

Styrelsen och verkställande direktören för

Vimarhem AB

Org nr 556478-5987

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	23
Lägenhetsbestånd	24
Om- och avflyttningsstatistik	25
Fastighetsförteckning	26
Tillbakablick	27
Revisionsberättelse	
Granskningsrapport	

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för VIMARHEM AB (556478-5987) får härmed avge följande berättelse och redovisning för verksamheten 2019-01-01--2019-12-31.

Vimarhem AB är ett av Vimmerby Kommun Förvaltnings AB (556082-1976) helägt dotterbolag och bolagets säte är Vimmerby kommun.

Styrelse

Den av kommunfullmäktige utsedda styrelsen har haft följande sammansättning gällande räkenskapsår 2019-01-01 -- 2019-12-31:

Magnus Danlid, ordförande
Thomas Karlsson, vice ordförande
Håkan Nyström
Peter Högberg
Lennart Nygren

samt som suppleanter för dessa:

Maria Modig
Rein Soovik

Styrelsen har under perioden hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firman har 2019-01-01--2019-01-31 tecknats av styrelsen eller av två i förening av Magnus Danlid, Thomas Karlsson och VD Jan Erixon.

Firman har därefter under tiden februari 2019 till september 2019 tecknats av styrelsen eller av två i förening av Magnus Danlid, Thomas Karlsson och extern verkställande direktör Elisabeth Will.

Fr o m oktober 2019 till 2019-12-31 har firman tecknats av styrelsen eller av två i förening av Magnus Danlid, Thomas Karlsson och VD Johan Oléhn.

Dessutom har VD haft rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

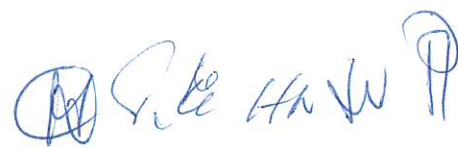
VD Jan Erixon slutade i bolaget 2019-01-31 och nya VD:n Johan Oléhn började sin anställning 2019-08-12.

Revisorer

Vimmerby kommunfullmäktige har till lekmannarevisor utsett Roland Illemark.

Bolagsstämman 2019-05-21 beslutade att till auktoriserad revisor utse Jerker Stenqvist.

KPMG AB har utfört förvaltnings- och redovisningsrevision.



Organisationsanslutning

Vimarhem är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO) och Husbyggnadsvaror (HBV).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Beträffande utvecklingen av företagets resultat och ställning hänvisas till sidan 27.

Byggnadsverksamhet

Under året har följande större investeringar utförts inom fastighetsbeståndet:

Norrgården, fönster/plåtinklädnad
Norra Storgatan 2, Södra Vi, ombyggnad till LSS-verksamhet
Ringvägen Gullringen, stambyte
Storebro, Södra Vi, Rumskulla, fiber
Sörgården, fönsterbyte
Centrumgatan Storebro, fönsterbyte
Torgundan, Storebro, takbyte
Storebro, Vimmerby, sopsorteringssystem Moloker
Norrgårdsgatan, Vimmerby, fönsterbyte/utbyte panel
Pistolmeden, Vimmerby, projektering nybyggnation
Torgundan, Storebro, fönsterbyte

Fastighetsförvaltning

Vimarhem förvaltade vid årets slut 1.329 bostadslägenheter, 85 lokaler, 445 garage och carports samt 149 avgiftsbelagda bilplatser. Bostädernas genomsnittshyra var per 2019-12-31 956:46. Sammanlagda ytan, förutom garage, var vid samma tillfälle 95.171 kvm. Se vidare sidan 24. Vimarhem utför även drift- och fastighetsskötsel åt Vimmerby kommun, med en yta om ca 115.000 kvm.

Taxeringsvärden

Sammanlagda taxeringsvärdet för Vimarhems fastigheter var vid årets slut 460.745.000 kr.

