

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Värnamo Stadshus AB**  
556827-5076

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernresultat	13
Koncernbalansräkning	14
Kassaflödesanalys för koncernen	16
Moderbolagets resultaträkning	17
Moderbolagets balansräkning	18
Kassaflödesanalys för moderbolaget	20
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	21

*Handwritten signatures and initials:*  
✓ [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Styrelsen och verkställande direktören för Värnamo Stadshus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 2021 har 6 styrelsemöten ägt rum i Värnamo Stadshus AB. Årsstämma hölls 2021-05-24. I anslutning till moderbolagets årsstämma hölls också årsstämmor för dotter- och dotterdotterbolagen.

### 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 Finnvedsbostäder AB med 57.000 kronor. Bolagets lån, som uppgår till 195.000.000 kronor (199.500.000), har en relativt lång löptid avseende såväl kapital som ränta. Ett lån på 22.000.000 kronor har förfallit under våren av 2021 och ersatts av ett nytt lån på 22.000.000 kronor. Ett annat lån på 49.500.000 kronor har förfallit under december 2021 och ersatts av ett nytt lån på 45.000.000. Nästa omskrivning sker i november 2023 (50 miljoner kronor). Bolagets likvida medel uppgår vid årsskiftet till 17.808.610 kronor (16.371.721 kronor).

Styrelsen har, i likhet med tidigare, utsett kommundirektören vid Värnamo kommun att vara adjungerande ledamot i styrelsen.

Moderbolaget har upprättat avtal om management fee med de tre dotterbolagen, vilket innebär tjänster tillhandahålls från moderbolaget till dotterbolagen och att bolagen betalar för dessa.

Under året har träffar med de verkställande direktörerna i koncernen hållits vid sex tillfällen. *kl*

*kl* *BSP* *M*

Avtal finns med Värnamo kommun om köp av VD-tjänst och redovisningstjänster. Nuvarande avtal gäller från och med 2020-01-01 till och med 2022-01-31. Även avtal om köp av redovisningstjänsten efter 2022-01-31 har tecknats med Värnamo kommun. Avtal om köp av VD-uppdraget har tecknats med ett privat bolag och gäller från 2022-02-01 till och med 2023-06-30.

#### Värnamo Energi AB

Under året har den pågående pandemin inte haft någon påverkan på leverans av verksamhetens samhällsviktiga funktioner som leverans av el, värma och bredband. Stor påverkan har det dock varit för personalen som har gjort en verkningsfull omställning till nya arbetssätt för att minska smittspridning av Coronaviruset på arbetsplatserna.

Vädermässigt var 2021 ett år med något kallare väder under vintermånaderna februari och december vilket påverkar energivolymerna och därmed omsättningen för framförallt värmeverksamheten. Såld volym värme blev 185 GWh (159GWh).

Tillgängligheten i de bibränsleeldande pannorna för fjärrvärme har under året varit god, vilket inneburit att andelen fossilt bränsle är mindre än en procent. Under året har produktionen av el på kraftvärmeverket varit den högst vilket, med de höga elpriserna under hösteb, gett ett positivt bidrag till resultatet.

Investeringar för att långsiktigt säkra tillgänglighet och arbetsmiljö har gjorts under året. Som ett led i att ytterligare förstärka det förbyggande underhållet har ett nytt underhållssystem implementerats i värmeverksamheten.

Under året har inga större avbrott på elleveransen skett och medelavbrottstiden i elnätet (Saidi) uppgick till 13 min (7 min).

Under året har bolaget fortsatt ansluta nya kunder till fjärrvärme och en fortsatt förtätning och anslutning av nya kunder på fibernätet i tätorterna. Uppdraget att erbjuda och bygga ut fibernätet på landsbygden i Värnamo kommun har fortgått under året för att enligt plan avslutas under våren 2022.

Under hösten har den extrema situationen på elmarknaden med rekordhöga elpriser i el-område 4 inneburit att många kunder har hört av sig och uttryckt oro. Påverkan på resultatet av de höga elpriserna syns i bolagets elproduktion (biokraft och vind) som ger ett positivt resultat samtidigt som verksamheterna får ökade energikostnader för driften. Riskerna i elhandel finns i de fasta avtal som tecknats med kunder.

Verksamhetsutveckling genom digitalisering och automatisering pågår inom samtliga verksamheter och flera förbättringsprojekt har genomförts för att effektivisera och kvalitetssäkra den egna verksamheten och att stärka kundrelationen.

Investeringar för att modernisera elnätets mottagningsstationer har påbörjats under året. Den första stationen vid Värnamo Nord Östra är under byggnation och projektet löper på enligt tidplan.

Under året har ett stort antal projekt inom gatljus genomförts på uppdrag av kommunen i samband med modernisering och vid utbyggnad av nya områden.

*Handwritten signatures and initials:*  
H  
B  
M  
A

På grund av pandemin har flera event och kundaktiviteter fått ställas om och i vissa fall ställas in till Coronanpassade lösningar. Bolaget har upprätthållit 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 2021 trädde i kraft 1 april och hyrorna höjdes med 14,50 kr/m<sup>2</sup> och 1,26% på lokaler och bilplatser (1,85%) vilket motsvarar ca 2 784 tkr (4 510 tkr) på helåret. Höjning för 2021 är 1,85%.

Som följd av Coronapandemin har bolaget vidtagit olika åtgärder, endast bokade besök i kundtjänst, gruppindelning av personal för pauser och arbete hemifrån där det är möjligt. Reparationer hos hyresgäster utförs endast efter att det säkerställts att de är symptomfria och i äldreboende endast vid akuta behov efter samråd med boendets områdeschef. Då restriktionerna lättade under hösten 2021 har verksamheten återgått till normalläge.

Kv. Väduren, färdigställt 48 lägenheter varav sex gruppboende med gemensamhetslokal. Inflyttning har skett i tre etapper under 2021,

Mossleplatån, projektering av en ny vårdcentral omfattande 2000 m<sup>2</sup> och 28 lägenheter är klar, byggstart sker i mars 2021, inflyttning planeras till januari 2023.

Rönbacken i Bredaryd, nyproduktion av 7 lägenheter pågår, byggstart sker i januari 2021 med beräknad inflyttning 1 april 2022.

Järnvägsgatan 2 i Rydaholm, nyproduktion av 8 lägenheter pågår, byggstart sker i december 2021, beräknad inflyttning mars 2023.

Rocknevägen 4-6 i Bredaryd, stambyte och omfattande renovering av 32 lägenheter har färdigställts våren 2021.

Fem nya solcellsanläggningar har installerats i Värnamo hösten 2021.

Kv. Giggen, stambyte i 50 lägenheter med nya ytskikt i badrum, ombyggnad av kök med fläktkåpa, ny FTX-ventilation, nya förrådsväggar samt ommålning av källare startade i september 2021. Beräknas färdigställt under hösten 2022.

På kv. Vrån 3-4 har under hösten 2021 påbörjats takbyte, fortsätter därefter med ytterligare fastigheter i Bor och Rydaholm, totalt omfattas 162 lägenheter som blir färdigställda hösten 2022.

#### Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB (Vkiab)

Vkiab har under kvartal 1 och 2 2021 varit mycket påverkade på evenemangssidan av pandemin. Restriktioner har gjort att evenemang med publik/besökare på plats i fastigheten har varit omöjliga att genomföra. I stället har Vkiab utvecklat sin digitala förmåga och genomfört ett flertal digitala möten och livestreams. Verksamheterna i Gummifabriken har under våren konceptuellt gått samman i ett gemensamt projekt kring digitala möten för att verksamhetsöverskridande kunna erbjuda ett bra ökat utbud som matchar kundernas olika behov. Under kvartal 2 startade en satsning, tillsammans med Värnamo kommuns kulturförvaltning, på lokalproducerad musik där Gummifabriken ska erbjuda en scen med möjlighet för lokala band att få uppträda på. För detta skapades varumärket "Gummifabriken goes local". *W*

*W*  
*W*  
*W*  
*W*

Vidare har Gummifabriken som vaccinationsplats under kvartalen 1-3 fungerat mycket bra och tillsammans med Region Jönköpings län erbjudit en bra logistik med ett effektivt flöde för patienterna.

Under slutet av kvartal 3 och till mitten av kvartal 4 var restriktionerna avsevärt lättare vilket gjorde att Gummifabriken och dess verksamheter erbjöd 62 evenemang, sålde 8 389 biljetter samt hade ett stort antal besökare på konferenser, bion och i biblioteket. Året avslutades med hårdare restriktioner och stor smittspridning i Sverige.

Pandemin har i mycket hög utsträckning påverkat Gummifabrikens verksamhet på evenemangssidan då restriktionerna inte tillåtit besökare i ordinarie omfattning. Även om restriktionerna lättade under kvartal 3 och 4 så har båda kvartalen påverkats av restriktionerna då det var korta tidsförhållanden och det länge rådde en oklarhet i många gäster som fick tillåtas både på konferenser och event. Verksamheterna hämtade sig ändå under kvartal 3 och 4 bra då vaccinationspassen infördes så många lyckade evenemang genomfördes. Dock avslutades året med skarpare restriktioner som hämmade samtliga verksamheter.

Den långvariga hyresgästverksamheten har dock fungerat mycket bra med hyresgäster som klarat sig bra under pandemin.

#### Övriga händelser i koncernen

Coronapandemin Covid-19 som drabbat hela världen under senaste året har även påverkat bolagen i denna koncern. Störst påverkan har det varit på verksamheten i Gummifabriken som ägs av Värnamo kommunala Industrifastigheter AB. Evenemang har ställts in och hyresgästerna har inte kunnat bedriva sin verksamhet på det sätt som var planerat. Ekonomiskt har dock koncernen klarat sig bra.

Värnamo kommuns kommundirektör och bolagets verkställande direktör fick under året i uppdrag av styrelsen att utreda lämplig framtida utformning av bolagskoncernen samt även belysa ytterligare några kommunala verksamheter som i andra kommuner bedrivs i bolag eller som skulle kunna bedrivas i bolag. Uppdraget omfattade också att se på de risker som finns för de nuvarande helägda bolagen. Några större förändringar har inte förslagits i utredningen utan utredarna konstaterar att bolagskoncernen fungerar bra i nuvarande utformning och omfattning. Några mindre justeringar kan göras och då främst en ökad samordning mellan Finnvedsbostäder AB och Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB. Den största risken för bolagen är en högre räntenivå, vilket skulle påverka samtliga bolags ekonomi.

På uppdrag av styrelsen i Värnamo Stadshus AB har de tre dotterbolagen upprättat egna långtidsplaner för ekonomi och verksamhet fram till år 2030. Rapporterna beskriver möjligheter och utmaningar i framtiden avseende såväl verksamhet som ekonomi. Av rapporterna kan utläsas att investeringarna under en period kommer att bli fortsatt höga i bostadsbolaget och energibolaget. En följd blir då ökade lån och avskrivningar och räntenivåns utveckling blir ännu viktigare. Rörelseresultatet beräknas bli fortsatt relativt goda men på en något lägre nivå än i nuläget. Planerna har efter godkännande av bolagets styrelse överlämnats till kommunstyrelsen för kännedom. *ML*

*BAD*  
*ML*  
*ML*

Kommunfullmäktige har 2020-04-23, § 65, beslutat att uppdra åt styrelsen för Värnamo Stadshus AB att, som alternativ till aktieägartillskott för att täcka nettoeffekten av eventuellt nedskrivningsbehov i samband med fortsatt bredbandsutbyggnad beslutat av kommunfullmäktige 2017-05-24, § 114, fatta beslut om minskat koncernbidrag från Värnamo Energi AB till Värnamo Stadshus AB. Beslutet innebär att, om de ekonomiska förutsättningarna finns, så behöver inte Värnamo Stadshus AB lämna ägartillskott utan finansiering av nedskrivningarna under utbyggnaden fram till våren 2022 kan då ske inom Värnamo Energis egen ekonomi, vilket gynnar ekonomin för koncernen på lång sikt. Så har hittills kunnat ske under åren 2019 till 2021. Nedskrivning har hittills skett med 39,4 miljoner kronor. Bredbandsutbyggnaden i detta landsbygdsprojekt blir klar under våren 2022. Då ska en slutlig beräkning av nedskrivningsbehovet göras och preliminärt behöver ytterligare nedskrivning göras med 3 till 4 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2021 Värnamo Stadshus AB ska avstå en miljon kronor i koncernbidrag från Värnamo Energi AB i syfte att stärka bolagets ekonomi med anledning av att bolaget tvingats flytta en gasolstation på Norregård. Flyttningen kommer att ske under 2022 och regleringen av koncernbidraget enligt beslutet kommer därmed att ske först under 2022.

Ett nytt bankavtal för alla bolagen i koncernen har, efter en genomförd upphandling tillsammans med Värnamo kommun, tecknats. Avtalet gäller från maj 2021.

Utvärdering av arbetet i bolagskoncernens styrelser har skett i början av 2021. Denna visar på ett fortsatt väl fungerande styrelsearbete. Svarefrekvensen var 92% och genomsnittliga resultatet på en 6-gradig skala blev 5,47 för de fyra bolagen tillsammans. Enkäten har omarbetats för att tydligare kunna belysa hur styrelsearbetet fungerar i koncernen.

Från 17 december 2021 gäller en ny lag om skydd för personer som rapporterar om missförhållanden visselblåsarlagen (SFS 2021:890). Även om inte alla bolagen i koncernen omfattas av lagen så kommer alla att ha en funktion för "visselblåsning". Detta sker i samarbete med Värnamo kommun som upphandlar tjänsten. För privata arbetsgivare med 50-249 arbetstagare gäller lagen från och med 17 december 2023. För offentliga arbetsgivare och privata arbetsgivare som har minst 250 arbetstagare gäller lagen från 17 juli 2022.

