

**Årsredovisning**  
för  
**Vallonbygden Aktiebolag**  
556381-0588

Räkenskapsåret  
2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen och verkställande direktören för Vallonbygden Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Vallonbygden AB avger härmed årsredovisning för år 2021, bolagets 78:e verksamhetsår.

Företaget har sitt säte i Finspång.

### 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. År 1943 bildade Finspångs kommun stiftelsen Pensionsärshem och 1946 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.

### **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.

### **Organisationstillhörighet**

Vallonbygden är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag som är vår bransch- och intresseorganisation. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag har 316 medlemmar som tillsammans förvaltar ca 920 000 bostäder och är hyresvärd för ungefär 1,8 miljoner personer som bor i hyresrätt. Bolaget är vidare anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Migrationsverket har under året sagt upp 32 lägenhetskontrakt och Finspångs kommun 20 lägenhetskontrakt. Lägenheter med ett stort renoveringsbehov som till stor del renoverats under året för att kunna möjliggöra fortsatt uthyrning.

Vallonbygden har under året konverterat 20 st lokaler eller förråd till lägenheter.

Vallonbygden har genomfört en statusinventering av samtliga ledningar och rör som finns under mark på respektive fastighet. Tillsammans med den statusinventeringen som genomfördes under 2020 avseende fastigheternas underhållsbehov, har bolaget skaffat sig en utmärkt bild över det framtida underhållsbehovet.

### **Pandemins påverkan**

Covid-19 pandemin har finansiellt inte märkbart påverkat bolaget och ingen märkbar ökning av försenade betalningar från hyresgäster har noterats. Tillika har ingen ökning av sjukfrånvaro bland personalen skett.

Vallonbygden har till följd av pandemin gått över till endast förbokade möten. Felavhjälpande åtgärder sker företrädesvis när hyresgästen inte är hemma. Planerat lägenhetsunderhåll av mer omfattande slag görs endast i tomma lägenheter. Till följd av detta har en del yttre underhåll i våra fastigheter kunnat tidigareläggas.

Pandemin har ökat takten i företagets digitalisering. Vi har under året uppdaterat "Mina sidor", numera kan hyresgästen bland annat göra felanmälan, uppdatera sin köplats och skriva och säga upp sitt kontrakt. Hyresgäster har även möjlighet att genomföra möte via videolänk med någon av våra uthyrare för att minska smittorisen.

Inga personalmöten eller andra träffar hölls under årets första nio månader.



### **Miljö och energi**

Bolaget deltar 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 än i ovan nämnda klimatinitiativ genom att arbeta med effekttoppar på fjärrvärme och el, energibesparande åtgärder såsom tilläggsisolering och utbyte av fläktar till energisnål EC-teknik. Dessutom ställs höga krav på våra leverantörer/entreprenörer att hela tiden arbeta med frågor som rör hållbarhet.

Under året har vi arbetat vidare med att digitalisera och koppla upp vårt fastighetsbestånd för kontinuerlig driftoptimering på distans. Vid årets slut var 19 fastigheter uppkopplade med distansövervakning och effektstyrning.

Under 2021 har flertalet tvättstugor renoverats och tvättutrustning har bytts ut mot moderna energieffektiva maskiner med värmepumpsteknik.

### **Marknad**

I Vallonbygdens fastighetsportfölj ingick 2021-12-31 totalt 1 895 lägenheter (1 875 st.) och 62 st. gruppbeståder (62 st.) med en totalyta om 127 000 kvm. Antalet lokaler och förråd uppgick vid samma tidpunkt till 125 st. med en totalyta om 5 900 kvm. Medelvärdeåret för fastigheterna är år 1968 (år 1968).

Hyrorna höjdes 2021-04-01 med i genomsnitt 1,5 % och snitthyran per kvadratmeter uppgick därefter till 1057 kr/kvm (1031 kr/kvm) för bolagets lägenheter. Nästa hyreshöjning äger rum den 2022-04-01.

Vid årsskiftet var 38 st. (38 st.) outhyrda lägenheter varav 20 st. av dessa var under ombyggnation. Under året tecknades totalt 389 st. (343 st.) nya hyresavtal. Avflyttningarna uppgick till 390 st. (353 st.).

