

Årsredovisning

för

Finnvedsbostäder AB

556081-4393

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Finnvedsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värnamo den 24 maj 2023



Martin Svensson

Årsredovisning
för
Finnvedsbostäder AB

556081-4393

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Wolfgang Stein Helen Lang

Styrelsen och verkställande direktören för Finnvedsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för bolaget Finnvedsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2022, Finnvedsbostäders 74:e verksamhetsår. Om inte annat anges redovisas belopp i tusental kronor.

Ägarförhållanden

Finnvedsbostäder är sedan december 2010 dotterbolag till Värnamo stadshus AB. Värnamo stadshus AB är ett av Värnamo kommun helägt aktiebolag.

Förvaltningens omfattning

Förvaltningen omfattar ett fastighetsbestånd fördelat på orterna Värnamo, Rydaholm, Bor, Forsheda och Bredaryd.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyreslägenheter	2 818	2 809
varav vårdlägenheter	(191)	(191)
Uthyrningsrum	30	34
Lokaler	202	201
Garage och carportar	775	777
Summa uthyrningsenheter	3 825	3 821

Vallerstad vind ekonomisk förening, Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening och Klämman vind AB

Vallerstad vind

Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstad vind ekonomisk föreningen och insatsen uppgår till 6 552 000 kronor. Antalet andelar är 1 680 med nominellt värde 3 900 kr/st. Andelarna berättigar till billigare elinköp. Medlemspriset för 2022 var 60,1 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

<u>År</u>	2022	2021	2020	2019	2018
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	6 493 000	5 918 000	6 636 000	6 517 000	6 069 000
Tillgänglighet	98,4%	95,2%	96,5%	96,6%	97,7%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	60,1	24	28	28	20
Jmf pris Värnamo Energi lårsavtal 1 maj resp år	176,2	89,8	33	49,6	63,1
Beräknad besparing inkl. moms	1 950 480	1 105 440	84 000	362 880	724 080
Avkastning = besparing/investering	29,8%	16,9%	1,3%	4,4%	8,8%

SVEF

Finnvedsbostäder äger 200 andelar i Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget's passivhus. Elpriset till medlemmar är 46 öre/kWh.

Klämman vind AB

Finnvedsbostäder äger 5 % i Klämman vind AB (KVAB). Anläggningen består av två Vestas vindkraftverk modell V126 och totalhöjd 200 m. Finnvedsbostäder direktäger en 5 %-ig andel i vindkraftverken. Beräknad årsproduktion är 23 miljoner kWh.

Under 2022 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 96,2% och producerat totalt 23 532 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning för 2022 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med 1,85% på bostäder (14,50 kr/m²), lokaler och bilplatser (1,26%) vilket motsvarar ca 3 868 tkr (2 784 tkr) på helåret. Höjning för 2023 är 3,3%.

Bolagets verksamhet har återgått till normalläge efter att pandemirestriktionerna släppts. Under året har el- och materialpriserna stigit och påverkat bolaget med ökade kostnader och leveransförseningar till pågående ny- och ombyggnader men utan att tidplanerna har påverkats.

De stigande räntorna har inte fått fullt genomslag under 2022 men under 2023 kommer räntekostnaden öka med 90%.

Kv. Rönnbacken i Bredaryd, färdigställt 7 lägenheter med inflyttning i april 2022.

Kv. Utsikten, Mossleplatån, nybyggnation av ny vårdcentral och 27 lägenheter med inflyttning i januari 2023. Båda fastigheterna har beviljats investeringsstöd.

Järnvägsgatan 2 i Rydaholm, byggnation av 8 lägenheter pågår med inflyttning i mars 2023, investeringsstöd beviljat.

Kv. Giggen, Tryggarpsbacken i Värnamo har varit bolagets stamrenoveringsprojekt under två år, ombyggnationen omfattar 50 lägenheter och färdigställdes i november 2022.

Byte av takbeläggning har färdigställts på Vråen 3-4, Grevevägen 6-8 i Värnamo och Stationsvägen 20 i Bor.

Byte av fönster har färdigställts på Finngatan 19-21, Västra Kyrkogårdsgatan 6 i Värnamo samt på Pilgatan/Nygatan i Rydaholm.

Ytterligare 7 solcellsanläggningar har installerats under hösten 2022.

Projektering påbörjats för stamreovering på Kyrkogatan 8 i Forsheda, totalt 46 lägenheter.

