

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Värnamo Stadshus AB

556827-5076

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Koncernresultat	8
Koncernbalansräkning	9
Kassaflödesanalys för koncernen	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning	13
Kassaflödesanalys för moderbolaget	15
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	16



Styrelsen och verkställande direktören för Värnamo Stadshus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bildades under november 2010 och verksamheten omfattar att som moderbolag äga och förvalta aktier i Värnamo kommuns hel- och majoritetsägda bolag.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att utgöra en effektiv organisation för styrning, uppföljning och förvaltning av dessa bolag. Enligt ägardirektiv från Värnamo kommun ska bolaget också vara ett verktyg för kommunstyrelsens uppsiktsplikt enligt kommunallagen.

Bolaget rapporterar till kommunstyrelsen från de ägarsamråd som hålls med dotterbolagen. Protokoll från styrelsemöten och stämmor publiceras på hemsidan. Minnesanteckningar från VD-träffar delges bolagets styrelse.

Under 2019 har 6 styrelsemöten ägt rum i Värnamo Stadshus AB. Årsstämma hölls i anslutning till kommunfullmäktiges sammanträde 2019-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget Värnamo Stadshus AB

Värnamo Stadshus AB har under maj och november månader haft ägarsamråd med de tre dotterbolagen.

Under året har bolaget erhållit aktieutdelning från Värnamo Energi AB med 4.000.000 kronor och från Finnvedsbostäder AB med 91.000 kronor.

Bolagets lån, som uppgår till 209.500.000 kronor, har en relativt lång löptid avseende såväl kapital som ränta. En omskrivning av ett lån på 38 miljoner kronor har skett under 2019. Nästa omskrivning därefter sker 2020 (50 miljoner kronor). Bolagets likvida medel uppgår vid årsskiftet till 27.370.218 kronor (21.036.262 kronor).

Värnamo Energi AB

Vädermässigt var 2019 ett varmt år, vilket påverkat energivolymerna för framför allt värme. Såld volym av värme 164 (178 GWh) och el 237 (248 GWh).

Under året har bolaget fortsatt ansluta nya kunder på fjärrvärme och bredband. Uppdraget att erbjuda fiber och bredband på landsbygden i Värnamo kommun har fortgått under året. 93% av hushållen i kommunen har nu tillgång till bredband.

Tillgängligheten i de bioeldade pannorna för fjärrvärme har under året varit god och levererat förnybar fjärrvärme. Investeringar för att långsiktigt säkra tillgänglighet och arbetsmiljö har gjorts under året. Som ett led i det förebyggande underhållet har fjärrvärmevattnet färgats grönt för att tidigt upptäcka läckor. Projekten som beviljats stöd via Naturvårdsverkets Klimatkliv som möjliggjort utbyggnad av närvärmenät och bioproduktion i fyra kransorter i kommunen har

avslutats och bidragit till att andelen förnybar värme har ökat från 79% 2015 till över 95% 2019, vilket var den långsiktiga målsättningen med satsningen. Möjlighet finns att ansluta fler kunder.

Värnamo Energi har tillsammans med ett stort antal aktörer ställt sig bakom Färdplan för fossilfri konkurrenskraft uppvärmningsbranschen aSolceller för att täcka elbehovet vid fastigheten på Kapellgatan har installerats och tagits i drift under december.

Bolaget har under året genomfört ett antal event och kundaktiviteter och har samarbeten med det lokala föreningslivet med syfte att stärka den lokala anknytningen och skapa möjligheter för en aktiv och innehållsrik fritid i regionen.

Finnvedsbostäder AB

Hyreshöjning för 2019 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med 2,3% (1%) vilket motsvarar ca 4 280 tkr (1 542 tkr) på helåret. Höjning för 2020 är 1,85%.

Kv Städet, etapp 2, nybyggnation och inflyttning av resterande 56 lägenheter av totalt 70. Nybyggnation av 4 lägenheter kv Sjöborg i Bor var inflyttningsklart 6 december. Projektet är genomfört med partneringavtal vilket är bolagets första, investeringsbidrag är beviljat från Länsstyrelsen.

Nybyggnation av 12 gruppbofastäder med tillhörande lokalyta har påbörjats på kv Ling, inflyttning juni 2020.

Projekt på Fänestadvägen/Ringvägen i Forsheda färdigställdes i juni 2019. Ombyggnad av badrum, kök och källare samt ny ventilation, tak, fasad, parkeringsplatser och ytterbelysning. Ombyggnad och upprustning av utemiljö på Vrån 1 färdigställdes under hösten, kvarteret har fått entreér, gräsytor, murar, staket och planteringar. Även de tre lekplatserna är upprustade och det har byggts nya låsbara cykelgarage.

Nyproduktion projekteras på kv Väduren med 49 lägenheter varav 5 gruppbofastäder, planerad byggstart i april 2020.

På Mossleplatån projekteras en ny vårdcentral omfattande 2000 m² och 13 lägenheter. Projektering pågår av 7 nya lägenheter i centrala Bredaryd där investeringsbidrag kommer sökas.