Antalet outhyrda lägenheter var under stora delar av året större än året innan på grund av en större mängd återlämnade lägenheter i behov av renovering än året innan.

### **Personal**

Antalet medelanställda under året uppgick till 27,49 anställda (24,09 anställda)

Personalen har under året fått möjlighet att genomgå en hälsoundersökning med möjlighet till vaccination mot TBE, hepatit A och B samt stelkramp.

Personalen har möjlighet till en friskvårdstimme per vecka och erbjuds ett friskvårdsbidrag à 2 000 kr per år. Nyttjandegraden uppgick till 70 % av maximalt uttagbart friskvårdsbidraget under året.

Sjukfrånvaron uppgick till 1,99% (3,45%).

### **Investeringar i fastigheter under 2021**

Vallonbygden har genomfört renoverings- och underhållsåtgärder för ca 75 miljoner kronor under året. Nedanstående större investeringar har genomförts:

- Relining av avloppstammar på Tegvägen 1-11.
- Takbyte på Bergslagsvägen 72-78, Kapellvägen 5, samt De Wijks väg.
- 6 stycken nya lägenheter på Profilvägen 10 (Betaren 3) efter flytt av tvättstugor och lägenhetsförråd.
- En tidigare lokal med adress Parkvägen 6 (Soldaten 2) har byggts om till 3 stycken nya lägenheter.
- 2 st. lägenheter har tillskapats på Kapellvägen 60, 1 st. på Tegvägen 1 samt 1 st. på Torstorpsvägen.
- Trapphusen på Profilvägen och Hårstorpsvägen har målats om.
- 76 st. nya parkeringsplatser har tillskapats.

### **Utsikter för efterföljande räkenskapsår**

Mot bakgrund av att våra lägenheter har en hög uthyrningsgrad kommer bolaget fortsätta med att kontinuerligt bygga om lämpliga lokaler till intäktsbärande bostäder.

Vallonbygden behåller pandemiåtgärderna från 2021 även under 2022 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.

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 början av 2022. Vallonbygden har till kommunen framfört önskemål om marktilldelning av detaljplanelagd mark för bostadsproduktion.

Energioptimeringsarbetet kommer öka i omfattning under perioden 2022-2026 enligt fastställd plan. Bolaget kommer under 2022 arbeta med att få ner effektopparna och därigenom få en lägre effekttaxa från vårt systerbolag och tillika fjärrvärmeleverantör Finspångs Tekniska Verk AB.

Bolaget kommer under 2022 fortsätta arbeta för nöjda hyresgäster med målsättning kring attraktiva bostäder, upplevd trygghet och god servicenivå.

## Vallonbygden ett allmännyttigt bostadsaktiebolag

Bolagsstyrningens syfte är att säkerhetsställa att bolag som inte leds av sina ägare drivs med ägarens intressen för ögonen.

Aktieägaren, Finspångs Förvaltnings- 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 Vallonbygden AB är att bolaget 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.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Finspångs Förvaltnings- och Industrihus AB	1 400	1 400

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	139 407	138 602	189 786	185 916	183 343
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 789	35 728	7 720	11 176	13 915
Avkastning på eget kap. (%)	2,3	22,0	5,8	8,7	11,6
Avkastning på totalt kap. (%)	1,6	6,8	2,7	3,3	4,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,4	4,5	1,7	2,1	2,3
Direktavkastning (%)	5,1	10,1	6,0	6,8	7,4
Balansomslutning (tkr)	740 280	679 331	676 638	634 855	585 172
Soliditet (%)	22,2	23,9	19,8	20,3	20,4
Självfinansieringsgrad (%)	32,0	88,8	40,4	39,9	85,2
Antal anställda	27,0	24,0	25,0	27,0	26,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	109 703 454
årets vinst	2 374 183
	<b>112 077 637</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	112 077 637
	<b>112 077 637</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4	137 359	136 728
Aktiverat arbete för egen räkning		859	836
Övriga rörelseintäkter		1 189	1 102
Avyttring anläggningstillgångar		0	22 918
		<b>139 407</b>	<b>161 584</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	5	-34 507	-30 647
Taxeburna kostnader	6	-39 035	-33 758
Fastighetsavgift		-2 880	-2 763
Övriga externa kostnader	7, 8	-6 796	-7 299
Personalkostnader	9	-23 077	-21 568
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-20 908	-19 590
		<b>-127 203</b>	<b>-115 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 204</b>	<b>45 959</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 426	-10 245
		<b>-8 415</b>	<b>-10 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 789</b>	<b>35 728</b>
Bokslutsdispositioner	11	-162	-130
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 627</b>	<b>35 598</b>
Skatt på årets resultat	12	-1 253	-7 399
<b>Årets resultat</b>		<b>2 374</b>	<b>28 199</b>



## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	701 178	645 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	243	114
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 710	2 625
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	14 386	18 214
		<b>718 517</b>	<b>665 995</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52	52
		<b>52</b>	<b>52</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>718 569</b>	<b>666 047</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		349	84
Fordringar hos koncernföretag	18	13 746	9 354
Aktuella skattefordringar		5 101	0
Övriga fordringar		438	702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 076	3 143
		<b>21 711</b>	<b>13 283</b>

##### *Kassa och bank*

	19	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 711</b>	<b>13 284</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**740 280**

**679 331**

RE ON PNE

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	20	14 000	14 000
Uppskrivningsfond	21	22 461	23 247
Reservfond		16 000	16 000
		<b>52 461</b>	<b>53 247</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust	22	109 703	80 718
Årets resultat		2 374	28 199
		<b>112 078</b>	<b>108 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>164 539</b>	<b>162 165</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 428	5 639
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 428</b>	<b>5 639</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	24	520 000	483 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>520 000</b>	<b>483 680</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott hyror från kunder		11 791	11 487
Leverantörsskulder		11 357	14 922
Skulder till koncernföretag	26	12 954	80
Aktuella skatteskulder		3 211	-3 939
Övriga skulder	27	945	825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 054	4 472
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 313</b>	<b>27 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>740 280</b>	<b>679 331</b>

TE SMZ ME

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>14 000</b>	<b>40 033</b>	<b>74 711</b>	<b>5 221</b>	<b>133 965</b>
Balanseras i ny räkning			5 221	-5 221	0
Årets resultat				28 199	28 199
Uppskrivningsfond		-786	786		0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-786</b>	<b>6 007</b>	<b>22 978</b>	<b>28 199</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>14 000</b>	<b>39 247</b>	<b>80 718</b>	<b>28 199</b>	<b>162 164</b>
Balanseras i ny räkning			28 199	-28 199	0
Årets resultat				2 374	2 374
Uppskrivningsfond		-786	786		0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-786</b>	<b>28 985</b>	<b>-25 825</b>	<b>2 374</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>14 000</b>	<b>38 461</b>	<b>109 703</b>	<b>2 374</b>	<b>164 539</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 789	35 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20 908	-3 395
Betald skatt	-5 565	-1 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>19 132</b>	<b>30 708</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av varulager och pågående arbete	0	593
Förändring av kundfordringar	-265	401
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 062	18 745
Förändring av leverantörsskulder	-3 565	-2 310
Förändring av kortfristiga skulder	25 032	-8 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37 272</b>	<b>39 652</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-73 429	-55 717
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	36 190
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73 429</b>	<b>-19 527</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	36 320	-20 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-162	-130
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>36 158</b>	<b>-20 130</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
Likvida medel vid årets början	0	5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Resultaträkningen har övergått från att tidigare ha varit funktionsindeldad till kostnadsslagsindeldad. Detta för att på ett tillfredställande sätt ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat efter att bolaget tidigare avvecklat förvaltning av Finspångs kommuns lokaler. Inga övriga förändringar av redovisningsprinciper har skett.

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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Fastigheternas marknadsvärde

Widehov Konsult AB har under året på uppdrag av Vallonbygden AB genomfört en extern oberoende marknadsvärdering av 14 värderingsenheter (16 fastigheter) av totalt 48 värderingsenheter ur den samlade fastighetsportföljen. För övriga fastigheter har en värdering genomförts baserad på deras externt utförda värdering under 2019 eller 2020 samt utav värderingsman levererad uppräkningskoefficient. 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 2021/22.

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 använts för att bedöma och för att faställa eventuella nedskrivningsbehov hos enskilda fastigheter.