### **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.



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

Under 2020 genomfördes ett omfattande strategiskt utvecklingsarbete för att identifiera strategiska utmaningar och nyckelaktiviteter kopplade till dessa. Arbete har resulterat i en affärsplan och en tydlig målbild för verksamheten till 2025 där omvärldens förväntningar, hot och utmaningar beaktas.

Utmaningarna ligger inom Hållbar utveckling och affärsmässighet, Effektiva och tydliga processer och Attraktiv arbetsgivare. Målbilden har gett ett tydligt fokus och driv i utveckling med ökad digitalisering och förbättringsarbete samt ett strukturerat hållbarhetsarbete. För att bidra till målen på internationell och nationell nivå om fossilfrihet som innebär energiomställning finns behov av investeringar och ett utökat samarbete med olika aktörer. Bolagets målsättning är att fortsätta utveckla verksamheten för att befästa sin position som ett lokalt, tryggt och hållbart energibolag. I takt med att kommunen växer och ny verksamhet etableras finns stora möjligheter att vara med och möjliggöra detta.

#### 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 nya stadsdelen söder om sjukhuset, Mossleplatån. Detta tillsammans med god tillgång till byggbara tomter gör att bolaget ser ljus på framtiden och har i nuläget projekt som omfattar ca 80 nya lägenheter för produktionsstart.

#### Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

Vkiabs och Gummifabrikens framtida utveckling på kort sikt är helt avhängd på utvecklingen av Covid-19 i samhället samt vilka restriktioner det bär med sig. Gummifabrikens evenemang är beroende av publik, besökare och deltagare vilket gör att samhällets olika restriktioner direkt påverkar helheten. Dock har samverkan och erfarenheter från 2021 visat vilka goda möjligheter Gummifabriken och dess verksamheter har att vara med på den framtida marknaden med hybridmöten och livestreams. Under kvartal 1 2022 kommer Vkiab stötta Campus Värnamo i utvecklandet av ett banbrytande hybridrum för högkvalitativa digitala möten och utbildningar.



Vidare finns det ännu en god efterfrågan på kontorslokaler vilket gör att Vkiab har en bra affärsmix med event och kontorsuthyrning även under en pandemi. Enligt indikationer så finns det även under 2022 en tydlig efterfrågan på event så snart restriktionerna släpper. På längre sikt finns det goda möjligheter för Gummifabriken att utvecklas i samhället och bli den motor för tillväxt som det finns många tendenser till redan idag. En planerad satsning på nya samarbeten kommer ge stor utveckling för Gummifabriken och Värnamo kommun som helhet.

#### Övrigt koncernen

På uppdrag av styrelsen i Värnamo Stadshus AB har VD fått uppdrag att under våren 2022 upprätta förslag till långtidsplan för ekonomi och verksamhet fram till år 2030 för moderbolaget. Som grund för arbetet ligger bland annat de långtidsplaner som dotterbolagen upprättat under 2021.

Samarbetet mellan bolagen och mellan Värnamo kommun och bolagen utvecklas efter hand. Från 2022 inrättas ett nytt forum för att öka samarbetet vid exploatering och byggnationer. Kommunens samhällsbyggnadsförvaltning blir sammankallande.

Värnamo kommun samlar återkommande alla chefer till så kallade 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 99,16% (99,84%).

##### Finnvedsbostäder AB

Finnvedsbostäder har arbetat aktivt med miljöfrågor under flera år och kraven på miljö- och klimatarbetet ökar ständigt.

Att minska energiförbrukningen är ett av våra primära mål och kopplat till ekologisk hållbarhet. Som en del av Allmännyttans Klimatinitiativ har Finnvedsbostäder tillsammans med 187 andra bostadsbolag antagit utmaningen att minska utsläppen av växthusgaser. Två huvudmål ska uppfyllas, sänka energiförbrukningen med 30 procent samt att verksamheten ska vara fossilfri senast år 2030.

Finnvedsbostäder har sedan tidigare sju solcellsanläggningar monterade på fastigheterna. I slutet av året har ytterligare nio solcellsanläggningar installerats i beståndet. Merparten av denna el används lokalt i det egna beståndet, av 91 602 kWh under 2021 har endast 6 381 kWh sålt ut på elnätet.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Ett kontinuerligt arbete med optimering av ventilation genom justering av luftflöden, och utbyte av äldre ventilationsaggregat till nya energieffektiva varianter har fortsatt under 2021. Samtidigt pågår ett ständigt arbete för en minskad vattenbrukning. Det innebär t ex installation av snålspolande produkter med god funktion.

#### Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

Under 2021 har en energikartläggning på fastighetens hela energiförbrukning genomförts och energitjuvar har setts över. Denna information kommer under 2022 att användas av både Vkiab och Gummifabrikens hyresgäster ska bli mer medvetna om hur stor energiförbrukningen är men även när på dygnet energin används. Då kan mer medvetna beslut fattas.

Vkiab har under 2021 utvecklat en hållbar källsortering för sina hyresgäster.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

##### Moderbolaget Värnamo Stadshus AB

Moderbolagets finansiella ställning och förutsättningar är beroende av ränteläge och dotterbolagens ekonomiska utveckling och de lagar som styr förutsättningarna för bolaget.

##### 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.  
Ändringar 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 utbytet 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 Svenska Kraftnät. Post- och Telestyrelsen är tillsynsmyndighet vad gäller kommunikationsverksamheten, här följer vi 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.

*[Handwritten signatures and initials]*

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

#### 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 bedöms 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.

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.

#### Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

Den största risken för Gummifabriken inför 2022 är att pandemin hänger i länge och påverkar hela samhället och den samhällsliga ekonomin. Om världsekonomin vänder och leder till en nedgång i konjunkturen finns det stor risk att detta påverka både hyresgäster och kunder i övrigt. Vidare kan en påverkad samhällslig ekonomi med höjda räntor påverka bolagets resultat negativt på längre sikt.

#### 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. Det kan innebära att alla räntor i koncernen inte blir avdragsgilla. Detta påverkas av resultat, avskrivningsnivåer och räntenivåer. Hittills är det endast moderbolaget som varit berörd. De räntor som hittills inte varit avdragsgilla i det bolaget tas med till framtiden och beräknas kunna utnyttjas i 2023 och 2024 års taxering.