Framtida möjligheter och risker

Möjligheter

Värnamo kommun fortsätter att öka antalet invånare samtidigt som stora satsningar görs på nya arbetstillfällen och utbildningar, några exempel på detta är nya etableringar på Bredasten och den nya stadsdelen söder om sjukhuset, Mossleplatån. Detta tillsammans med god tillgång till byggbara tomter gör att bolaget ser ljus på framtiden och har projekt som omfattar ca 80 nya lägenheter för produktionsstart.

Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk är långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är hög och för att säkerställa en jämnare räntenivå använder bolaget ränteswappar som finansiella instrument.

Refinansieringsrisk

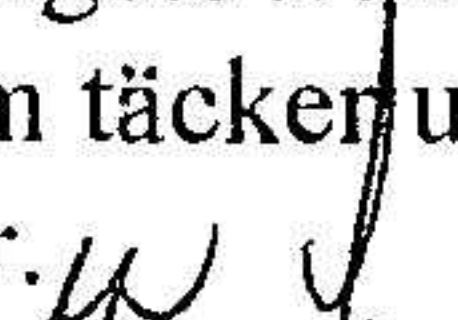
Risken att kreditinstituten inte kommer låna ut till bolaget bedöms som mycket liten.

Vakansrisk

Med en historiskt låg vakansgrad och en fortsatt ökning av invånarantalet i kommunen bedömer vi risken för ökade vakanser som låg. Men viss ökad vakansrisk finns när andra bostadsbolag bygger nya bostäder med konkurrenskraftig hyra.

Omvärldsrisk

Hyresmarknaden kan påverkas av politiska beslut, exempelvis bostadssubventioner vid nyproduktion, skatteregler och regler för hyressättning. Efter regeringsskiftet hösten 2022 har investeringsstöd för bostäder tagits bort vilket ger en viss osäkerhet i nyproduktion. Även organisatoriska förändringar inom Värnamo Stadshus eller Värnamo kommun kan påverka bolagets framtid.

Bolaget har under 2020 tagit fram en ny omvärldsanalys som täcker upp riskerna i både om-, när- och invärld vilket kommer vara en vägledning i arbetet framöver. 

2023052510712

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	250 373	270 100
Utdelning 2022			-71	-71
Årets resultat			19 133	19 133
Eget kapital 2022-12-31	6 200	13 527	269 435	289 162

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	250 301 782
Årets vinst	19 133 106
	269 434 888

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedel utdelas 152 000 kr och att resterande vinstmedel balanserar i ny räkning.

Till aktieägaren utdelas (2,45 kr/aktie), totalt	152 000
I ny räkning överföres	269 282 888
	269 434 888

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

Styrelsens yttrande över den lämnade utdelningen

Efter den nu föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning blir bolagets soliditet 16,5% . Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att lämnad utdelning ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den lämnade utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 stycket.

Utlåtande om verksamheten 2022

Den verksamhet som bedrivits av Finnvedsbostäder AB, org.nr 556081-4393, under föregående kalenderår har, enligt bolagets bedömning, varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförs inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Lars Lejon
Styrelsens ordförande

Martin Svensson
Verkställande direktör



2023052510713

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Balansomslutning	1 747 000	1 662 106	1 546 275	1 495 325	1 451 221
Nettoomsättning	250 134	239 259	235 430	226 689	217 740
Periodiskt och löpande underhåll	48 509	47 820	51 002	50 073	47 811
Resultat	19 133	20 846	18 237	18 013	15 673
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,10	5,10	5,30	5,20	4,80
Kassalikviditet (%)	45	23	49	37	65
Soliditet (%)	16,55	16,25	16,12	15,46	14,70
Antal anställda (st)	51	50	50	51	45
Antal lediga 31/12 (st)	16	23	17	39	38
Antal lediga 31/12 (%)	0,60	0,90	0,70	1,50	1,50
Hyresborfall lediga uthyrningsobjekt	6 150	5 302	4 759	5 206	3 252
Hyresborfall (%) av omsättning	2,50	2,20	2,00	1,90	1,50
Uthyrningsgrad, genomsnitt (%)	99,10	99,10	98,60	98,10	98,30
Anskaffningsvärde	2 195 860	2 074 235	2 033 645	1 979 900	1 735 804
Pågående arbeten	177 790	195 012	62 931	33 187	167 662
Bokfört värde inkl pågående	1 690 421	1 626 302	1 492 340	1 446 211	1 370 209
Bokfört värde exkl ej fastighetstax.	1 422 537	1 443 160	1 366 446	1 321 883	1 202 547
Taxeringsvärde	1 882 268	1 539 124	1 516 115	1 471 450	1 191 476
Värmeförbrukning i kWh*	0	28 566 276	28 813 186	27 848 307	27 181 000
Fjärrvärme/pellets andel %	94,40	93,70	94,80	95,90	95,40
Elvärmeandel %	5,60	6,30	5,20	4,10	4,60
Producerad solex i kWh	215 221	91 602	100 720	88 078	36 182
Spec värmeförbrukn kWh/m2* BRA	126	133	135	133	140
Fastighetsel kWh	2 746 371	3 204 784	3 145 454	3 057 959	3 232 000
Spec. fastighetsel kWh/m2	15	17	16	16	17
Kollektivel	73 000	85 000	95 000	83 000	104 000
Vattenförbrukning m3	254 000	256 000	253 000	235 000	234 000
Spec vattenförbrukning m3/m2	1,16	1,23	1,23	1,15	1,19

