

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 AB avger härmed årsredovisning för år 2018, 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. (-)

Bill Johansson, v ordf. (S)

Ingela Billström, ledamot (MP)

Tina Englund, ledamot (M)

Christer Lundström (L)

Ersättare

Laila Ringqvist (S)

Magnus Moberg (S)

Stefan Carlsson (V)

Leif Jonsson (KD)

Kristin Yderfors (C)

Verställande 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 registerades 1990-01-18. Bolagets egna fastighetsbestånd omfattade vid årsskiftet 2018/19 1942 st. bostäder, förråd och lokaler 126 st. Bolagets förvaltade fastigheter ägs av kommunen och omfattar förvaltningsbyggnader, skolor, idrottsanläggningar, brandstation., kulturshus, parkeringshus o s v.

Affärsidé

Vallonbygden affärsidé är att äga fastigheter och hyra ut lägenheter på ett affärsmässigt sätt.

Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) som är bransch- och intresseorganisation för 313 medlemmar som tillsammans förvaltar ca 800 000 bostäder och ungefär 1,5 miljoner hyresgäster, Husbyggnadsvaror (HBV) som är SABO-företagens gemensamma inköpsföretag. 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 fjärrvärmerna. Projektet utvärderas under våren 2020.

Bolaget har tagit beslut om att investera 2 miljoner kronor 2019 i energieffektiviserings projekt och sedan låta besparingen återinvesteras år till år. Energiptimeringsplanen som ligger som grund för denna satsning startar med projekt som har kort återbetalningstid, 1-3 år, för att skapa en ränta-på-ränta-effekt som ökar budgeten snabbt. Varje år ska åtgärder och verklig besparing återspeglas till styrelsen.

Under året förvärvades tre fastigheter som bolaget omgående konverterade till bergvärmeanläggningar och kunde därför sluta använda olja/pellets till uppvärmning. Detta i linje med bolagets mål inom hållbarhet.

Vid årsskiftet fanns 18 st. (7 st.) outhyrda lägenheter. Genomsnittet outhyrda lägenheter var under året 8 st. (5 st.). Omflyttningsfrekvensen uppgick till 17,3% (17,4%) och totalt tecknade vi 348 st. (347 st.) nya hyresavtal. Avflyttningarna uppgick till 329 st (316 st.).

Befolkningsutveckling

Finspångs kommun har under de 10 senaste åren 2009-2018 haft en positiv befolkningsutveckling med 144, 14, 16, 28, 49, 327, 57 och nu i år med 181 personer. Invånarantalet uppgick per den 31 december 2018 till 21 758.

Hyresförhandlingar

I hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen 2018-11-13 kom vi överens om ett 1-årsavtal innebärande en genomsnittlig hyreshöjning med 2,0% som börjar gälla 2019-01-01. Bolagets genomsnittshyror uppgår därefter till 992 kr/m²

Investeringar i fastigheter under 2018

- Största händelsen under 2018 och långt tillbaka i tiden i det kommunala fastighetsbeståndet är byggnationen av Lillängens förskola
- Utöver detta har ett antal mindre projekt till en summa av 20 miljoner utförts i det kommunala fastighetsbeståndet.
- Under 2018 färdigställdes ett större utemiljöprojekt i ett av Vallonbygden AB:s egna miljonprogramsområde Nyhem. Projektet omfattade även en konstgräsplan och tillskapande av fler p-platser.
- En lokal i samma område (Nyhem) omställdes till två stycken lägenheter.
- I fastigheten Risinge-Fall 2:40 har 6 stycken lägenheter tillskapats av en tidigare tomställd lokal. Finspångs Kommun blockhyr dessa av Vallonbygden AB.
- Utöver redovisade objekt har bolaget genomfört underhållsåtgärder för ca. 20 miljoner kronor i vårt egna fastighetsbestånd.