#### **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. *in*



### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
Eget kapital 2020-12-31	4 000	533 658	<b>537 658</b>
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-3 000	<b>-3 000</b>
Årets resultat		45 402	<b>45 402</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>576 060</b>	<b>580 060</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Eget kapital 2020-12-31	4 000	40 711	<b>44 711</b>
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-3 000	<b>-3 000</b>
Årets resultat		1 276	<b>1 276</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>38 987</b>	<b>42 987</b>

Aktiekapitalet består av 4.000 st aktier med kvotvärde 1.000 kr. *ll*

*ll* *ll* *ll*  
*ll* *ll* *ll*

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	37 711 234
Årets vinst	1 275 835
	<b>38 987 069</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 750 kr per aktie, totalt	3 000 000
i ny räkning överföres	35 987 069
	<b>38 987 069</b>

#### 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 17,8 till 16,7 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 2022. *u*

*u* *u* *u*  
*u* *u* *u*  
*u* *u* *u*

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Koncernresultaträkning</b>			
Nettoomsättning		724 102	621 292
Aktiverat arbete för egen räkning		2 086	1 950
Övriga rörelseintäkter		7 044	4 613
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>733 232</b>	<b>627 855</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-70 492	-70 183
Handelsvaror		-196 507	-112 504
Övriga externa kostnader	3	-164 834	-162 439
Personalkostnader	2	-81 308	-78 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11, 12	-138 607	-126 950
Övriga rörelsekostnader		0	-31
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-651 748</b>	<b>-551 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>81 484</b>	<b>76 754</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		769	3 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-27 597	-32 177
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-26 828</b>	<b>-28 671</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 656</b>	<b>48 083</b>
Skatt på årets resultat	7	-9 254	-7 650
Årets vinst		45 402	40 433
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		45 402	40 433

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	48 238	51 209
Förvaltningsfastigheter	9	2 013 915	2 026 080
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	572 478	593 274
Inventarier, verktyg och installationer	11	29 121	31 734
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	235 498	99 805

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		228	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		9 468	10 518
Andra långfristiga fordringar		1 723	1 220

**Summa anläggningstillgångar** 2 910 669 2 813 840

#### Omsättningstillgångar

Råvaror och förnödenheter 16 302 17 494

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		137 518	102 363
Övriga kortfristiga fordringar		9 673	9 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 011	10 804

#### Kortfristiga placeringar

Elcertificat/utsläppsrätter 792 1 483

Kassa och bank 16 45 886 49 750

**Summa omsättningstillgångar** 220 182 191 261

**SUMMA TILLGÅNGAR** 3 130 851 3 005 101

*Handwritten signatures and initials:*  
H  
M  
BDD  
Mg.

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		4 000	4 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		576 058	533 658
<b>Summa eget kapital</b>		<b>580 058</b>	<b>537 658</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		11 000	10 000
Avsättning för skatter	14	109 995	106 918
<b>Summa avsättningar</b>		<b>120 995</b>	<b>116 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	2 267 640	2 141 631
Övriga långfristiga skulder	17	0	350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 267 640</b>	<b>2 141 981</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 356	40 291
Skulder till kreditinstitut		27 404	75 373
Aktuella skatteskulder		337	11 375
Övriga skulder		42 137	44 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	42 924	37 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>162 158</b>	<b>208 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 130 851</b>	<b>3 005 101</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
tl 200 KLL  
AK 95 MM

## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	81 484	76 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	139 904	129 951
Erhållen ränta och liknande poster	769	3 506
Erlagd ränta och liknande poster	-27 597	-32 177
Betald inkomstskatt	-17 216	-9 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>177 344</b>	<b>168 406</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning varulager	1 193	2 021
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-35 156	26 455
Förändring av kortfristiga fordringar	1 482	0
Förändring leverantörsskulder	0	-11 470
Ökning/minskning av rörelseskulder	11 626	-35 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>156 489</b>	<b>149 631</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-236 053	-140 586
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	998
Investeringar i intressebolag	-228	0
Försäljning/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	547	1 681
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	691	-274
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-235 043</b>	<b>-138 181</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	406 198	170 400
Amortering av skuld	-280 539	-123 463
Utbetald utdelning	-3 000	-3 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-47 969	-38 729
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>74 690</b>	<b>5 208</b>
<b>Ökning/minskning av likvida medel</b>	<b>-3 864</b>	<b>16 658</b>
Likvida medel vid årets början	49 750	33 092
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>45 886</b>	<b>49 750</b>

*[Handwritten signatures and initials]*



## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		200	71
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>200</b>	<b>71</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-985	-568
Personalkostnader	2	-14	-15
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-999</b>	<b>-583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-799</b>	<b>-512</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	57	63
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 948	-4 241
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 890</b>	<b>-4 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 689</b>	<b>-4 690</b>
Bokslutsdispositioner	6	4 500	13 000
Skatt på årets resultat	7	-535	-1 872
<b>Årets vinst</b>		<b>1 276</b>	<b>6 438</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

4 000

4 000

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

37 711

34 273

Årets resultat

1 276

6 438

**38 987**

**40 711**

**Summa eget kapital**

**42 987**

**44 711**

**Långfristiga skulder**

17

Övriga långfristiga skulder

195 000

199 500

**Summa långfristiga skulder**

**195 000**

**199 500**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

64

0

Skulder till koncernföretag

3 500

7 000

Aktuella skatteskulder

24

1 986

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

327

472

**Summa kortfristiga skulder**

**3 915**

**9 458**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**241 902**

**253 669**

*[Handwritten signatures and initials]*

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
-----	--------------------------	--------------------------

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-799	-512
Erhållen utdelning	57	63
Erlagd ränta	-1 947	-4 241
Betald inkomstskatt	-2 497	-1 917

### Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>-5 186</b>	<b>-6 607</b>
--	---------------	---------------

Ökning/minskning övriga rörelsefordringar	13 204	-286
Ökning/minskning övriga rörelseskulder	-3 581	-4 016
Förändring av kundfordringar	0	-89

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

	<b>4 437</b>	<b>-10 998</b>
--	--------------	----------------

### Investeringsverksamheten

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	67 000	40 000
Amortering av skuld	-71 500	-50 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag	4 500	13 000
Utbetald utdelning	-3 000	-3 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	<b>-3 000</b>	<b>0</b>
--	---------------	----------

Ökning/minskning av likvida medel	1 437	-10 998
Likvida medel vid årets början	16 372	27 370

### Likvida medel vid årets slut

	<b>17 809</b>	<b>16 372</b>
--	---------------	---------------

*Handwritten signatures and initials:*  
H, B, H, M, S

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

Ränteintäkter: i takt med att de intjänas

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker

Tjänsteuppdrag: den takt det utförs och faktureras

### Anslutningsavgifter

Avgifter som betalats av kunden för anslutning till näten med el, gas, värme, bredband intäktsredovisas vid försäljningstillfället.

### Elcertifikat

Intäkter av elcertifikat som tilldelats från Svenska Kraftnät genom egen produktion redovisas i den månad som produktion sker. Elcertifikat värderas till elcertifikatets verkliga värde för produktionsmånaden och ingår i posten Nettoomsättning.



### **Utsläppsrätter**

Intäkter från utsläppsrätter redovisas i takt med att tilldelning görs. Utsläppsrätter värderas till verkligt värde vid tilldelningstidpunkten.

### **Varulager**

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

### **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.

### **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. *en*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Koncernredovisning

### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster eliminerar i sin helhet. Realiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

### **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, uträngeras 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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Ventilation/kyla	25
Fönster	35-50
Hissar/transport	30-33
Hysesgästanpassning	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

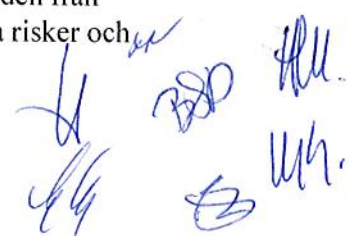
Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period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

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 överförts 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.