Reparationer

Reparationer styrs i huvudsak av felanmälningar, men här ingår också

- omflyttningsreparationer
- försäkringsskador m m

Underhåll

Under året har följande större underhållsarbeten utförts:

- Gamla Vimarhem Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Byte belysningsarmatur fasad utanför garage Lindängsgatan. Utvändig målning fönster, 2 st huskroppar.
- Ängsgatan Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Byte av källardörrar. Renovering av gammalt områdeskontor till lånelägenhet vid renovering. Iordningställande av land och asfaltering gavel 3 G-H.
- Prästgårdsgatan Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Norrgården Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Byte av källardörrar.
- Gästgivaren Iordningställande av land och utebelysning.
- Lönnen Fågelsäkring under solcellerna.
- Drottninggatans gruppbostad Utvändig målning fasader.
- Norrgärdet Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Dalhemsstigen Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Västgården Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Storebro Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Gullringen Asfaltering Ringvägen 36.
- Locknevi, Nygård Utvändig målning av fönster på radhuslänga.
- Vitvarubyte Delar av Vimarhems bestånd utifrån behov.

Vid hyresförhandlingar 2019-02-19 med Hyresgästföreningen Sydost, träffades överenskommelse om höjning av bostadshyror med i snitt 2,05%. Även ej indexreglerade lokaler höjdes år 2019 med 2,05%. Garage, carportar och bilplatser höjdes med mellan 10 kr-20 kr beroende på typ av plats. Överenskommelsen gäller från och med 2019-04-01.

Övrigt

Outhyrda lägenheters hyresbortfall är 1,09% av summa hyresintäkter bostäder inkl avgifter och rabatter. Total uthyrningsbar yta för bostäder och lokaler uppgår till 94.911 kvm. Av detta utgör 8989,1 kvm lokaler vilket motsvarar 9,47%.

Kommunstyrelsens uppsiktsplikt över bolaget.

I bolagsordning, gemensamt- och särskilt ägardirektiv finns beskrivet vilket ändamål och uppdrag som Vimmerby kommun tilldelat Vimarhem AB.

Ändamålet med bolaget finns beskrivet i bolagsordningen §4:

"Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagen, lokaliseringsprincipen främja bostadsförsörjningen i Vimmerby kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna".

Vimarhem AB ska utifrån de gemensamma och särskilda ägardirektiven agera enligt nedan:

Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

Verka för att Vimmerby ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens tätorter.

Vara öppet för byggande av olika former av bostäder.

Aktivt bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnader och miljöer inom Vimarhems fastighetsbestånd.

Genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen.

Bidra till socialt hållbar utveckling i kommunens alla delar.

Aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet.

Tillsammans med hyresgästerna medverka till energieffektivisering i det samlade fastighetsbeståndet.

Ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

Sammantaget görs bedömningen att Vimarhems AB:s verksamhet är förenligt med ovan fastställda ändamål och direktiv.

Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivå, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bl a ett aktivt arbete med låneportföljen och kostnadsbesparingar. I följande tabell framgår hur Vimarhems resultat påverkas vid en förändring av värdet på dessa nyckelfaktorer:

		tkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	799
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	2 990
Driftkostnader	+/- 10 kr per kvm vägd yta	966

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under 2020 kommer sannolikt antalet outhyrda lägenheter att öka, främst i ytterområdena. Migrationsverket hyr fortfarande 22 lägenheter i Storebro och har inte aviserat om någon uppsägning av kontrakten.

Vimarhem AB kommer att under 2020 arbeta med prioriterade handlingsplaner och åtgärder för att uppnå målsättningar i verksamhetens styrdokument. Digital utveckling är ett av områdena.

Upphandlingen av Pistolsmeden 2 avbröts hösten 2019 p.g.a. ekonomiska förutsättningar. Under 2020 kommer Vimarhem AB att ta fram en fastighetsutvecklingsplan för framtida nyproduktioner.