Definitioner:

Direktavkastning på totalt kapital = rörelseresultat + avskrivningar dividerat med totalt kapital

Kassalikviditet = omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder

Soliditet = eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver dividerat med totala kapitalet

*Normalår - korrigerat, 2022 saknar värde då förändring av graddagar skett.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	245 128	234 944
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 006	4 315
		250 134	239 259
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-120 290	-113 899
Underhållskostnader		-36 784	-36 510
Fastighetsskatt		-4 056	-3 819
Avskrivningar		-42 577	-40 734
Summa rörelsens kostnader		-203 707	-194 962
Rörelseresultat		46 427	44 297
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	867	464
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23 544	-18 798
Summa resultat från finansiella poster		-22 677	-18 334
Resultat efter finansiella poster		23 750	25 963
Skatt på årets resultat	8	-4 617	-5 117
Årets vinst		19 133	20 846



Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	1 512 631	1 431 290
Inventarier	10	9 830	8 114
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	177 790	195 012
		1 700 251	1 634 416

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		696	928
Långfristig fordran (HBV)	12	750	735
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	7 530	7 484
		8 976	9 147

Summa anläggningstillgångar

1 709 227

1 643 563

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förrådsenheter		150	106
		150	106

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		352	408
Kundfordringar		1 461	385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 848	3 497
Övriga kortfristiga fordringar		29 157	14 020
		36 818	18 310

Kassa och bank

808

124

Summa omsättningstillgångar

37 776

18 540

SUMMA TILLGÅNGAR

1 747 000

1 662 106

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (62.000 aktier med kvotvärde 100 kr)

6 200

6 200

Reservfond

13 527

13 527

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

250 302

229 527

Årets resultat

19 133

20 846

Summa eget kapital

289 162

270 100

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

14

19 774

19 124

Summa avsättningar

19 774

19 124

Långfristiga skulder

15, 19

Skulder till kreditinstitut

1 352 744

1 291 640

Summa långfristiga skulder

1 352 744

1 291 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

28 877

27 404

Leverantörsskulder

21 604

26 661

Skulder till koncernföretag

7 746

6 582

Aktuella skatteskulder

34

942

Övriga kortfristiga skulder

3 058

3 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

24 001

16 480

Summa kortfristiga skulder

85 320

81 242

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 747 000

1 662 106

Kassaflödesanalys

Not

2022

2021

Tkr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster		46 427	44 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	42 912	40 976
Erhållen ränta		867	464
Erlagd ränta		-23 544	-18 798
Betald inkomstskatt		<u>-4 875</u>	<u>-7 209</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		61 789	59 731

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-)/minskning (+) av förråd och lager		-44	-14
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-3 371	646
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		<u>3 513</u>	<u>9 593</u>
Kassaflöde från löpande verksamheten		61 888	69 956

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-108 412	-174 318
Försäljning inventarier		-335	0
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		<u>171</u>	<u>319</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 575	-173 999

Finansieringsverksamheten

Upptagna långfristiga lån		323 650	289 198
Inlösen av långfristiga lån		-233 650	-175 688
Amortering av långfristiga lån		-27 423	-25 970
Utbetald utdelning		<u>-71</u>	<u>-57</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 506	87 483

Ökning/minskning av likvida medel

15 819 -16 560

Likvida medel vid årets början

14 145 30 705

Summa likvida medel vid årets slut

13

29 964

14 145

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Finnvedsbostäder ABs årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som en tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid medan räntekostnader kostnadsförs.