#### **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. *AV*

*AV*  
*200*  
*AV*  
*AV*

### 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

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	38	39
Män	76	74
	<b>114</b>	<b>113</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 937	3 757
Löner och ersättningar till övriga anställda	51 288	49 533
	<b>55 225</b>	<b>53 290</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 038	17 595
Pensionskostnader	4 525	6 755
	<b>24 563</b>	<b>24 350</b>
<b>Totalt</b>	<b>79 788</b>	<b>77 640</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	23 %	26 %
Andel män i styrelsen	77 %	74 %
Andel kvinnor bland verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	38 %	38 %
Andel män bland verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	62 %	62 %

*[Handwritten signatures and initials]*

**Moderbolaget**

	2021	2020
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	12 <b>12</b>	12 <b>12</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 <b>2</b>	3 <b>3</b>
<b>Totalt</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
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**

	2021	2020
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	548	494
Skatterådgivning och övrig rådgivning	255	621
	<b>803</b>	<b>1 115</b>

**Moderbolaget**

	2021	2020
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	42	2
Skatterådgivning och övrig rådgivning	58	88
	<b>100</b>	<b>90</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.*

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2021	2020
Utdelningar	57	63
	57	63

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-26 973	-27 916
Övriga finansiella kostnader	-624	-4 260
<b>Summa</b>	<b>-27 597</b>	<b>-32 176</b>

**Moderbolaget**

	2021	2020
Räntekostnader	-1 324	-3 637
Övriga finansiella kostnader	-624	-604
<b>Summa</b>	<b>-1 948</b>	<b>-4 241</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	8 000	20 000
Lämnat koncernbidrag	-3 500	-7 000
	<b>4 500</b>	<b>13 000</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2021	2020
Aktuell skatt	-6 178	-18 855
Uppskjuten skatt	-3 077	11 205
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-9 255</b>	<b>-7 650</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "M. H.", is written in blue ink. To its right, there are several smaller initials and marks, including "M.H.", "M.H.", and "S".

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021	2020
	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt	54 656	48 083
Skatt enligt gällande skattesats	-11 258	-10 290
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-214	-1 232
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar, avskrivningar	1 402	3 565
Skatt hänförlig till tidigare år	-5	54
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	0	0
Uppskjuten skatt	1 887	1 205
Koncernmässiga justeringar	-1 067	-1 108
Skatteeffekt pga ändrad skattesats	0	156
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-9 255</b>	<b>-7 650</b>

**Moderbolaget**

	2021	2020
Aktuell skatt	-535	-1 872
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-535</b>	<b>-1 872</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 811		8 310
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-373	21,40	-1 778
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter		-162		-94
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>29,55</b>	<b>-535</b>	<b>21,40</b>	<b>-1 872</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**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
				<b>216 028</b>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 682 656	2 619 473
Inköp	40 774	63 183
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 723 430</b>	<b>2 682 656</b>
Ingående avskrivningar	-656 576	-605 025
Årets avskrivningar	-52 939	-51 551
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-709 515</b>	<b>-656 576</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 013 915</b>	<b>2 026 080</b>

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av 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 3 272 000 (2 986 600) 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 4,0%-9,25% (4,25%-9,5%) beroende på läge. *AN*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	100 593	99 861
Inköp		732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 593</b>	<b>100 593</b>
Ingående avskrivningar	-49 384	-46 395
Årets avskrivningar	-2 971	-2 989
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 355</b>	<b>-49 384</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>48 238</b>	<b>51 209</b>

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

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	90 212	90 694
Inköp	3 846	2 847
Försäljningar/utrangeringar	-1 077	-3 246
Omklassificeringar		-83
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 981</b>	<b>90 212</b>
Ingående avskrivningar	-58 480	-55 611
Försäljningar/utrangeringar	835	3 246
Årets avskrivningar	-6 217	-6 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 862</b>	<b>-58 479</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 119</b>	<b>31 733</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

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

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 299 874	1 269 849
Inköp	31 905	18 182
Försäljningar/utrangeringar		-1 454
Omklassificeringar	23 780	13 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 355 559</b>	<b>1 299 874</b>
Ingående avskrivningar	-686 905	-631 436
Försäljningar/utrangeringar		336
Årets avskrivningar	-56 481	-55 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-743 386</b>	<b>-686 904</b>
Ingående nedskrivningar	-19 695	-9 323
Årets nedskrivningar	-20 000	-10 372
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-39 695</b>	<b>-19 695</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>572 478</b>	<b>593 275</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	99 806	57 378
Under året nedlagda kostnader	202 173	122 147
Under året genomförda omfördelningar	-66 482	-79 719
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>235 497</b>	<b>99 806</b>
<b>Totalt</b>	<b>235 497</b>	<b>99 806</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and several illegible scribbles.*



### 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

	2021-12-31	2020-12-31
Obeskattade reserver	-74 657	-70 283
Byggnader och mark/förvaltningsfastigheter	-36 360	-36 635
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkning	-111 068	-106 918

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	408	0
Upplupna intäkter avseende handel med energi	1 238	1 482
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	2 999	0
Övriga poster	5 366	9 322
	<b>10 011</b>	<b>10 804</b>

### Not 16 Likvida medel Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	124	131
Banktillgodohavanden	13 932	2 768
Medel på koncernkonto	31 829	46 851
	<b>45 885</b>	<b>49 750</b>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	45 885	49 750

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. *W*

*W* *280* *M*  
*W* *2* *M*

### Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden		95
Medel på koncernkonto	17 809	16 276
	<b>17 809</b>	<b>16 371</b>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	17 809	16 371

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.

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Räntebärande skulder förfallotider</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 5 år	1 426 640	1 221 631
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	841 000	920 000
<b>Summa</b>	<b>2 267 640</b>	<b>2 141 631</b>

### Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Räntebärande skulder förfallotider</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 5 år	150 000	159 500
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år	45 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>195 000</b>	<b>199 500</b>

### Not 18 Derivat Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Elterminer MWh	162 323	382 648
Ränteswapar säkrad volym mkr	905	905

Derivatet innehåller i säkringssyfte, varför värdeförändringen ej redovisas löpande.

Elterminerna har ett övervärde om 136 mkr (5,69) och ränteswaparna har ett undervärde om 41,1 mkr (74,9).

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	344	2 597
Upplupna personalkostnader	3 572	6 737
Elinköp och värmeinköp	13 398	
Förutbetalda hyror		9 149
Övriga poster	25 610	18 740
	<b>42 924</b>	<b>37 223</b>

**Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	277	351
Övriga poster	50	121
	<b>327</b>	<b>472</b>

**Not 20 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	350	59 066
	<b>350</b>	<b>59 066</b>
<b>För övriga långfristiga skulder:</b>		
Summa avseende egna skulder	0	59 066
	<b>0</b>	<b>59 066</b>
Summa ställda säkerheter	0	59 066
	<b>0</b>	<b>59 066</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo	438	421
Borgensförbindelse	300	300
	<b>738</b>	<b>721</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large downward-pointing arrow and several illegible signatures.