Kommande ombyggnad av lägenheter är på Rockenvägen 4-6 i Bredaryd. Projektet omfattar stambyte, badrum delvis ombyggnad av kök, nytt centralt fläktaggregat, nya lägenhetsförråd m m.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB (Vkiab)

2019 var första helåret som Gummifabriken var i bruk. Rivstarten under hösten 2018 fortsatte och verksamheten accelererade i omfattning. Vkiab kontrakterade 3 nya hyresgäster i Vita villan vilket gör att fem av sju delar är uthyrda. Prioriteringen för 2019 har legat på kundnöjdhet och samarbete mellan verksamheterna i Gummifabriken. Det finns nu rutiner för event och aktiviteter samt, efter en del olika försök, en plan för hur konceptet ska fungera mellan verksamheterna inom och utom Gummifabriken. Det har genomförts fyra konceptaktiviteter med varierat resultat men som har medfört erfarenheter att bygga vidare på. Vkiab anser sig ha hög attraktivitet för när det sker nyrekrytering är det många som söker och det märks att Gummifabriken är en plats som många vill arbeta i. Miljömålet har gått mycket bra där samtliga uppställda mål för 2019 har nåtts. Ekonomiskt sett så går verksamheten enligt plan trots att 2019 innebar många tillkommande investeringar på grund av att verksamheten är igång. Men resultatet försämras av VKIAB:s skadestånd till egna hyresgäster som är en följd av kostnader de ådragit sig med *AL*

AL
H27 AM

anledning av deras försenade inflyttning i Gummifabriken. Vkiab har under 2019 stämt Tage & Söner Byggnads AB på 87 miljoner kronor på grund av att de inte färdigställde ombyggnationen, Etapp 2, i tid och de har i sin tur genstämt Vkiab på 28,6 miljoner kronor.

Under året har Gummifabriken genomfört 147 event med biljettförsäljning. 22 000 biljetter har sålts i biljettsystemet. Svenska Bio har haft 66 000 biobesökare och biblioteket har haft 150 000 besökare. Vidare hyr sammantaget 32 företag kontorslokaler i Gummifabriken.

Vkiab har genomfört sju protokollförda styrelsemöten samt ordinarie bolagsstämma 2019-05-15.

Övriga händelser i koncernen

Under 2019 har gemensam upphandling av revisorer gjorts för alla bolagen i koncernen. Resultatet av denna blev att PwC fortsätter som revisorer.

En utbildning av ledamöterna i koncernbolagens styrelse genomfördes i september 2019.

En översyn av de generella och individuella ägardirektiven för moderbolaget och dotterbolagen har påbörjats under 2019. I samband med detta görs också en översyn av bolagsordningarna. Beslut beräknas fattas under våren 2020. Inriktningen är att ägardirektiven ska antas på respektive bolagsstämma i maj 2020. Bolagens ledningar har deltagit i arbetet och styrelserna har getts möjlighet att lämna synpunkter på de nya förslagen.

Kommunen och bolagen delar sedan 2018 dataskyddsombud som har till uppdrag att ge stöd och genomföra kontroll av hanteringen av GDPR.

Samarbetet i HR-frågor mellan kommunen och bolagen har utökats under 2019.


Ett samarbete i säkerhetsfrågor har inletts och kommunens nyinrättade funktion för samordning av säkerhetsfrågorna jobbar tillsammans med bolagen.

En styrelseutvärdering har skett i början av 2019 i form av en enkät till styrelseledamöterna i moderbolaget och dotterbolagen. Resultatet är genomgående fortfarande mycket bra.

Vision och mål för bolagen och uppföljning av dessa

Den övergripande visionen är samma som för Värnamo kommun - **"Värnamo - den mänskliga tillväxtkommunen - 40.000 invånare 2035."**

Till denna finns också ett uttalat syfte för de kommunägda företagen - **"De företag som ägs av Värnamo kommun skall på affärsmässiga grunder erbjuda kunderna tjänster/service kostnadseffektivt och med rätt kvalitet"**

Från och med 2018 används även de övergripande målen som gäller för Värnamo kommun i de helägda bolagen. Utifrån dessa övergripande mål har bolagen upprättat egna bolagsmål. Dessa framgår av redovisningen nedan och mätning av målnuppfyllelsen har gjorts. I några fall har mätningen ännu inte kommit igång. 



De övergripande målen är:

KVALITET - grunduppdrag av god kvalitet för de vi är till för

DELAKTIGHET - medborgare och medarbetare är delaktiga i kommunens utveckling

KOMPETENSFÖRSÖRJNING - arbetsgivare kan anställa de medarbetare de behöver

KLIMAT - klimatsmarta val underlättas

Bolagens mål och uppföljning av dessas redovisas i en särskild skrivelse.

Framtida utveckling och möjligheter

Värnamo Energi AB

Fokus framåt är att bibehålla hög leveranssäkerhet och fortsätta leverera förnybara energilösningar till våra kunder. Ta vara på digitaliseringens möjligheter och anpassa verksamheten till omställning av energisystemet. Målsättningen är att fortsätta utveckla verksamheten för att befästa positionen som ett lokalt, tryggt och hållbart energibolag.