#### Värderingsunderlag

Vid värdering har Vallonbygden AB ansvarat för att tillhandahålla aktuella fastighetsspecifika uppgifter såsom areor, debiterade hyror, vakanser, hyresrabatter, fastighetstaxeringsuppgifter samt övrigt historiska respektive prognostiserade drift- och underhållskostnader. Kommunens fastighetsmarknad, ortens ekonomiska bas och fastigheternas förutsättningar och position i de respektive marknadssegmenten har översiktligt analyserats av värderingsman. Vidare har det gjorts en översiktlig bedömning av marknadshyror för de kommersiella lokalerna utav värderingsman.

#### 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.

- Inflationsutveckling 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 2,7-5,4%

#### ***Bedömt marknadsvärde***

Baserat på förutsättningar samt villkor enligt ovan bedöms marknadsvärdet av den samlade förvaltade fastighetsportföljen uppgå till totalt cirka 1 410 Mkr (1 181 Mkr) vilket motsvarar cirka 10 728 kr/kvm uthyrningsbar area. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen har beräknats till 5,2%.

Den relativt stora skillnaden i redovisat värde jämfört med föregående år kan härledas till ökad kvalitet i värderingsunderlag med tyngdpunkt på hyresintäkter. Därutöver har tidigare års värdering byggts på ett mer försiktigt antagande i allmänhet.

#### **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 leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **Inkomstskatter**

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 per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Ersättningar 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

Direktavkastning (%)

Rörelseresultat före avskrivningar i procent av bokförda fastighetsvärden

Balansomslutning (tkr)  
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning

Självfinansieringsgrad (%)  
Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar i relation till årets investeringar

Antal anställda  
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Finspångs- Förvaltnings och Industrihus AB med organisationsnummer 556012-6228 med säte i Finspång.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Finspångs kommun med organisationsnummer 212000-0423 med säte i Finspång.

### Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

### Not 4 Hyresintäkter

	2021	2020
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	126 888	124 576
Lokaler	8 183	9 905
Garage	2 330	1 977
P-Platser	2 269	1 981
	<b>139 671</b>	<b>138 439</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-1 596	-1 106
Lokaler	-52	-137
Garage	-103	-53
P-Platser	-210	-142
Rabatterade bostäder	-352	-273
	<b>-2 313</b>	<b>-1 711</b>



### Not 5 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Fastighetsskötsel	3 973	5 222
Löpande reparationer	14 858	14 909
Lägenhetsunderhåll	9 608	4 623
Lokalunderhåll	411	0
Fastighetsunderhåll	646	928
Markavgifter	579	534
Försäkringar	752	714
Övriga driftkostnader	3 679	3 718
	<b>34 507</b>	<b>30 647</b>

### Not 6 Taxeburna kostnader

	2021	2020
Uppvärmning	17 844	17 022
Fastighetsel	4 869	4 479
Vatten	13 542	9 282
Renhållning	2 780	2 974
	<b>39 035</b>	<b>33 758</b>

### Not 7 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal för kopiatorer, uppgår till 111,7 tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	0	0
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	67	178
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		16
Övriga tjänster	66	57
	<b>132</b>	<b>251</b>

## Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantal anställda</b>		
Kvinnor	5,37	6,38
Män	22,12	17,71
	<b>27,49</b>	<b>24,09</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 293	1 204
Övriga anställda	11 968	10 541
	<b>13 261</b>	<b>11 745</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	379	349
Pensionskostnader för övriga anställda	1 548	3 582
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 122	3 758
Uttagsskatt	2 127	1 431
	<b>8 175</b>	<b>9 120</b>
Övriga personalkostnader	1 641	703
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>23 077</b>	<b>21 568</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

## Not 10 Avskrivningar

	2021	2020
Fastigheter	18 755	17 574
Bredband	365	365
Inventarier och maskiner	788	651
Avskrivning på uppskrivning	1 000	1 000
	<b>20 908</b>	<b>19 590</b>

## Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	162	130
	<b>162</b>	<b>130</b>

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	1 625
Justering skatt avseende tidigare år	464	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	789	5 774
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 253</b>	<b>7 399</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 627		35 598
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-747	21,4	-7 618
Ej avdragsgilla kostnader		-42		-11
Nyttjande av fastighetsfällan				8
Ändrad skattesats				222
Justering skatt avseende tidigare år		-464		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>34,5</b>	<b>-1 253</b>	<b>20,8</b>	<b>-7 399</b>