## **Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

### **Koncernen**

#### Moderbolaget Värnamo Stadshus AB

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

#### Värnamo Energi AB

Investeringar och projekt fortgår enligt plan 2022. Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

#### Finnvedsbostäder AB

Järnvägsgatan 2 i Rydaholm, nyproduktion av 8 lägenheter med byggstart i december 2021, beräknad inflyttning 2023.

Kv. Giggen, ombyggnad av 50 lägenheter pågår. Stambyte med nya ytskikt i badrum, ombyggnad av kök med fläktkåpa, ny FTX-ventilation, nya förrådsväggar samt ommålning av källare. Beräknas färdigställas under hösten 2022.

Fortsatt takbyte av Vrån 3-4 och Grevevägen 6-8, Stationsvägen 20 i Bor och Hovslagaregatan 15-47 i Rydaholm.

Fönsterbyte på Finngatan 19-21 och Västra Kyrkogårdsgatan har upphandlats.

Projektering pågår av ombyggnad från förskola till lägenheter på Hovslagaregatan i Rydaholm.

#### Värnamo Kommunala Industriefastigheter AB

Pandemin fortsätter men indikationer finns på att covid-19 inom kort inte längre ska klassas som samhällsfarlig sjukdom. Den 9 februari 2022 försvann huvuddelen av pandemirestriktionerna vilket gör att verksamheten inte längre begränsas. Det gör att bokningsläget för andra kvartalet och framåt ser mycket gynnsamt ut för Vkiab. Vidare är intresset för att hyra kontorslokaler i Gummifabriken fortsatt stort. *mh*

*Handwritten signatures and initials:*  
A large handwritten signature, possibly "MH".  
A circled signature, possibly "MH".  
A signature, possibly "MH".  
A signature, possibly "MH".  
A signature, possibly "MH".

Värnamo 2022-04-05



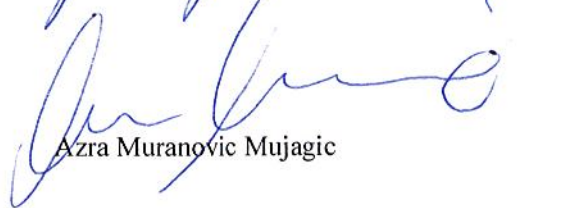
Mikael Karlsson  
Ordförande



Håkan Johansson




Gottlieb Granberg



Azra Muranovic Mujagic

Bo Svedberg



Kjell Fransson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-07



Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor

## BILAGA TILL ÅRSREDOVISNING 2021 FÖR VÄRNAMO STADSHUS AB

### 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 måluppfyllelsen har gjorts.

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**

### Värnamo Energi AB

---

#### Sammanfattande analys

Bolaget gör ett bättre resultat än ekonomisk plan och investeringar genomförs i den takt som planerats. Målen har till största delen uppfyllts och trenderna går i rätt riktning.

---

### Bolagets mål

#### Jämförelse av resultat

Kvalitetsmålen uppnås i bolaget som har en fortsatt stabil ekonomi och lönsamhet vilket är ett resultat av bl a hög leveranssäkerhet och goda kundrelationer. Utbyggnaden av fiber på landsbygden har följt tidplan och beräknas vara avslutat under 2022.

Mätning av Nöjd Kund Index (NKI) har genomförts under året och verksamheten får fortsatt stort förtroende från kunderna och ett "Mycket väl godkänt" som resultat. Vi har satt ett långsiktigt mål att vara topp 5 i branschen 2025 och 2021 har vi satt delmål topp10, vi landar i år på topp 8.

Medarbetarundersökning (MI) har genomförts som en puls-mätning för att se att insatser utifrån handlingsplan har gett effekt samt en uppföljning på hur medarbetarna upplevt arbetet under pandemin. Nästa MI-mätning genomförs 2022.

Att erbjuda praktikplatser är en viktig del i den långsiktiga kompetensförsörjningen. På grund av pandemin och restriktioner har vi inte tagit emot några praktikanter under året.

Klimatmålen har fokus på förnybar energiproduktion och målen har uppfyllts. Kraftvärmeverket har producerat el över målet och uppgår till 16.9 GWh (13,2 GWh). Solcellsanläggningen på Kapellgatan har haft ett fullt driftår och har producerat enligt plan. Fjärrvärmens i Värnamo är baserad på biobränsle och mindre än 1% fossilt bränsle har nyttjats som reserv. Verksamheten ställer successivt om till miljövänliga

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
Ael  
Mh  
BØX  
Jell  
E


fordonsbränslen. HVO används i hög omfattning och ett antal (3) elbilar har köpts in. Bolaget upprättar en Hållbarhetsredovisning där arbetet med hållbarhet inom alla tre perspektiv (ekologiskt, socialt, ekonomiskt), målen, väsentlighetsanalys, risker samt mål och indikatorer redovisas. Dessa sex mål är de som prioriteras




### Mål i sammandrag



### KVALITET – grunduppdrag av god kvalitet för den vi är till för











				Bedömning		
 <p><b>Bolagsmål:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi uppfyller ägarens krav på avkastning och lönsamhet</li> <li>• Vi bidrar till samhällets utveckling genom en väl utbyggd infrastruktur</li> <li>• Vi är konkurrenskraftiga</li> <li>• Vi leverera med hög tillgänglighet</li> </ul>						
Indikatorer:	2020:	2021:	Målnivå 2021	Bedömning		
Avkastning enligt ägardirektiv	6%	6%	6%			
Lönsamhet enl ägardirektiv – soliditet	50%	53%	>30%			
NKI		Topp 8	Topp >10			
Andel hushåll med bredbandstillgång i kommunen. Utifrån uppdraget att erbjuda fiber till fastboende i kommunen (mäts i okt)	96%	99%	100%			

### DELAKTIGHET - medborgare och medarbetare är delaktiga i kommunens utveckling












				Bedömning		
 <p><b>Bolagsmål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi finns nära och lättillgängliga</li> <li>• Vi bemöter våra kunder och intressenter på ett bra sätt</li> <li>• Medarbetarna är insatta i målen för verksamheten och är delaktiga i arbetet</li> </ul>						
Indikatorer:	2020:	2021:	Målnivå 2021	Bedömning		
NKI (Nöjd Kund Index) – Bemötande*		Topp 9	Topp>7			
NMI (Nöjd Medarbetar Index)**						

KOMPETENSFÖRSÖRJNING – arbetsgivare kan anställa de medarbetare de behöver

*Handwritten signatures and initials.*

 				Bedömning	
<b>Bolagsmål:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi kan på en öppen arbetsmarknad attrahera rätt medarbetare</li> <li>• Vi arbetar aktivt med att skapa intresse och kunskap om oss och vår bransch</li> <li>• Nöjda medarbetare som trivs på arbetsplatsen</li> </ul>					
<b>Indikatorer:</b>	<b>2020:</b>	<b>2021:</b>	<b>Målnivå 2021</b>	<b>Bedömning</b>	
MI - Medarbetarindex					
Vi erbjuder praktikplatser för relevanta utbildningar inom gymnasie, yrkesskola och högskola	3	0	4		