Finnvedsbostäder AB

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 nytt bostadsområde med vårdcentral på området söder om sjukhuset. Detta tillsammans med god tillgång till byggbara tomter gör att bolaget ser ljus på framtiden och har projekt som omfattar ca 160 nya lägenheter för produktionsstart.

Fortsatt nyproduktion till rimliga hyror både i centralorten och i de fyra kransorterna.
Ett hållbart byggande vid nyproduktion både vad gäller ekonomisk, social och kulturell hållbarhet med miljöfokus för våra anställda i vardagens arbete.
Hålla en hög underhållsnivå i vårt befintliga bestånd.
Ytterligare förbättra Nöjd Kund Index och förvaltningskvaliteten till våra hyresgäster.
Ekonomiskt resultat i nivå med tidigare år.
Strategi för Allmännyttans klimatinitiativ 2030.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

Vkiabs framtida utveckling ser mycket god ut. Det finns ett stort intresse för Gummifabriken och dess erbjudanden. Samtliga verksamheter i huset ser en positiv utveckling med att finnas i Gummifabriken och dess kontext. Intresset för att hyra kontorslokaler är stort liksom intresset för att skapa event tillsammans med Gummifabriken och dess hyresgäster. Trenden pekar på att människor vill aktivera sig och delta i event och intresset utanför Värnamo kommun ökar också. I Värnamo märks även ett ökat eventutbud i hela centralorten och mycket tyder på att Gummifabriken leder den utvecklingen. De utmaningar Vkiab ser är att bibehålla ett attraktivt utbud för kunderna så det fortsätter att komma hit samt en utdragen tvist med förre generalentreprenören Tage & Söner byggnads AB där parterna står långt ifrån varandra. *μ*

μ Hg/ AM

Övrigt koncernen

Samarbetet mellan bolagen och mellan Värnamo kommun och bolagen utvecklas efter hand.

Kommunen kommer under våren 2020 att genomföra en utbildning för bolagen i offentlighet och sekretess. Utöver denna utbildning erbjuds bolagen att vara med på de utbildningar som kommunen arrangerar.

Värnamo kommun samlar återkommande alla chefer till ett så kallat ledarforum. Även bolagen bjuds in att delta vid dessa tillfällen. Temat avgör om det passar bolagen att vara med.

Miljö och hållbarhet

Värnamo Energi AB

I bolagets fjärrvärmerörelse bedrivs tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Verksamheten består av förbränningsanläggningar för biobränsle, deponigas, gasol och olja. Anläggningarna är placerade på fyra platser inom Värnamo tätort. Värmeproduktion sker även i kransorter i kommunen. Deponigasetheten är i drift kontinuerligt. Bioolja, el och gas utnyttjas vid spets- och reservproduktion. Den tillståndspliktiga verksamheten behövs för att garantera säkra värmeleveranser oavsett årstid. Alla tillstånd är beviljade. Andelen fossilfria bränslen i fjärrvärmemixen uppgick under året till 99,8%.

Finnvedsbostäder AB

Finnvedsbostäder deltar i Klimatinitiativet och har som mål att minska förbrukningen av el och värme med 30% till 2030, från 2007 års nivå. Detta innebär att vi ämnar minska energiförbrukningen med cirka 2% per år. Utmaningen är att spara energi samtidigt som vi förbättrar eller minst bibehåller inomhusklimatet i lägenheter och lokaler.

Åtgärder för att uppnå målet är:

Byter ut gamla ventilationsaggregat till nya energieffektiva varianter

Byter ut gammal belysning till LED och i många fall närvarostyrning

Tar med energiaspekten i alla typer av ombyggnadsprojekt

Installerar lägenhetstemperaturmätare för att kunna arbeta proaktivt och styra mot rätt temperatur

Införa IMD på el och varmvatten för en rättvis debitering

Installera snålspolande produkter med god funktion

Ett exempel är bolagets vattenbesparande insatser under 10 år som lett till en minskning av 25% på företagsnivå. *AM*

AM
AM

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

Vkiab når sina klimatmål för 2019 fullt ut. Det finns nu möjlighet att källsortera i fastigheten, det finns parkering för elfordon och det finns möjlighet för hyresgäster att låna cykel. Inför 2020 kommer fokus vara att spara energi och jobba med effektiviseringar för miljön. Under 2019 producerade Gummifabrikens solcellsanläggning 37 301 MWh.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolaget Värnamo Stadshus AB

Moderbolagets finansiella ställning och förutsättningar är beroende av ränteläge och dotterbolagens ekonomiska utveckling.

Värnamo Energi AB

De viktigaste identifierade riskerna och osäkerhetsfaktorerna i Värnamo Energikoncern kan sammanfattas enligt:

Avbrott och haveri i tillförsel-, distributions- och produktionssystemen.
Brist på tillräcklig effekt i det nationella elkraftsystemet.

