 484
Årets anskaffningar	0	646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 130	19 130
Ingående avskrivningar	-16 798	-16 254
Årets avskrivningar	-623	-544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 421	-16 798
Utgående redovisat värde	1 709	2 332

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	28 283	16 963
Årets nya projekt	23 883	28 283
Årets avslutade projekt	-27 389	-16 963
	24 777	28 283

Not 17 Andra långfristiga värdepapper

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	1	1
Andel i HBV	40	40
Bostadsrättslägenhet	11	11
	52	52

Not 18 Uppskjuten skattefordran

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	223	2 295
Avgående skattefordringar	-89	-2 072
Summa uppskjuten skattefordran	134	223

Se även not 13 Skatt på årets resultat.

Not 19 Förråd

	2019-12-31	2018-12-31
Reparationslager	611	690
Inkuransavdrag 3%	-18	-21
	593	669

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 042	1 610
	1 042	1 610

Not 21 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	5	4
Banktillgodohavanden	0	0
	5	4

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 16.984 tkr. (23.069 tkr)

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Aktiekapital	14 000	14 000
Antal aktier	1 400	1 400
Kvotvärde	10	10

Not 23 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	24 819	25 599
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivningar	-786	-780
Summa uppskrivningar uppskrivningsfond	24 033	24 819

Not 24 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Finspångs kommuns internbank	500 000	455 000
Summa långfristiga skulder till Finspångs kommuns internbank	500 000	455 000
Av den totala lånesumman utgörs ca 6,1% av lån med en kapitalbindningstid som är större än 5 år.	30 500	28 210

Not 25 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	7 500	7 500
Utnyttjad kredit	0	0

Not 26 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	382	263
Sociala avgifter	360	287
Övriga diverse skulder	2 068	1 489
	2 810	2 039

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 658	10 946
Övriga upplupna kostnader	5 552	4 443
Upplupna semesterlöner	465	680
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	178	261
	17 853	16 330

Not 28 Realisationresultat försäljning av fastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Realisationsresultat	0	-14

Not 29 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	74 710 535	Kronor
Årets resultat	5 221 428	Kronor
	79 931 963	Kronor
disponeras så att i ny räkning överföres	79 931 963	Kronor

Not 30 Händelser efter balansdagen

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

Finspång den 11 mars 2020



Britt-Marie Ellersten
Ordförande

Magnus Moberg



Nicklas Carlsson



Christer Lundström

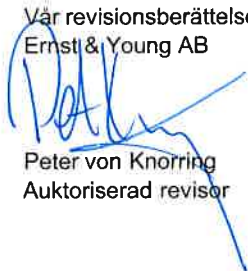
Torgny Maurer



Hans-Erik Olofsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Ernst & Young AB

18/3 2020



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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vallonbygden AB enligt god revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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 18 mars 2020

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 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred 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 2019 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 4/3 2020



Lars Gustavsson



Katarina Eriksson

Av kommunfullmäktige Finspångs kommun utsedda lekmannarevisorer