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på respektive komponent. Individuell bedömning har bestämt avskrivningstakten på fastigheten.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Byggnadskomponent</u>	<u>Livslängd, år</u>
Markanläggning	15-40
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innervägg	50-100
Värme, sanitet (VS), el	10-50
Ventilation	20-25
Fasad	40-50
Yttertak	40
Fönster	40
Köksinredning	30-50
Restpost	15-50

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivningar enligt plan (5-16 år), beräknat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör internt en årlig värdering av fastigheterna med marknadsanpassade direktavkastningskrav.

Uppskattningar och bedömningar

Finnvedsbostäder AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är bolagets marknadsvärde på fastigheter enligt not. 9.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

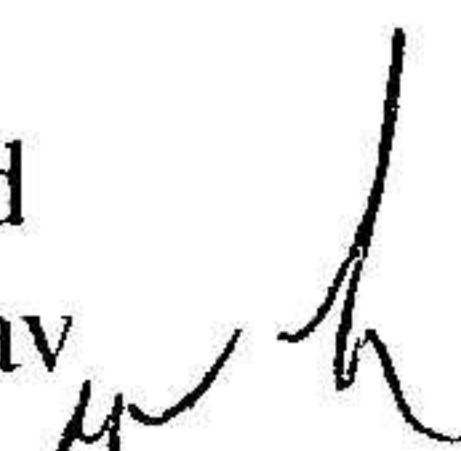
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Finnvedsbostäder AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av



instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Ränteswappar

Bolaget säkrar räntor med ränteswappar.

När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom bolagets mål för riskhantering och strategin avseende räkningen.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period hyrorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Koncernbidrag

Mottaget/lämnat koncernbidrag redovisas i resultaträkning som bokslutsdisposition.



Varulager

Varulager värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Aktier och andelar i dotterföretag

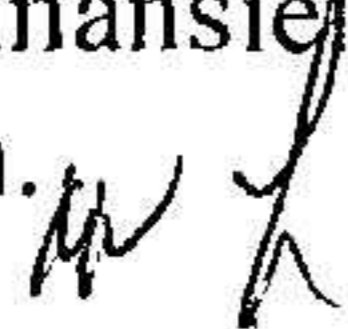
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.



Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter		
Hyror för bostäder	198 409	189 496
Hyror för lokaler	52 165	49 839
Hyror för garage och carport	3 187	2 972
	253 761	242 307
Avgår hyresbortfall		
Outhyrda bostäder	-1 821	-2 007
Outhyrda lokaler	-4 080	-3 102
Outhyrda garage och carport	-249	-193
	-6 150	-5 302
Övrigt		
Tillval för bostäder	230	365
Underhållsrabatter	-2 227	-2 273
Övriga rabatter	-488	-152
	-2 485	-2 060

Hyresavtal bostäder löpande med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning.
Hyresavtal lokaler löper med kontrakt med indexreglering upp till 15 år.

Not 3 Statliga bidrag

Statligt bidrag har erhållits för sjuklön med 139 tkr och redovisas som övriga rörelseintäkter i RR.

Not 4 Kostnad för externa revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	182	98
	274	190

Not 5 Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	18	16
Män	33	35
	51	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 307	1 266
Övriga anställda	21 603	20 287
	22 910	21 552

Handwritten signature

Sociala avgifter och pensionskostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktör	495	481
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	7 617	7 695
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	348	343
Pensionskostnader för övriga anställda	628	698
	9 088	9 218
Uttagsskatt	2 431	2 435
Totalt	34 429	33 205

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	1	1
Andel män i styrelsen	6	6
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	3	3

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntor	346	75
Återbäring HBV	521	388
	867	464

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgift Värnamo Kommun	4 540	3 983
Räntekostnader derivat och fastighetslån	19 003	14 815
	23 544	18 798

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 967	-3 918
Uppskjuten skatt	-650	-1 200
Skatt på årets resultat	-4 617	-5 117

20250525 10724

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		23 750		25 963
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-4 893	20,6	-5 348
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		8		28
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet		853		1 402
Uppskjuten skatt		-650		-1 200
Skattereduktion inköp inventarier 2021		64		0
Redovisad effektiv skatt	19,4	-4 617	19,7	-5 117

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 073 689	2 033 099
Årets investeringar	121 625	40 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 195 314	2 073 689
Ingående avskrivningar	-642 399	-603 690
Årets avskrivningar	-40 284	-38 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 683	-642 399
Utgående redovisat värde byggnader	1 512 631	1 431 290

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Fastigheterna värderades inför årets årsbokslut till 3 525 200 (3 272 000) tkr, genom värdering i programmet Värderingsdata. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,1%-9,25% (4,0%-9,25%) beroende på läge.