Ändring av de ekonomiska förutsättningarna; kraftiga prisförändringar på energiråvara, nya och ändrade miljöavgifter, energiskatter etc

Energi- och miljöpolitiska åtgärder, ny lagstiftning etc

Klimatförändringar

Finansiella risker

Energiförsörjningen är en mycket kritisk faktor för ett fungerande samhälle. Längre avbrott i energi- och IT infrastruktur kan få stora konsekvenser för den enskilde och för samhället. Risker på grund av väder är reducerade genom utbyte från luft till jordkabel i elnätet.

Systematiskt säkerhetsarbete genomsyrar bolagets alla verksamheter. Koncernens risker sammanställs årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA) för respektive verksamhetsområde och har till syfte att identifiera risker och visa på konsekvenser. I åtgärdsplanen säkerställs att risker kan minimeras eller i bästa fall tas bort. Särskilda RSA för elnätet lämnas på uppmaning till SVK (Svenska Kraftnät). PTS (Post och Telestyrelsen) är tillsynsmyndighet vad gäller kommunikationsverksamheten, här följs bland annat Robusthetsdirektivet och utbyggnad enligt Robustfiber.

Elmarknadsinspektionens ständiga förändringar i regleringen med intäktsram är en kritisk faktor för elnätets utveckling. Det lokala elnätet kommer att få större betydelse för en lyckad energiomställning och erforderliga investeringar är nödvändiga för att klara målen.

De finansiella riskerna består av ränte-, kredit-, likviditets- och kassaflödesrisker, vilka regleras i företagets finanspolicy. Därutöver finns regler för att hantera risker inom elhandeln. Styrelsen beslutar om skriftliga policys såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika verksamheter. *W*

AM HJ
8

Finnvedsbostäder AB

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.

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

Med en historiskt låg vakansgrad och en fortsatt ökning av invånarantalet i kommunen bedömer vi risken för ökade vakanser som låg.

Hyresmarknaden kan påverkas av politiska beslut, exempelvis bostadssubventioner vid nyproduktion, skatteregler och regler för hyressättning. Även organisatoriska förändringar inom Värnamo Stadshus eller Värnamo kommun kan påverka bolagets framtid.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

I det korta perspektivet ser vi inga omedelbara risker mot Gummifabrikens verksamhet. Dock kan vi se en del utmaningar med att fortsatt bibehålla kvalitén i det vi gör där bl a tillgången på personal kan bli en utmaning då vi i dagsläget är beroende av många timanställda under högtrycksperioder. I det långa perspektivet finns det risk att en konjunkturedgång kan påverka företagets intresse av att arrangera event i Gummifabriken samt att köpkraften hos gästerna kan påverkas negativt.

Övrigt koncernen

Genom kommunens medlemskap i Kommuninvest ekonomisk förening har de finansiella riskerna minskat. Belåningsgraden är dock förhållandevis hög i flera av bolagen och en långvarig höjning av räntenivåerna skulle avsevärt förändra den ekonomiska bilden för dessa. Koncernens verksamhet kan påverkas av politiska beslut, exempelvis bostadssubventioner vid nyproduktion, skatteregler och regler för hyressättning.

Från 2019 gäller nya regler för ränteavdrag för bolag. I framtiden kan det innebära att alla räntor i koncernen inte blir avdragsgilla. Detta påverkas av resultat, avskrivningsnivå och räntenivåer.

Utlåtande om verksamheten

Den verksamhet som bedrivits av Värnamo Stadshus AB, org.nr 556827-5076, under föregående kalenderår har, enligt bolagets bedömning, varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. *ll*

ll
HGT
AM

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret slut har Coronavirus Convid-19 drabbat världen med full kraft.

Bolaget/Koncernen har påverkats och kommer att påverkas av denna pandemi i olika delar av verksamheten vilket innebär att det finns en (betydande) risk för (väsentlig) negativ finansiell påverkan.

Utvecklingen följs noggrant och det har vidtagits ett flertal åtgärder för att försöka minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot en betydande nedgång i affärsaktivitet, men givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med mycket stor osäkerhet.

Moderbolaget Värnamo Stadshus AB

Inga väsentliga händelser, utöver ovanstående, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Värnamo Energi AB

Inga väsentliga händelser, utöver ovanstående, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.


Finnvedsbostäder AB

Nyproduktion projekteras på kv Väduren med 49 lägenheter varav 5 st gruppbofastäder, planerad byggstart i april 2020.

På Mossleplatån projekteras en ny vårdcentral omfattande 2000 m² och 13 lägenheter. Projektering pågår av 7 nya lägenheter i centrala Bredaryd där investeringsbidrag kommer sökas.

Kommande ombyggnad av lägenheter är på Rockenvägen 4-6 i Bredaryd. Projektet omfattar stambyte, badrum delvis ombyggnad av kök, nytt centralt fläktaggregat, nya lägenhetsförråd m m.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB


Inga väsentliga händelser, utöver ovanstående, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. 



Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	4 000	447 354	451 354
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-3 000	-3 000
Årets resultat		51 871	51 871
Eget kapital 2019-12-31	4 000	496 225	500 225

Moderbolaget	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	4 000	33 495	37 495
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-3 000	-3 000
Årets resultat		6 778	6 778
Eget kapital 2019-12-31	4 000	37 273	41 273

Aktiekapitalet består av 4.000 st aktier med kvotvärde 1.000 kr. 