Under 2020 kommer arbetet med att underhålla och standardförbättra de äldre fastigheterna att fortsätta. De flesta av åtgärderna har en energibesparande effekt. Majoriteten av de äldre fastigheterna har en bra direktavkastning och attraktiva lägen, dessa fastigheter är viktiga för Vimarhems framtida ekonomi.

Under 2020 beräknar Vimarhem AB att investera drygt 40 miljoner kronor i nyproduktion, standardförbättringar samt övriga aktiverbara kostnader.

Vimarhem AB har tecknat avtal med Vimmerby Fiber angående fibrering av ytterområdena. Förhoppningsvis kommer detta bli klart under 2020.

Regeringen tog 2018-06-28 ett beslut om en ny källsortering, vilket medför att Vimarhem AB behöver bygga om och även bygga till nya soprum under 2020.

En mindre multiarena kommer att upprättas på Vimarhems fastighet i Storebro centrum. Detta är ett utemiljöprojekt som kan skapa en bra integrationsfrämjande faktor för de många nyanlända som bor i närområdet. Boverket har beviljat bidrag med 50% av totala kostnaden.

Inom ramen för boinflytandeverksamheten arbetar Vimarhem AB tillsammans med Hyresgästföreningen för att utveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende. Delårsrapporterna redovisas kontinuerligt liksom väsentliga händelser som påverkar de boendes och bolagets ekonomi.

Systematiskt hyressättningsarbete är något som Vimarhem AB kommer att börja arbeta med under 2020, i samarbete med Hyresgästföreningen. Detta innebär att lägenhetens hyra bestäms av faktorer som exempelvis läge, standard och tillgänglighet.

Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 21 262 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning (tkr)		21 262
	Summa	<u>21 262</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning	2	88 496	87 376
Övriga förvaltningsintäkter		468	668
		<u>88 964</u>	<u>88 044</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-43 621	-41 506
Underhållskostnader		-12 806	-12 870
Fastighetsskatt		-1 697	-1 593
Avskrivningar		<u>-13 412</u>	<u>-12 748</u>
Bruttoresultat		17 428	19 327
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-6 043	-8 950
Övriga rörelseintäkter	4	16 560	16 663
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-16 691</u>	<u>-16 280</u>
Rörelseresultat	5,7	11 254	10 760
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-4 382</u>	<u>-4 707</u>
Resultat efter finansiella poster		6 896	6 085
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-27	-39
Bokslutsdispositioner, övriga		<u>-</u>	<u>5 295</u>
Resultat före skatt		6 869	11 341
Skatt på årets resultat	10	<u>-4 287</u>	<u>-2 492</u>
Årets resultat		2 582	8 849

Balansräkning

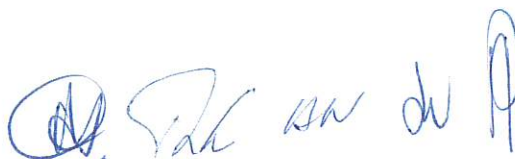
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	347 038	336 689
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 673	2 634
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	4 052	6 480
		<u>353 763</u>	<u>345 803</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	16	–	1 071
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
		<u>40</u>	<u>1 111</u>
Summa anläggningstillgångar		353 803	346 914
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		188	231
		<u>188</u>	<u>231</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 793	1 389
Aktuell skattefordran		1 827	–
Övriga fordringar		1 163	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	22
		<u>4 805</u>	<u>1 558</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	20	1 154	2
		<u>1 154</u>	<u>2</u>
Summa omsättningstillgångar		6 147	1 791
SUMMA TILLGÅNGAR		359 950	348 705