Utsikter för 2019

- 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 2019 blir ett år med gott ekonomiskt resultat i nivå med de senaste åren på runt 10 mkr i resultat.
- Vi påbörjade under hösten 2018 nybyggnation av 18 st lägenheter på Humlevägen, de kommer att stå klara för inflyttning till den 1 oktober 2019
- 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 2019.
- Vi avser att under 2019 fortsätta bygga om ytterligare lokaler i markplan till bostäder, vår ambition är ca 10 st nya lägenheter kommer att tillskapas under 2019.
- Vår satsning på att förbättra tillgängligheten och den yttre miljön i våra bostadsområden kommer att fortsätta. I ett första skede fortsätter vi med miljöförbättringsarbetena på "Profilen" (Betaren 3) där vi bland annat kommer att förbereda för en modern tvättstuga ovan mark som blir färdig under 2020. För denna investering om ca 3 300 tkr har vi beviljats statligt stöd med 1 600 tkr, utgörande ca 50% av den beräknade investeringen.
- Energiptimeringsarbetet skall öka i omfattning perioden 2019-2026 enligt egen fastställd plan, vi ska bla ta sikte på att få ner effektopparna och där igenom ge oss en lägre effekttaxa från vårt systerbolag och tillika fjärrvärmeleverantör Finspångs Tekniska Verk AB.

Vallonbygden ett allmännyttigt bostadsaktiebolag

Bolagsstyrning syftar till 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) påverkar bolagets styrning genom att utöva sin rösträtt på årsstämman som är Vallonbygdens AB:s högsta beslutande organ. Ägarstyrning sker främst genom ägardirektiv som kommunfullmäktige har fastställt. Fördelning av 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 uttryckt som så att Vallonbygden AB ska sträva efter en stabil ekonomisk utveckling, med en för fastighetsbranschen tillfredställande soliditet och som skapar utrymme för en 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 infrastrukturellt och miljömässigt.

Enligt bolagsordningen 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.

Kommunal 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 kommunal ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Styrelsens uppfattning har tillstyrkts av de lekmannarevisorer som kommunfullmäktige i Finspångs kommun utsett.

Bolagsstämma

Bolagsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen och är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Bolagsstämman ska hållas senast i juni. Vid bolagsstämman väljer aktieägaren (Finspångs- Förvaltning och Industrihus AB) styrelse och lekmannarevisorer som i sin tur utses av en valberedning utsedd av kommunen. Bolagsstämma hölls senast den 16 maj 2018.

Viktigaste besluten på årsstämman var

- Fastställande av årsredovisning
- Beslut om disposition av tillgängliga vinstmedel
- Ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören
- Val av styrelseledamöter, auktoriserad revisor samt lekmannarevisorer.

Ekonomi

Bruttoomsättningen ökade mellan åren 2018 och 2017 med 1,4% och uppgår till 185 513 (183 343) tkr. Bruttoomsättningen exkluderat kommunens förvaltningsuppdrag ökade med 2,8% till 134 306 (130 705) tkr. och motsvarande siffror för nettoomsättningen var en ökning med 3,9% till 132 594 tkr. (127 572) tkr.

Årets inköp inom koncernen uppgår till 38 666 (35 962) tkr. Och försäljning till 381 (818). Årets investeringar i fastigheter uppgår till 48 928 (42 766) tkr., i mark 4 350 (1 690) tkr. och i inventarier 646 (159) tkr.

HCO
SME



Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	185 916	183 343	177 327	173 823	167 704
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 176	13 915	14 237	17 059	12 954
Avkastning på eget kapital (%)	8,7%	11,6%	13,2%	17,6%	15,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,3%	4,0%	4,0%	5,7%	5,6%
Direktavkastning	6,9%	9,1%	8,3%	9,7%	9,3%
Räntetäckningsgrad	212,0%	245,0%	258,0%	257,0%	119,0%
Balansomslutning (tkr)	634 855	585 172	577 188	488 779	465 663
Soliditet (%)	20,3%	20,4%	18,7%	19,8%	18,0%
Självfinansieringsgrad	39,9%	85,2%	33,3%	84,3%	86,1%
Antal anställda	27	26	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

Resultat efter finansiella poster finansiella kostnader 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 2017-01-01	14 000	26 379	16 000	62 383	-10 954	107 808
Överföring årets resultat		-780		-10 954	10 954	-780
Årets resultat				780	11 705	12 485
Utgående balans 2017-12-31	14 000	25 599	16 000	52 209	11 705	119 513
Överföring resultat föregående år				11 705	-11 705	0
Årets resultat		-780		780	9 231	9 231
Utgående balans 2018-12-31	14 000	24 819	16 000	64 694	9 231	128 744