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:


Balanserad vinst	30 494 705
Årets vinst	6 778 366
	37 273 071

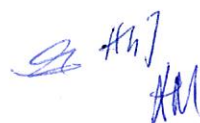
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 750 kr per aktie, totalt	3 000 000
i ny räkning överföres	34 273 071
	37 273 071

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen föreslår att till aktieägarna överförs 3.000.000 kronor i form av utdelning. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet från 15,6 till 14,6 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamt betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utdelningen kommer att betalas ut under juni 2020. 



Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernresultaträkning			
Nettoomsättning		632 553	616 991
Aktiverat arbete för egen räkning		2 857	3 419
Övriga rörelseintäkter		11 069	5 995
Summa rörelsens intäkter		646 479	626 405
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-72 945	-75 825
Handelsvaror		-137 839	-145 938
Övriga externa kostnader	3	-147 721	-147 557
Personalkostnader	2	-81 423	-72 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12	-113 011	-95 706
Övriga rörelsekostnader		-5 528	-227
Summa rörelsens kostnader		-558 467	-538 163
Rörelseresultat		88 012	88 242
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 427	4 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-31 890	-31 539
Summa resultat från finansiella poster		-25 463	-26 920
Resultat efter finansiella poster		62 549	61 322
Skatt på årets resultat	7	-10 678	-11 160
Årets vinst		51 871	50 162
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		51 871	50 162

[Handwritten signature]

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	53 466	54 306
Förvaltningsfastigheter	9	2 014 448	1 815 275
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	629 089	539 427
Inventarier, verktyg och installationer	11	35 083	33 886
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	57 378	254 956

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 238	11 210
Andra långfristiga fordringar		2 181	1 078

Summa anläggningstillgångar **2 802 883** **2 710 138**

Omsättningstillgångar

Råvaror och förnödenheter		17 010	12 513
Pågående arbeten		2 505	1 147

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		112 470	118 426
Aktuella skattefordringar		0	3 528
Övriga kortfristiga fordringar		30 322	63 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 197	11 399

Kortfristiga placeringar

Elcertificat/utsläppsrätter		1 208	6 670
-----------------------------	--	-------	-------

Kassa och bank 16 33 092 22 503

Summa omsättningstillgångar **202 804** **239 955**

SUMMA TILLGÅNGAR **3 005 687** **2 950 093**

H4J
AU

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		4 000	4 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		496 225	447 354
Summa eget kapital		500 225	451 354
Avsättningar			
Övriga avsättningar		7 000	3 300
Avsättning för skatter		118 122	116 781
Summa avsättningar		125 122	120 081
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	2 094 693	2 079 105
Övriga långfristiga skulder	17	350	350
Summa långfristiga skulder		2 095 043	2 079 455
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 75/75 Mkr)		19 493	49 401
Leverantörsskulder		51 761	83 309
Skulder till kreditinstitut		94 609	63 437
Aktuella skatteskulder		2 148	0
Övriga skulder		77 667	54 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	39 619	48 492
Summa kortfristiga skulder		285 297	299 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 005 687	2 950 093

Handwritten signature

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	88 012	88 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	116 795	95 708
Erhållen ränta och liknande poster	6 427	4 619
Erlagd ränta och liknande poster	-31 890	-31 539
Betald inkomstskatt	-3 662	-1 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 682	155 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	-5 855	-1 984
Ökning/minskning av rörelsefordringar	13 401	-26 126
Ökning/minskning av rörelseskulder	-17 318	-28 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 910	99 819
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-205 735	-345 293
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 027	262
Försäljning/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-1 131	256
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	5 462	-3 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 377	-347 800
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	218 000	752 794
Amortering av skuld	-202 412	-584 578
Utbetald utdelning	-3 000	-1 500
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	1 264	50 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 852	217 628
Ökning/minskning av likvida medel	-20 615	-30 353
Likvida medel vid årets början	77 611	107 964
Likvida medel vid årets slut	56 996	77 611

2 HJ
AW

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-566	-570
Personalkostnader	2	-19	-16
Summa rörelsens kostnader		-585	-586
Rörelseresultat		-585	-586
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	4 091	4 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 467	-6 821
Summa resultat från finansiella poster		-376	-2 728
Resultat efter finansiella poster		-961	-3 313
Bokslutsdispositioner	6	9 000	12 000
Skatt på årets resultat	7	-1 261	-1 011
Årets vinst		6 778	7 676

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 8 216 028 216 028

216 028 216 028

Summa anläggningstillgångar 216 028 216 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 20 000 18 000