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 700	2 700
Reservfond		12 729	12 729
		<u>15 429</u>	<u>15 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 680	9 831
Årets resultat		2 582	8 849
		<u>21 262</u>	<u>18 680</u>
		36 691	34 109
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	3 216	–
		<u>3 216</u>	–
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	299 000	249 000
Övriga skulder		–	992
		<u>299 000</u>	<u>249 992</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 653	3 476
Checkräkningskredit		–	46 577
Skulder till koncernföretag		6 054	4 797
Aktuell skatteskuld		–	105
Övriga skulder		1 486	1 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 850	8 143
		<u>21 043</u>	<u>64 604</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 950	348 705

Rapport över förändringar i eget kapital

		<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>
		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2018-01-01	2 700	12 729	9 831
<i>Årets resultat enligt fastställd resultaträkning</i>				8 849
Vid årets utgång	2018-12-31	<u>2 700</u>	<u>12 729</u>	<u>18 680</u>
Ingående balans	2019-01-01	2 700	12 729	18 680
<i>Årets resultat enligt fastställd resultaträkning</i>				2 582
Vid årets utgång	2019-12-31	<u>2 700</u>	<u>12 729</u>	<u>21 262</u>



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 896	6 085
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21 13 451	15 397
	<u>20 347</u>	<u>21 482</u>
Betald inkomstskatt	-1 932	-1 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 415	20 368
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	43	2
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 420	10
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-44 448	3 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-27 410</u>	<u>24 157</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 581	-24 207
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	170	82
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-21 411</u>	<u>-24 125</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	50 000	-
Lämnade koncernbidrag	-27	-39
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>49 973</u>	<u>-39</u>
Årets kassaflöde	1 152	-7
Likvida medel vid årets början	<u>2</u>	<u>9</u>
Likvida medel vid årets slut	20 1 154	2

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 15 år
Markanläggningar	20 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- El, VA, Ventilation	45 år
- Kulvert och dränering	40 år
- Snickerier	40 år
- Yttertak	40 år
- Tekniska installationer	20 år
- Ytskikt och maskinell utrustning	20 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Org nr 556478-5987

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar
I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om återbetalning fattats.

Vimarhem AB
Org nr 556478-5987

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
Hyror			
	Bostäder	79 907	78 432
	Lokaler	8 169	8 061
	Varmgarage	464	445
	Kallgarage	122	118
	Carports	838	809
	Bilplatser	209	205
	Inventarier, ej momspl.	50	50
		<u>89 759</u>	<u>88 120</u>
Därutöver tillkommer/avgår			
	Tillvalsavgifter	333	331
	Frånvalsrabatter	-27	-30
	Övriga rabatter	-619	-621
	Hushållsel	1 036	1 026
		<u>723</u>	<u>706</u>
Avgår outhyrda objekt			
	Bostäder	-878	-732
	Lokaler	-864	-465
	Varmgarage	-29	-35
	Kallgarage	-21	-19
	Carports	-28	-36
	Bilplatser	-166	-163
		<u>-1 986</u>	<u>-1 450</u>
		88 496	87 376
Not 3			
Driftskostnader			
		2019	2018
Reparationer			
		-6 522	-5 979
Fastighetsskötsel			
	Personalkostnader	-4 405	-4 476
	Övriga kostnader	-3 749	-2 874
	S:a Fastighetsskötsel	<u>-8 154</u>	<u>-7 350</u>
Taxebundna kostnader			
	Vattenavgifter	-4 828	-4 781
	Elavgifter	-3 341	-3 355
	Sophantering	-2 131	-2 053
	S:a Taxebundna kostnader	<u>-10 300</u>	<u>-10 189</u>
Uppvärmning			
	Bränsle	-187	-145
	Elavgifter	-391	-336
	Fjärrvärme	-12 003	-12 342
	S:a Uppvärmning	<u>-12 581</u>	<u>-12 823</u>
Övriga driftskostnader			
	Riskkostnader	-1 382	-1 081
	Hyresgästmedel	-493	-488
	S:a Övriga driftskostnader	<u>-1 875</u>	<u>-1 569</u>
Fastighetsanknuten administration			
		-4 189	-3 596
		<u>-43 621</u>	<u>-41 506</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Realisationsvinster	170	82
Förvaltningsuppdrag, fastighetskötsel	4 055	3 721
Förvaltningsuppdrag, administration	702	585
Sidoverksamhet, VVS och el	2 403	2 583
Sidoverksamhet, bygg och måleri	8 675	9 208
Sidoverksamhet, beredskap	555	484
	16 560	16 663