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 706	38 135
Inköp	4 008	1 647
Försäljningar/utrangeringar	-1 665	-1 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 049	38 706
Ingående avskrivningar	-30 592	-29 401
Försäljningar/utrangeringar	1 665	835
Årets avskrivningar	-2 293	-2 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 219	-30 592
Utgående restvärde enligt plan	9 830	8 114

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 012	62 931
Under året nedlagda kostnader	108 871	174 598
Under året genomförda omklassificeringar	-126 093	-42 518
Utgående nedlagda kostnader	177 790	195 012
Utgående redovisat värde	177 790	195 012

Not 12 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	472	412
Swedbank 33 aktier	6	6
OK insats	106	104
Sveriges Vindkraftkooperativ	1 100	1 100
Vallerstad Vind ek.förening	6 552	6 552
Klämman Vind AB	5	5
8 280	8 219	

Not 13 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	12	8
Banktillgodohavanden	796	116
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	29 157	14 020
29 964	14 145	

Handwritten signature

Not 14 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld fastigheter	19 774	19 124
	19 774	19 124

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	586 621	524 044
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	285 000	150 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	510 000	645 000
Summa	1 381 621	1 319 044

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

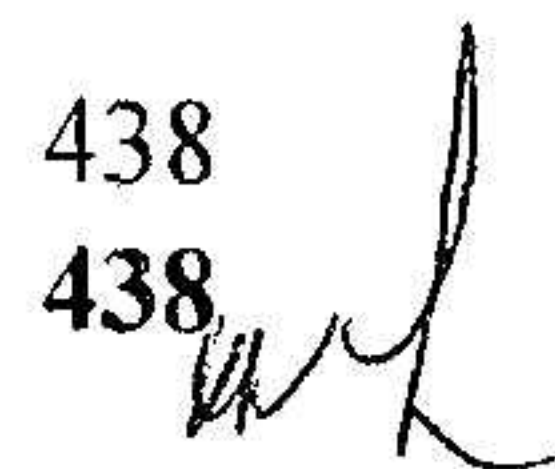
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 242	1 069
Förutbetalda hyror	14 065	9 480
Upplupna semesterlöner	2 748	2 951
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 945	2 979
	24 001	16 480

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	42 577	40 734
Vinst försäljning inventarier	335	242
Summa justeringar	42 912	40 976

Not 18 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	438	438
	438	438

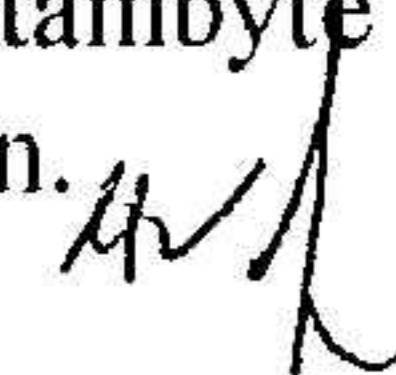


Not 19 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har nio tioåriga ränteswapar på nominellt 600 miljoner, en åttaårig på 50 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, tre sexåriga på nominellt 150 miljoner, två fyraåriga på nominellt 55 miljoner. Swaparna förfaller under 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031 och 2032. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 67,1 (-41,1) miljoner på ränteswapar.

Not 20 Händelser efter balansdagen

Nyproduktion av 8 lägenheter på Järnvägsgatan 2 i Rydaholm färdigställt 1 april 2023.
Takbyte på Hovslagaregatan 15-47 i Rydaholm under våren 2023.
Projektering färdigställs med omsorgsförvaltningen för ombyggnad till 14 gruppboende samt gemensamhetslokal på kvarter Ling.
Projektering pågår av underhåll på Kyrkogatan 8 i Forsheda. Underhållet omfattar stambyte med nya ytskikt i badrum, ombyggnad av kök med fläktkåpa, entrédörrar och FTX ventilation.




2023052510728


Värnamo 2023-03-13




Lars Lejon
Ordförande




Boo Karlsson
ledamot




Anders Jansson
ledamot




Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande



Anette Myrvold
2:e vice ordförande



Torbjörn Eriksson
ledamot




Anders Nordangård
ledamot



Martin Svensson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finnvedsbostäder AB, org.nr 556081-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Finnvedsbostäder AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finnvedsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Finnvedsbostäder AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Finnvedsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna [1-26, 42-47]. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Finnvedsbostäder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 15 mars 2023

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

2023052510751