Övriga kortfristiga fordringar 894 1

20 894 18 001

Kassa och bank

16 27 370 21 036

Summa omsättningstillgångar 48 264 39 037

SUMMA TILLGÅNGAR 264 292 255 065

se Htj
AU

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

4 000

4 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

30 495

25 819

Årets resultat

6 778

7 676

37 273

33 495

Summa eget kapital

41 273

37 495

Långfristiga skulder

17

Övriga långfristiga skulder

209 500

209 500

Summa långfristiga skulder

209 500

209 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

31

104

Skulder till koncernföretag

11 000

6 000

Aktuella skatteskulder

2 031

893

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

457

1 073

Summa kortfristiga skulder

13 519

8 070

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

264 292

255 065

SS HBT
#U

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-585

-586

Erhållen utdelning

4 091

4 093

Erlagd ränta

-4 467

-6 821

Betald inkomstskatt

-1 261

-1 011

**Kassaflöde från löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital**

-2 222

-4 325

Ökning/minskning övriga rörelsefordringar

-2 893

136

Ökning/minskning övriga rörelseskulder

5 449

-3 786

Kassaflöde från den löpande verksamheten

334

-7 975

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

38 000

50 000

Amortering av skuld

-38 000

-50 000

Erhållet/lämnat koncernbidrag

9 000

12 000

Utbetald utdelning

-3 000

-1 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 000

10 500

Ökning/minskning av likvida medel

6 334

2 525

Likvida medel vid årets början

21 036

18 511

Likvida medel vid årets slut

27 370

21 036

SE HBT
AB

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som bokslutsdisposition.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I moderföretagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Intäkter

Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkter till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande

Hysesintäkter: i den period uthyrningen avser

Anslutningsavgifter: vid försäljningstillfället

Ränteutgifter: i enlighet med effektiv avkastning

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Tjänsteuppdrag: den takt det utförs och faktureras

Lånekostnader

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden i dotterföretaget Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig. I moderbolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig. *M*

AMJ
AM

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

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.

I moderbolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar


Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

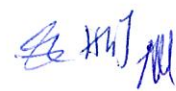
Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader.

I moderbolaget och övriga koncernbolag redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

Fastigheter som inte används av koncernföretag och som innehas för långsiktig uthyrning, klassificeras i koncernens redovisning som förvaltningsfastigheter.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens *restvärde*. 



Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponenter:	Antal år
Markanläggning	15-40
Stomme och grund	100
Stomkomplettering/inneväggar/rumsavgränsningar	50-100
Fasad/fasadbeklädnad	40-80
Yttertak/yttertaksbeklädnad	25-50
VA ledningssystem	40-50
Värme, sanitet, sprinkler	45-50
Ventilation/kyla	25
Fönster	35-50
Hissar/transport	30-33
Hyresgästpassning	33
Köksinredning	30-50
El/elledningar, tele	33-50
Styr- och övervakningssystem	20
Inre ytskikt och vitvaror	10
Toaletter	25
Restpost	20-50

Nedskrivningar

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 om återföring bör göras.

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

Vid nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar som hyrs ut till verksamheter som omfattas av självkostnadsprincipen så tillämpas punkter 37.23 - 37.27 i K3. Detta innebär att om det på balansdagen finns en indikation på att en anläggningstillgång kan ha minskat i värde ska tillgångens förlustvärde beräknas. Förlustvärde är det lägsta av återanskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Förlustvärdet får bestämmas till tillgångens försäkringsvärde. Tillgångens försäkringsvärde är det högsta värde en försäkringsgivare skulle ersätta tillgången med, oberoende av vilket värde tillgången faktiskt försäkrats för.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. *M*

M
H

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen 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.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar.

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

Bolagen innehar derivat i form av elterminer, elcertifikatsterminer och ränteswap. När innehav är i säkringssyfte värderas inte derivaten i bolagens balansräkning, utan resultateffekten redovisas vid förfall. Omfattningen framgår nedan.

Innehav utan säkringssyfte värderas enligt LVP, dvs till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Varulager

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

W
W

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Uppskattningar och bedömningar

I dotterbolagen görs 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.

Not 2 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	39	37
Män	79	73
	118	110
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 748	3 531
Löner och ersättningar till övriga anställda	49 778	43 999
	53 526	47 530
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 125	17 733
Pensionskostnader	6 694	6 235
	25 819	23 968
Totalt	79 345	71 498
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen		
Andel kvinnor i styrelsen	23 %	31 %
Andel män i styrelsen	77 %	69 %
Andel kvinnor bland verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	38 %	42 %
Andel män bland verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	61 %	58 %

SE HÄJ
AKU

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	15	12
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	0
	15	12
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4	4
Pensionskostnader	0	0
	4	4
Totalt	19	16

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	40 %
Andel män i styrelsen	80 %	60 %
Andel kvinnor bland verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 3 Ersättning till revisorerna Koncernen

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdraget	415	557
Skatterådgivning och övrig rådgivning	528	507
	943	1 064

Moderbolaget

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdrag	76	116
Skatterådgivning och övrig rådgivning	143	190
	219	306

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag Moderbolaget

	2019	2018
Utdelningar	4 091	4 093
	4 091	4 093

Handwritten signature

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2019	2018
Räntekostnader till koncernföretag	-14 857	-27 987
Övriga finansiella kostnader	-17 034	-3 552
Summa	-31 891	-31 539