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda

	2019	varav män	2018	varav män
Sverige	42	86%	39	85%
Totalt	42	86%	39	85%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	20%
Övriga ledande befattningshavare	33%	40%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och ersättningar	16 060	17 214
Sociala kostnader	6 535	7 989
(varav pensionskostnad) 1)	(1 595)	(1 939)

1) Av företagets pensionskostnader avser 153 (f.å. 908) företagets styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å.0).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	842	15 218	2 606	14 608
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Avgångsvederlag

VD:s anställningsavtal innebär att vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår 9 månadslöner.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
<i>Jerker Stenqvist, KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	247	150
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag, förtroendevalda/lekmannarevisorer	5	5

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Realisationsförluster	-209	-181
Förvaltningsuppdrag, fastighetsskötsel	-4 055	-3 721
Förvaltningsuppdrag, administration	-702	-585
Sidoverksamhet, VVS och el	-2 242	-2 211
Sidoverksamhet, bygg och måleri	-8 928	-9 098
Sidoverksamhet, beredskap	-555	-484
	<u>-16 691</u>	<u>-16 280</u>

Not 7 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	120	186
Mellan ett och fem år	97	217
Senare än fem år	-	-
	<u>217</u>	<u>403</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	134	170

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, externa	<u>22</u>	<u>30</u>
	22	30

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, externa	-3 386	-3 960
Borgensavgift, Vimmerby kommun	-996	-747
	<u>-4 382</u>	<u>-4 707</u>

Handwritten signature and initials: [Signature] 42 NA

Not 10 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-4 287	-2 492
	<u>-4 287</u>	<u>-2 492</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 869		11 341
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-1 470	22,0%	-2 495
Ej avdragsgilla kostnader	3,8%	-264	0,4%	-48
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	36,0%	-2 475	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	-0,4%	50
Omvärdering av uppskjuten skatt	1,2%	-79	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	62,4%	<u>-4 287</u>	22,0%	<u>-2 492</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	578 826	555 099
Nyanskaffningar	17 500	27 541
Avyttringar och utrangeringar	-929	-1 797
Omklassificeringar	5 290	-2 017
Vid årets slut	<u>600 687</u>	<u>578 826</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-203 535	-193 472
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	720	1 615
Årets avskrivning	-12 232	-11 678
	<u>-215 047</u>	<u>-203 535</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-38 602	-38 602
	<u>-38 602</u>	<u>-38 602</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>347 038</u>	<u>336 689</u>
Varav mark		
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	15 215	15 215
Akkumulerade nedskrivningar	-1 013	-1 013
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 202</u>	<u>14 202</u>

Vimarhem AB

Org nr 556478-5987

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>	780 450	761 890

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod.

Ortsprismetoden utgår från ett på marknaden erkänt värderingsprogram som gör bedömningar utifrån redovisade jämförelseköp.

Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav med korrektion för avvikelser mellan faktiska driftnetton och marknadsanpassade driftnetton.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 019	19 841
Nyanskaffningar	1 219	751
Avyttringar och utrangeringar	-677	-573
	<u>20 561</u>	<u>20 019</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 385	-16 888
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	677	573
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 180	-1 070
	<u>-17 888</u>	<u>-17 385</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 673	2 634

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Vid årets början	6 480	8 548
Omklassificeringar	-5 290	-7 348
Investeringar	2 862	5 280
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 052</u>	<u>6 480</u>

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Skulder	2019-12-31		2018-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	–	-1 272	–	-2 538
	–	-1 272	–	-2 538

Säkring av ränterisk

I syfte att begränsa eventuell ränterisk för den upplåning företaget har, som löper med rörlig ränta, har avtal avseende ränteswappar tecknats med 30,0 mkr. Swapparna betalas med fast ränta. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 89,0 mkr.