TE SUREME

### Not 13 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	879 322	860 923
Inköp	76 255	60 509
Försäljningar/utrangeringar	0	-42 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>955 577</b>	<b>879 322</b>
Ingående avskrivningar	-283 015	-281 938
Försäljningar/utrangeringar	0	16 862
Årets avskrivningar	-19 119	-17 939
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-302 134</b>	<b>-283 015</b>
Ingående uppskrivningar	40 000	41 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 000	-1 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>39 000</b>	<b>40 000</b>
Ingående nedskrivningar	-27 089	-39 327
Återförda nedskrivningar	0	12 238
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-27 089</b>	<b>-27 089</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>665 354</b>	<b>609 218</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	648 521	612 938
Verkligt värde	1 409 671	1 181 200
Bokfört värde mark	35 824	35 824
	<b>35 824</b>	<b>35 824</b>

### Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 142	1 044
Inköp	182	132
Försäljningar/utrangeringar	0	-33
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 325</b>	<b>1 142</b>
Ingående avskrivningar	-1 029	-951
Årets avskrivningar	-53	-78
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 081</b>	<b>-1 029</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>243</b>	<b>114</b>

TS Gunnar ME

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 637	18 086
Inköp	820	1 607
Försäljningar/utrangeringar	-1 467	-89
Omklassificeringar	0	33
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 990</b>	<b>19 637</b>
Ingående avskrivningar	-17 012	-16 470
Försäljningar/utrangeringar	1 467	31
Årets avskrivningar	-736	-573
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 281</b>	<b>-17 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 710</b>	<b>2 625</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 214	24 777
Årets inköp	73 429	54 012
Årets avslutade projekt	-77 257	-60 575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 386</b>	<b>18 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 386</b>	<b>18 214</b>

**Not 17 Andra långfristiga värdepapper**

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB	1	1
Andel i HBV	40	40
Bostadsrättslägenhet	11	11
	<b>52</b>	<b>52</b>

**Not 18 Fodringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Vallonbygdens likvida medel ingående i koncernkonto	12 879	9 297
Övriga fodringar Finspångs kommun	286	57
Finspångs Stadsnät Finet AB	581	0
	<b>13 746</b>	<b>9 354</b>

### Not 19 Kassa och bank

Bolagets tillgångar till likvida medel finns på ett underkonto till kommunens koncernkonto i Swedbank och ingår i balansräkningen under posten "Fodringar hos kommunen". Likvida medel tillhörande Vallonbygden och ingående i koncernkonto var vid årskiftet 12 879 tkr (9 297 tkr).

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kassa och bank</b>		
Kassamedel	0	0
Banktillgodohavanden	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier (st.)	Kvot- värde (kr)
Antal Aktier	1 400	10 000
	<b>1 400</b>	

### Not 21 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	23 247	24 033
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-786	-786
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 461</b>	<b>23 247</b>

### Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	109 703
årets vinst	2 374
	<b>112 078</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	112 078
	<b>112 078</b>

TE GUNDEL

**Not 23 Uppskjuten skatteskuld**

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	5 639	0
Årets avsättningar	789	5 639
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 428</b>	<b>5 639</b>

**Not 24 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till Finspångs kommuns internbank	520 000	480 000
Skuld till Finspångs Förvaltnings- och Industrihus AB	0	3 680
	<b>520 000</b>	<b>483 680</b>

**Not 25 Checkräkningskredit**

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	7 500
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 26 Kortfristiga skulder till koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Finspångs kommun	0	73
Finspångs Tekniska Verk AB	9 142	0
Finspångs Stadsnät Finet AB	100	7
Finspångs Förvaltnings- och Industrihus AB	3 712	0
	<b>12 954</b>	<b>80</b>

**Not 27 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Övriga skulder</b>		
Personalens källskatt	314	325
Sociala avgifter	344	340
Övriga	287	160
	<b>945</b>	<b>825</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Finspång den 8 mars 2022

Britt-Marie Ellersten  
Ordförande

Magnus Moberg

Nicklas Carlsson

Christer Lundström

Torgny Maurer

Hans-Erik Olofsson  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2022

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor  
EY