Förslag till disposition beräffande bolagets vinst

Styrelsen förslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	64 693 600 Kronor
Årets resultat	9 230 935 Kronor
	73 924 535 Kronor

disponeras så att

i ny räkning överföres **73 924 535 Kronor**

Resultat av verksamheten samt bolagets ställning per 2018-12-31 redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	1	132 594	127 872
Övriga intäkter	2	53 322	55 471
Summa nettoomsättning		185 916	183 343
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3,4	-113 250	-108 582
Underhållskostnader	5	-14 481	-18 612
Fastighetsavgift	6	-1 742	-1 665
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-17 402	-23 415
Bruttoresultat	7	-146 875	-152 274
<i>Central administration och försäljning</i>			
Avskrivningar av inventarier	15	-544	-544
Förlust avveckling KB Tvålkoppen		-1 003	0
Realisationsresultat försäljning fastigheter	28	-14	8 569
Övriga kostnader	9, 10, 11	-16 301	-15 569
Rörelseresultat		21 179	23 525
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	14
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-10 020	-9 624
Resultat efter finansiella poster		11 176	13 915
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	12	-209	-188
Resultat före skatt		10 967	13 727
Skatt på årets resultat	13	-1 736	-2 022
Årets resultat		9 231	11 705

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	565 031	521 635
Inventarier och verktyg	15	2 332	2 230
Pågående nyanläggningar	16	28 283	16 963
		595 646	540 828
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52	52
Uppskjuten skattefordran	18	223	2 295
		275	2 347
Summa anläggningstillgångar		595 921	543 175
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förråd	19	669	665
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	1
Kundfordringar		330	377
Fordringar hos kommun		32 542	36 195
Skattefordran		3 499	1 483
Övriga fordringar		310	1 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 610	1 463
Kassa och bank	21	4	5
Summa omsättningstillgångar		38 964	41 997
SUMMA TILLGÅNGAR		634 885	585 172

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	14 000	14 000
Reservfond		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	23	24 819	25 599
		54 819	55 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		64 694	52 209
Årets resultat		9 231	11 705
Summa eget kapital		128 744	119 513
Långfristiga skulder			
Skuld till Finspångs kommuns internbank	24, 25	455 000	415 000
		455 000	415 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 202	18 071
Skulder till koncernföretag		15 570	13 966
Övriga skulder	26	2 039	951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	16 330	17 671
		51 141	50 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		634 885	585 172



Kassaflödesanalys

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 179	23 525
Avskrivningar	17 946	23 959
Erhållen ränta	16	14
Erlagd ränta	-10 020	-9 624
Betald inkomstskatt	336	-1 288
Realisationsresultat försäljning fastigheter	14	-8 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 471	28 017
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	-4	95
Förändring av rörelsefordringar	3 036	-1 942
Förändring av rörelseskulder	482	-3 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 985	22 449
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 908	-44 456
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	131	22 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 777	-22 306
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Koncernbidrag	-209	-188
Nyupptagna lån	40 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 791	-188
Årets kassaflöde	-1	-45
Likvida medel vid årets början	5	50
Likvida medel vid årets slut	4	5

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 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) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. 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 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.

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%
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 beaktas.

Värdering av fastigheter

Värdering av fastigheter har gjorts utifrån en intern marknadsvärdering med avkastningskalkyler baserade på en 10-årig kalkylperiod (kassaflödesanalys).

En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Beräkningarna, som skett med hjälp av analysverktyget "Datscha" utmynnar i ett nuvärde för betalningsströmmar samt ett restvärde. Arbetet med att ta fram underlag till data som ligger till grund för värdering av marknadsvärde och inmatning i analysverktyget Datscha har gjorts av ekonomichef Bengt Berglund på Vallonbygden AB. Annat underlag som har tagits fram internt för att användas i värderingen av företaget är intäkts- och kostnadsuppgifter på resultatrapporter för 2018 och ett aktuellt fastighetsregister.

Samtliga i värderingen ingående fastigheter är belägna inom Finspångs kommun och utgörs främst av flerfamiljshus. En liten andel bostäder utgörs av radhusbebyggelse. I vissa fall bildar fastigheterna egna områden/stadsdelar. En absolut majoritet av fastigheterna finns inom centralorten.