#### KLIMAT – klimatsmarta val underlättas

 				Bedömning	
<b>Bolagsmål:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi agerar i stort för ett hållbart samhälle</li> <li>• Vi erbjuder energilösningar (värme och el) som har låg klimatpåverkan</li> <li>• Vi jobbar med miljömål och handlingsplaner på lång och kort sikt</li> </ul>					
<b>Indikatorer:</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Målnivå 2021</b>	<b>Bedömning</b>	
NKI – Agerar för ett hållbart samhälle (Kundnöjdhet)		Topp 3	Topp 3		
Certifiering ISO 14001 (miljö) ISO 45000 (Arbetsmiljö)		Genomförd	Genomförd		
• Egen produktion av förnybar el (GWh)	17,8	21,9	20,3		
Biokraft	13,1	16,9	16,0		
Vindkraft	4,6	4,1	4,2		
Solkraft	0,1	0,1	0,1		

BSD   



## Finnvedsbostäder AB

### Sammanfattande analys

Finnvedsbostäder AB är omcertifierade 2020 enligt ISO 9001 kvalitet, ISO 14001 miljö och ISO 2000. Arbetsmiljö, dessa standarder gör att verksamheten styrs av beslutade rutiner och instruktioner som gör att verksamheten och dess kunder behandlas på ett likartat sätt och med hög förvaltningskvalitet. Det ekonomiska målet för 2021 har följt budget på ett mycket bra sätt och möjliggjort mer underhåll av våra fastigheter och ändå gett ett bättre resultat. Finnvedsbostäder AB kan med stolthet visa upp våra nybyggda lägenheter och redovisa låga siffror för vakansgraden.

### Bolagets mål

Fokus har de senaste åren legat på nyproduktion av nya bostäder och stamreovering på äldre bestånd, vilket har genomförts enligt plan. Undersökning av Nöjd kund och Nöjd medarbetare har genomförts mellan 2018 och 2020 enligt då gällande avtal.

Ständig förbättring görs av att sänka förbrukningen i beståndet av förvaltning och driftingenjörer. En omfattande investering av solcellsanläggningar har gjorts främst i det befintliga beståndet.

### Jämförelse av resultat

Vissa mål är ganska högt satta och alla har inte till 100 % infriats. Nyproduktionen av bostäder följer målet och kvarteret Väduren färdigställdes under hösten. Bolagets nya stamreoveringsprojekt på kvarter Giggen blev fördröjt på grund av pandemin och påbörjades först under hösten, projektet omfattar totalt 50 lägenheter som skulle fördelats på två år.

Bolagets totala energiförbrukning har ökat med 0,6 kWh/m<sup>2</sup> Atemp på grund av ökad varmvattenförbrukning i samband med pandemin, däremot har mätningen av Atemp och uppvärmningen minskat.

I avvaktan på Sveriges allmännyttas upphandling av leverantör av NKI och NMI har bolaget medvetet avstått för mätning under året. Bolaget har en ökad sjukfrånvaro till följd av pandemin vilket är svårt att påverka som arbetsgivare.

### Mål i sammandrag



### KVALITET – grunduppdrag av god kvalitet för den vi är till för

Bolagsmål:	Bedömning	
	Nyproduktion av bostäder – Finnvedsbostäder ska vara en aktiv aktör för en fungerande bostadsförsörjning på den lokala marknaden.	●

*Handwritten notes:* Wk, ASD, 4/4, ←, AM

Indikatorer:	2020:	2021:	Målnivå 2021	Bedömning	
Producera 40 – 60 nya bostäder varje år	12	48	40-60		
Genomföra omfattande renoveringar 25 – 50 lgh/år	32	16	25-50		



### DELAKTIGHET - medborgare och medarbetare är delaktiga i kommunens utveckling

Bolagsmål:				Bedömning	
Nöjd kund – kunden ska förknippa Finnvedsbostäder med god tillgänglighet, lyhördhet i organisationen, hög förvaltningskvalitet, valfrihet och medbestämmande. Målet nås genom alla medarbetares delaktighet i samverkans-, kvalitets- och utvecklingsarbete.					
Indikatorer:	2020:	2021:	Målnivå 2021	Bedömning	
NKI – Nöjd kundindex	3,90	-	4		-
Boinflytande kommitté med Hyresgästföreningen	3	3	3		



### KOMPETENSFÖRSÖRJNING – arbetsgivare kan anställa de medarbetare de behöver

Bolagsmål:				Bedömning	
Engagerad medarbetare. Ökar attraktiviteten för Finnvedsbostäder som arbetsgivare. Medarbetare, vars erfarenheter och kompetens tas tillvara och utvecklas, trivs, stannar kvar på jobbet samt genererar i sin tur nöjdare kunder.					
Indikatorer:	2020:	2021:	Målnivå 2021	Bedömning	
NMI – Nöjd medarbetar index	3,77	-	4		-
Minska sjukfrånvaron	3,88	4,68	4		

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## KLIMAT – klimatsmarta val underlättas

Bolagsmål:				Bedömning	
Hållbar miljö – Finnvedsbostäder ska minimera sin klimatpåverkan och hyresgäster ska ha goda möjligheter till klimatsmarta val genom egna aktiva insatser som till exempel minskad energiförbrukning och återvinning av förpackningar samt organiskt avfall.				●	➔
Indikatorer:	2020	2021	Målnivå 2021	Bedömning	
Andel person- och lastbilar, traktorer och gräsklippare som drivs med förnybara drivmedel ska öka, i första hand el.				●	➔
Minska energiförbrukningen för värme, varmvatten, och fastighetsel/Atemp med 30% fram till 2035 med 2007 års siffror som grund.	2019 122 kWh/m2	2020 122,6 kWh/m2	2020 117,2 kWh/m2	●	⬇

## Analys

Nöjd ägare - bolaget ska vara en aktiv aktör för fungerande bostadsförsörjning på den lokala marknaden. Ett delmål är nyproduktion av 40-60 nya bostäder varje år som följer kommunens vision om att bli 40 000 invånare år 2035.

Hållbar miljö – Finnvedsbostäder ska minimera sin klimatpåverkan och hyresgäster ska ha goda möjligheter till klimatsmarta val genom egna aktiva insatser som till exempel minskad energiförbrukning och återvinning av förpackningar samt organiskt avfall. Målnivån för minskad energiförbrukning rapporteras till Sveriges Allmännyttas årligen som räknar om bolagets värde till Atemp. Bolaget väljer att redovisa utfall och målnivån ett år tillbaka eftersom uppföljningen släpar. Nöjd kund – kunden ska förknippa Finnvedsbostäder med god tillgänglighet, lyhördhet i organisationen, hög förvaltningskvalitet, valfrihet och medbestämmande. Målet nås genom alla medarbetares delaktighet i samverkans-, kvalitets- och utvecklingsarbete.