Moderbolaget

	2019	2018
Räntekostnader	-3 864	-6 242
Övriga finansiella kostnader	-604	-579
Summa	-4 468	-6 821

**Not 6 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2019	2018
Erhållet koncernbidrag	20 000	18 000
Lämnat koncernbidrag	-11 000	-6 000
	9 000	12 000

2
RH HNJ

**Not 7 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2019	2018
Aktuell skatt	-9 338	-6 027
Uppskjuten skatt	-1 340	-5 133
Skatt på årets resultat	-10 678	-11 160

Avstämning av effektiv skatt

	2019	2018
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	62 469	61 322
Skatt enligt gällande skattesats	-13 368	-13 491
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-3 188	-772
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar, avskrivningar	1 767	781
Skatt hänförlig till tidigare år	62	-782
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	104	4 865
Uppskjuten skatt	4 801	-5 133
Koncernmässiga justeringar	-856	3 372
Redovisad skattekostnad	-10 678	-11 160

Moderbolaget

	2019	2018
Aktuell skatt	-1 261	-1 010
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	-1 261	-1 010

Avstämning av effektiv skatt

	2019	2018
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	8 039	8 686
Skatt enligt gällande skattesats	-1 720	-1 910
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	459	900
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar, avskrivningar	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Koncernmässiga justeringar	0	0
Redovisad skattekostnad	-1 261	-1 010

Handwritten signature and initials

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag Koncernen

	Org.nr	Säte
Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB	556146-0972	Värnamo
Värnamo Energi AB	556052-6872	Värnamo
Finnvedsbostäder AB	556081-4393	Värnamo

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB	100%	100%	15 000	1 500
Värnamo Energi AB	100%	100%	4 224	208 328
Finnvedsbostäder AB	100%	100%	62 000	6 200
				216 028

Not 9 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 373 333	1 724 381
Inköp	246 371	222 458
Omklassificeringar	-230	426 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 619 474	2 373 333
Ingående avskrivningar	-558 058	-522 120
Försäljningar/utrangeringar	35	0
Årets avskrivningar	-47 003	-35 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 026	-558 058
Utgående restvärde enligt plan	2 014 448	1 815 275

För upplysningsändamål ska det årligen göras 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 i Finnvedsbostäder AB värderades inför årets årsbokslut till 2 821 220 (2 494 000) 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 beräkning av fastighetens nuvärde användes faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,25%-10% (4,25-10%) beroende på läge.

Fastigheten i Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB har ej värderats externt eller internt. Marknadsvärdet bedöms motsvara bokfört värde, 612 000 tkr.

**Not 10 Byggnader och mark
Koncernen**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	97 759	96 715
Inköp	187	112
Omklassificeringar	1 915	932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 861	97 759
Ingående avskrivningar	-43 453	-40 213
Årets avskrivningar	-2 942	-3 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 395	-43 453
Utgående restvärde enligt plan	53 466	54 306

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	84 415	62 875
Inköp	6 094	19 985
Försäljningar/utrangeringar	-894	-2 133
Omklassificeringar	1 078	3 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 693	84 415
Ingående avskrivningar	-50 529	-47 785
Försäljningar/utrangeringar	894	2 118
Årets avskrivningar	-5 976	-4 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 611	-50 529
Utgående restvärde enligt plan	35 082	33 886

Handwritten signature or initials in blue ink.

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 123 469	1 081 099
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 294	-3 098
Omklassificeringar	147 674	45 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 269 849	1 123 469
Ingående avskrivningar	-581 011	-535 227
Försäljningar/utrangeringar	372	2 852
Årets avskrivningar	-50 797	-48 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 436	-581 011
Ingående nedskrivningar	-3 031	0
Årets nedskrivningar	-6 293	-3 031
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 324	-3 031
Utgående restvärde enligt plan	629 089	539 427

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	254 956	628 800
Under året nedlagda kostnader	194 948	338 956
Omklassificeringar	-392 527	-712 800
Utgående nedlagda kostnader	57 377	254 956
Totalt	57 377	254 956

Hz HtJ
HtJ

Not 14 Uppskjuten skatt Koncernen

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

	2019-12-31	2018-12-31
Underskott	0	0
Skulder	0	0
Summa	0	0
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	0	0
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkning	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0
Obeskattade reserver	0	0
Maskiner	0	0
Byggnader och mark/förvaltningsfastigheter	-118 122	-116 781
Summa	-118 122	-116 781
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	0	0
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkning	-118 122	-116 781

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	254	292
Upplupna intäkter avseende handel med energi	0	186
Övriga poster	5 943	10 921
	6 197	11 399

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	0	0
Upplupna intäkter avseende handel med energi	0	0
Övriga poster	0	0
	0	0

Handwritten initials/signature

**Not 16 Likvida medel
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	7	9
Banktillgodohavanden	10 986	11 923
Kortfristiga placeringar	0	0
Medel på koncernkonto	46 004	65 679
	56 997	77 611
Likvida medel i kassaflödesanalysen	56 997	77 611

Kontona ingår i Värnamo kommuns koncernkontostruktur med en totalt beviljad kreditlimit om 100 (100) Mkr.