Antalet värdringsobjekt uppgår till 48 stycken.
Bedömt marknadsvärde vid värdetidpunkt december 2018

Marknadsvärde 993 780 kSEK

Nyckeltal

Marknadsvärde	993 780 kSEK
Marknadsvärde per kvm	7 429 SEK/m ²
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	1,89
Initial direktavkastning	4,50-8,27 %
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	4,50-8,27 %
Kalkylränta för restvärdet	8,20 %
Kalkylränta för driftnetto	8,20 %

Beräkningsförutsättningar

Lokalslag	Area
	m ²
Bostäder	121 224
Kontor	7 883
Butiker	896
Vård och omsorg	3 641
P-platser och skyltar	22
Garage	12
Summa area	133 778
Summa area	133 778
Taxeringsinformation	
Totalt taxeringsvärde	538 725 kSEK

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2018	2017
Bostäder	118 942	115 693
Lokaler	11 249	11 015
Garage	1 841	1 802
P-Platser	1 650	1 532
	133 682	130 042

Hyresbortfall

Bostäder	-368	-403
Lokaler	-226	-274
Garage	-57	-27
P-Platser	-154	-192
Rabatter bostäder	-283	-1 273
	-1 088	-2 169

Nettohyra

132 594 **127 872**

Hyreskontraktens löptider

	Antal kontrakt	Bedömt kontrakts värde 2019	Andel av värdet
2 019	24	1 299	1%
2 020	10	1 870	1%
2 021	8	3 002	2%
2 022	3	3 032	2%
2 023-	5	1 230	1%
Summa lokaler	50	10 433	
Vakanta lokaler	11	750	1%
Bostäder	1 873	121 320	89%
P-Platser och garage	1 452	3 600	3%
Totalt	3 336	136 103	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

	2018	2017
Förvaltningsuppdrag	52 499	54 776
Övriga intäkter	823	695
	53 322	55 471

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	20 258	18 003
Reparationer	20 950	21 570
Renhållning	4 006	3 914
Vatten	11 524	10 599
El	16 889	16 513
Uppvärmning	32 397	29 951
Markkostnader	692	739
Försäkringar	610	593
Övriga driftkostnader	5 924	6 701
	113 250	108 582

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	26%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 5 Underhållskostnader

	2018	2017
Lägenhetsunderhåll	8 651	10 250
Lokalunderhåll	2 194	4 679
Fastighetsunderhåll	3 636	3 683
	14 481	18 612

Not 6 Fastighetsavgift

	2018	2017
Beräknad fastighetsavgift	1 742	1 665
	1 742	1 665

Not 7 Bruttoresultat fördelar sig på affärsområde:

	2018	2017
Egna bostäder & lokaler	34 200	25 970
Förvaltade fastigheter	4 841	5 099
	39 041	31 069

Not 8 Avskrivningar

	2018	2017
Fastigheter	16 953	15 931
Bredband	365	365
Årets avskrivning uppskrivning	1 000	1 000
Årets avskrivning nedskrivning	-916	-881
Årets nedskrivning	0	7 000
	17 402	23 415

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Män	20	19
Kvinnor	7	7
Löner och andra ersättningar	10 387	9 627
Styrelse och VD	1 128	1 207

Pensions- och övriga sociala
kostnader

941 1 214

Pensionskostnader för styrelse och VD

419 122

Soc avgifter övriga
Soc avgifter VD o Styrelse

3 273 3 025
339 357

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2018	2017
Andel kvinnor i styrelsen	60%	60%
Andel män i styrelsen	40%	40%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland ledande befattningshavare	100%	100%

Not 10 Arvode till revisorer

	2018	2017
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	56	98
Annan revisionsverksamhet	0	25
	56	123

Not 11 Operationella leasingavtal

	2018	2017
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	403	530
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	19	130
Ska betalas inom 1-5 år	0	19
Ska betalas senare än 5 år	0	0

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

Not 12 Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag	-209	-188
	-209	-188

Not 13 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-336	1 287
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 072	735
Redovisad skatt	1 736	2 022

Avstämning av effektiv skattesats

15,8% **14,7%**

Redovisat resultat före skatt

10 967 **13 727**

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):

2 413 3 020

Skatteeffekt av:

 Övriga ej avdragsgilla kostnader

21 21

 Övriga ej skattepliktiga intäkter

-221 0

 Nyttjande av fastighetsfällan

0 -1 183

 Övriga justeringar avseende tidigare års taxeringar

-336 164

 Ändrad skattesats

-141 0

Redovisad skatt

1 736 **2 022**

Årets skattekostnad i %

15,8% **14,7%**

Not 14 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	710 861	621 191
Årets anskaffningar	56 593	102 829
Försäljningar/utrangeringar	-1 821	-13 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	765 633	710 861
Ingående avskrivningar	-221 917	-208 254
Försäljningar/utrangeringar	698	2 146
Årets avskrivningar	-16 326	-15 809
Utgående ackumulerade	-237 545	-221 917
Ingående uppskrivningar	43 000	44 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 000	-1 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	42 000	43 000
Ingående nedskrivningar	-40 391	-34 273
Återförda nedskrivningar	916	882
Årets nedskrivningar	0	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 475	-40 391
Utgående redovisat värde	530 613	491 553
Ingående anskaffningsvärden mark	30 082	31 447
Årets anskaffningar	4 350	1 690
Försäljningar/utrangeringar	-14	-3 055
Utgående redovisat värde	34 418	30 082
Summa byggnader och mark	565 031	521 635

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Bokförtvärde	522 096	500 551
Marknadsvärde	993 780	963 611

Not 15 Inventarier och verktyg

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 484	18 325
Årets anskaffningar	646	159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 130	18 484
Ingående avskrivningar	-16 254	-15 710
Årets avskrivningar	-544	-544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 798	-16 254
Utgående redovisat värde	2 332	2 230

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående saldo	16 963	77 185
Årets nya projekt	28 283	16 964
Årets avslutade projekt	-16 963	-77 186
	28 283	16 963

Not 17 Andra långfristiga värdepapper

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB	1	1
Andel i HBV	40	40
Bostadsrättslägenhet	11	11
	52	52

Not 18 Uppskjuten skattefordran

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående saldo	2 295	3 030
Avgående skattefordringar	-2 072	-735
Summa uppskjuten skattefordran	223	2 295

Se även not 13 Skatt på årets resultat.

Not 19 Förråd

	2018-12-31	2017-12-31
Reparationslager	690	685
Inkuransavdrag 3%	-21	-20
	669	665

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 610	1 463
	1 610	1 463

Not 21 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	4	2
Banktillgodohavanden	0	3
	4	5

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 internbanken var vid årsskiftet 23.069 tkr. (40.124 tkr)

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Aktiekapital	14 000	14 000
Antal aktier	1 400	1 400
Kvotvärde	10	10

Not 23 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående saldo	25 599	26 379
Överföring till fritt eget kapital p.g.a. avskrivningar	-780	-780
Summa uppskrivningar uppskrivningsfond	24 819	25 599

Avskrivningar på uppskrivningsfond betraktas ur skattehänseende inte som en avskrivningskostnad.

Not 24 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Finspångs kommuns internbank	455 000	415 000
Summa långfristiga skulder till Finspångs kommuns internbank	455 000	415 000

Av den totala lånesumman utgör lån med en kapitalbindningstid som är större än 5 år ca 6,2%.

Not 25 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	7 500	7 500
Utnyttjad kredit	0	0

Not 26 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	263	269
Sociala avgifter	287	295
Övriga diverse skulder	1 489	387
	2 039	951

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	10 946	11 047
Övriga upplupna kostnader	4 443	5 743
Upplupna semesterlöner	680	637
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	261	244
	16 330	17 671

Not 28 Realisationresultat försäljning av fastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
Realisationsresultat	-14	8 569

Not 29 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	64 693 600	Kronor
Årets resultat	9 230 935	Kronor
	73 924 535	Kronor

disponeras så att
i ny räkning överföres

73 924 535 Kronor

Not 30 Händelser efter balansdagen

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

Finspång den 12 mars 2019


Britt-Marie Ellersten
Ordförande


Bill Johansson


Ingela Billström


Tina Englund


Christer Lundström


Hans-Erik Olofsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Ernst & Young AB

21/3-2019


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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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 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. 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed 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.

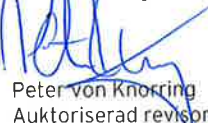
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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 21 mars 2019

Ernst & Young AB



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Vallonbygden AB
Organisationsnummer 556381-0588

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från en bedömning 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 på om verksamheten bedrivits i enlighet med ändamålet.

Bolaget har till ändamål 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 2018 skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande vis samt att den interna kontrollen i bolaget varit tillräcklig. Vi finner ingen anledning till anmärkning mot vare sig styrelsens ledamöter eller mot den verkställande direktören.

Finspång den 10 april 2019



Lars Gustafsson



Anders Lindgren

Av kommunfullmäktige i Finspångs kommun utsedda lekmannarevisorer