Engagerad medarbetare - ökar attraktiviteten för Finnvedsbostäder som arbetsgivare. Medarbetare, vars erfarenheter och kompetens tas tillvara och utvecklas, trivs, stannar kvar på jobbet samt genererar i sin tur nöjdare kunder.

## Åtgärder

Bolaget har tagit fram en investerings- och flerårsplan som uppfyller målet med nyproduktion vilken är godkänd av styrelsen 2021-08-30 samt en ettårig- och långtidsplan för planerat underhåll.

I takt med att kommunens invånare ökar planerar bolaget för fortsatt nyproduktion och har i dagsläget ca 80 lägenheter för produktionsstart.

Projektering pågår av ytterligare solcellsanläggningar för installation under 2022.



Sammanfattande analys

2021 var ett år med stor utmaning att planera och förutse händelser för Vkiab. Syftet med Gummifabriken är att människor ska träffas och då slår inskränkningar i människors möjlighet att träffas hårt mot måluppfyllelsen för verksamheten. Gummifabriken som kreativ mötesplats har fått stå tillbaka på grund av pandemin men samtidigt har samordningen av aktörer fortsatt att utvecklas, om än i begränsad omfattning. Personalen trivs bra och har tagit möjligheten till kompetensförsörjning under pandemin så bolaget står bättre rustat inför framtiden. Ytterligare klimatåtgärder har gjorts och drivit klimatarbetet fortsatt framåt. Ekonomiskt är bolagets resultat bättre än budgeterat tack vare besparingsåtgärder och ökad uthyrning av kontorslokaler. Korttidsuthyrningen har varit en utmaning då möten, konferenser och evenemang under stora perioder inte varit möjliga.

**Bolagets mål**

Vkiab:s bedömning är att bolaget generellt har god måluppfyllelse 2021. Det har varit en utmaning att arbeta mot mål där interaktion människor emellan är en förutsättning men verksamheten har ändå nått goda resultat.

**Jämförelse av resultat**

Vkiabs kvalitets- och delaktighetsmål är knutna till att människor möts vilket har varit en utmaning 2021. Samtidigt har inga av målen försämrats utan det är de externa förutsättningarna att nå målet som försämrats. Både 2021 och 2020 har påverkades mycket av pandemin tillsammans med Gummifabrikens verksamhet. Kvalitets- och delaktighetsmålen från 2019, 2020 och 2021 är inte jämförbara och därmed inte relevanta att jämföra. Däremot har måluppfyllelsen inom både kompetensförsörjning och klimat ökat mot föregående år.

**Mål i sammandrag**



**KVALITET – grunduppdrag av god kvalitet för den vi är till för**

Bolagsmål:				Bedömning	
Vkiab ska ansvara för att innehållet i den kreativa mötesplatsen stärks och utvecklas långsiktigt med en hög kvalitet för besökare och hyresgäster.					
Indikatorer:	2020:	2021:	Målnivå 2021	Bedömning	
Vkiab ska erbjuda en god och jämn service till samtliga besökare och gäster.	Ja	Ja	Ja		
Vkiab ska minst motsvara men ofta överträffa hyresgästernas förväntningar.	Ja	Ja	Ja		

BSD [Signatures]



### DELAKTIGHET - medborgare och medarbetare är delaktiga i kommunens utveckling

<b>Bolagsmål:</b>				<b>Bedömning</b>	
Vkiab ska på ett ändamålsenligt sätt ansvara för samordning av aktörer som bidrar till att Gummifabriken utvecklas som tillväxtmotor.				●	➔
<b>Indikatorer:</b>	<b>2020:</b>	<b>2021:</b>	<b>Målnivå 2021</b>	<b>Bedömning</b>	
Vkiab ska under året formalisera och fördjupa samarbetet med våra interna partners.	Ja	Ja	Ja	●	➔
Vkiab ska verka för en samsyn tillsammans med våra externa partners i hur GF bidrar som tillväxtmotor.	Ja	Ja	Ja	●	➔



### KOMPETENSFÖRSÖRJNING – arbetsgivare kan anställa de medarbetare de behöver

<b>Bolagsmål:</b>				<b>Bedömning</b>	
Gummifabriken ska vara en kreativ mötesplats med personlig utveckling. Medarbetarna ska vara nöjda och stolta över sin arbetsplats med ett positivt laddat varumärke.				●	↗
<b>Indikatorer:</b>	<b>2020:</b>	<b>2021:</b>	<b>Målnivå 2021</b>	<b>Bedömning</b>	
Varje medarbetare ska känna att det finns goda möjligheter till kompetensutveckling samt kompetensutvecklar sig kontinuerligt.	Ja	Ja	Ja	●	↗
Det finns goda möjligheter att hålla personalen vid god hälsa.	Ja	Ja	Ja	●	↗





### KLIMAT – klimatsmarta val underlättas

<b>Bolagsmål:</b>				<b>Bedömning</b>	
Personal, hyresgäster, besökare och arrangörer har goda förutsättningar att göra klimatsmarta val.				●	↗

1301

*[Handwritten signatures]*

Indikatorer:	2020	2021	Målnivå 2021	Bedömning	
Under året ska det genomföras energiuppföljning av energiförbrukningen för samtliga verksamheter i fastigheten med mål att minska energiförbrukningen mot föregående år.	Ja	Ja	Ja		

## Analys

Vkiab är fortfarande en organisation under uppbyggnad där pandemin bromsat den naturliga utvecklingen för verksamheten. Detta gör att det finns naturliga utvecklingsområden i verksamheten som inte varit möjliga att arbeta med under pandemin. Trots pandemin har verksamheten i många stycken utvecklats mycket och skapat bättre förutsättningar för måluppfyllnad 2022 givet att pandemin inte tvingar fram nya restriktioner. Målen för kvalitet och delaktighet har under året utvecklats internt, även om målen inte helt har uppnåtts. Detta eftersom det varit mycket svårt att jobba med externa aktörer vilket naturligtvis påverkar graden av måluppfyllnad.

Kompetensförsörjningsmålet samt klimatmålet har Vkiab jobbat aktivt med under året och nått en bra måluppfyllnad. Det är fortfarande förhållandevis lätt att rekrytera personal med rätt kompetens och fastighetens klimatarbete förbättras kontinuerligt.

## Åtgärder

Utifrån de indikationer Vkiab nu har på utvecklingen av pandemin ser det ut som att 2022 inte kommer påverkas i samma utsträckning som 2021 av Covid-19. Detta ger Vkiab en direkt möjlighet att aktivt jobba med målen för kvalitet och delaktighet. Vkiab kommer därför återuppta arbetet som avstannade våren 2020 i de delar där interaktion med besökare och gäster är avgörande. Det är därför Vkiabs bedömning att dessa mål kommer nå högre måluppfyllnad under 2022.

## 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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2021 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 revisions sed 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 7 april 2022



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 2021

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 revisionsd 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 28-03-2022

Anders Berglund  
Lekmannarevisor