Koncernkonto utgör i juridisk mening en fodran på Värnamo kommun. De regelverk som styr koncernkontona är av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang ses som ett ordinärt bankkonto.

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	0
Banktillgodohavanden	5 696	10 341
Kortfristiga placeringar	0	0
Medel på koncernkonto	21 675	10 696
	27 371	21 037
Likvida medel i kassaflödesanalysen	27 371	21 037

Kontona ingår i Värnamo kommuns koncernkontostruktur med en totalt beviljad kreditlimit om 100 (100) Mkr.

Koncernkonto utgör i juridisk mening en fodran på Värnamo kommun. De regelverk som styr koncernkontona är av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang ses som ett ordinärt bankkonto. *an*

*se HGT
an*

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder förfallotider		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 5 år	1 504 693	1 553 755
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	590 350	525 350
Summa	2 095 043	2 079 105

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder förfallotider		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 5 år	209 500	209 500
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	0	0
Summa	209 500	209 500

**Not 18 Derivat
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Elterminer omfattning MWh mkr över-/undervärde 17,2 mkr (51 mkr)	333 912	384 192
Ränteswappar, mkr undervärde 68,6 mkr (61,4 mkr)	645	645
	334 557	384 837

Derivaten innehas i säkringssystem, varför värdeförändringen ej redovisas löpande. *u*

*u H67
H61*

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 833	3 123
Upplupna personalkostnader	6 074	6 223
Elinköp och värmeinköp	8 659	8 292
Förutbetalda hyror	7 782	17 368
Övriga poster	14 271	13 399
	39 619	48 405

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	340	983
Upplupna personalkostnader	0	0
Elinköp och värmeinköp	0	0
Förutbetalda intäkter avseende handel med energi	0	0
Förutbetalda hyror	0	0
Övriga poster	117	90
	457	1 073

**Not 20 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	59 066	59 066
	59 066	59 066
För övriga långfristiga skulder:		
Summa avseende egna skulder	59 066	59 066
	59 066	59 066
Summa ställda säkerheter	59 066	59 066
	59 066	59 066

**Not 21 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo	422	419
Borgensförbindelse	300	300
	722	719

Handwritten signature and date: 22 11/17 2018

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Efter räkenskapsåret slut har Coronavirus (Covid-19) drabbat världen med full kraft.

Bolaget/Koncernen har påverkats och kommer att påverkas av denna pandemi i olika delar av verksamheten vilket innebär att det finns en (betydande) risk för (väsentlig) negativ finansiell påverkan.

Utvecklingen följs noggrant och det har vidtagits ett flertal åtgärder för att försöka minska påverkan i verksamheten. Bolaget har en finansiell ställning som kan stå emot en betydande nedgång i affärsaktivitet, men givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med mycket stor osäkerhet.

Moderbolaget Värnamo Stadshus AB

Inga väsentliga händelser, utöver ovanstående, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Värnamo Energi AB

Inga väsentliga händelser, utöver ovanstående, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.


Finnvedsbostäder AB

Nyproduktion projekteras på kv Väduren med 49 lägenheter varav 5 st gruppbestäder, planerad byggstart i april 2020.

På Mossleplatån projekteras en ny vårdcentral omfattande 2000 m² och 13 lägenheter. Projektering pågår av 7 nya lägenheter i centrala Bredaryd där investeringsbidrag kommer sökas.

Kommande ombyggnad av lägenheter är på Rockenvägen 4-6 i Bredaryd. Projektet omfattar stambyte, badrum delvis ombyggnad av kök, nytt centralt fläktaggregat, nya lägenhetsförråd m m.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

Inga väsentliga händelser, utöver ovanstående, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. 

 #67
201

Värnamo 2020-04-02



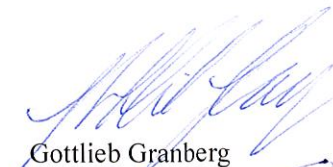
Hans-Göran Johansson
Ordförande



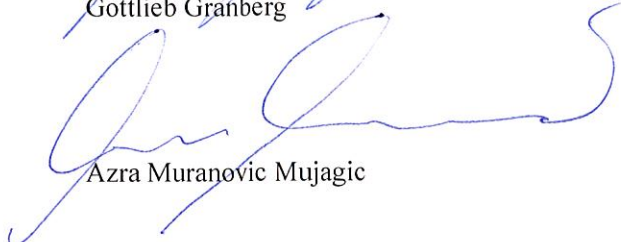
Håkan Johansson



Bo Svedberg



Gottlieb Granberg



Azra Muranovic Mujagic



Kjell Fransson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02



Mats Nilsson

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Värnamo Stadshus AB, org.nr 556827-5076

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Värnamo Stadshus AB för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Värnamo Stadshus AB för år 2019 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 2 april 2020



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor
i Värnamo Stadshus AB**

Till årsstämman i Värnamo Stadshus AB
organisationsnummer 556827-5076

Till fullmäktige i Värnamo kommun

Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Värnamo kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Värnamo Stadshus AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Värnamo den 31-03-2020



Anders Berglund

Lekmannarevisor