Not 16 Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	2019-12-31	Temporär skillnad
		Skattemässigt värde	
Byggnader och mark	347 038	313 324	33 714
	347 038	313 324	33 714

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 18 101 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	2019-12-31	Netto
		Uppskjuten skatteskuld	
Byggnader och mark	–	6 945	-6 945
Skattemässigt underskottsavdrag	3 729	–	3 729
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 729	6 945	-3 216

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	2018-12-31	Temporär skillnad
		Skattemässigt värde	
Byggnader och mark	336 689	335 800	889
	336 689	335 800	889

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 6 087 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	2018-12-31	Netto
		Uppskjuten skatteskuld	
Byggnader och mark	–	183	-183
Skattemässigt underskottsavdrag	1 254	–	1 254
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 254	183	1 071

Not 17	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	48 000	80 000
	Skulder som förfaller senare än ett år, men senast fem år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	191 000	114 000
	Övriga skulder	–	992
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	55 000
		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
	Ställda säkerheter för övriga skulder	Inga	Inga

Ovanstående skulder som förfaller inom ett år från balansdagen har klassificerats som långfristiga i balansräkningen då skulderna kommer att refinansieras långfristigt under kommande räkenskapsår.

Vimmerby kommun har ställt borgen för skulder till kreditinstitut.



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löneskulder	843	880
Upplupna semesterlöner	1 911	1 813
Upplupna arbetsgivaravgifter	439	1 079
Upplupna räntor	360	473
Förskottsbetalda hyror	4 297	3 898
	<u>7 850</u>	<u>8 143</u>

Not 19 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2019-12-31	2018-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	22	30
Erlagd ränta	-3 386	-3 960

Not 20 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	–	2
Banktillgodohavanden	1 154	–
	<u>1 154</u>	<u>2</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	13 412	12 748
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	39	99
Övriga avsättningar	–	2 550
	<u>13 451</u>	<u>15 397</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, Fastigo	328	303
	<u>328</u>	<u>303</u>

Avser konfliktersättning. Garantiförbindelse ställd till Fastigo ska utfärdas av varje medlem och uppgå till belopp motsvarande två procent av medlems lönesumma näst föregående år.

Vimarhem AB
Org nr 556478-5987

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 21 262 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		21 262
	Summa	<u>21 262</u>

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Antal aktier	2 700	2 700
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 25 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Vimmerby Kommun Förvaltnings AB, org nr 556082-1976, med säte i Vimmerby, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Vimmerby Kommun Förvaltnings AB är i sin tur ett helägt dotterföretag till Vimmerby kommun, org nr 212000-0787.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 34,7% av inköpen och 0% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Vimmerby 2020-03-10


Magnus Danlid
Ordförande


Thomas Karlsson
Vice ordförande



Håkan Nyström


Peter Högberg


Lennart Nygren


Johan Oléhn
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27


Jerker Stenqvist
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport enligt ABL 11 kap 14§ har lämnats 2020-03-27


Roland Illemark
Lekmannarevisor



LÄGENHETSBESTÅND 2019-12-31

REGISTER-FASTIGHET	BOSTÄDER					yta	hyra per kvm	LOKALER		GARAGE CARPORTAR		P-pl antal	F=Fjärrv. E=Elvärme VP=Värme-pump
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk och större	summa antal lgh			antal	yta	antal	yta		
Gelbgjutaren 1	22	79	21	2	124	6 824,4	913,04	4	220,1	37	671,2		F
Gelbgjutaren 2	29	66	23	13	131	7 473,2	906,02	8	448,5	22	425,8		F
Flädern 1	18	32	24		74	4 548,4	845,90	3	85,3	29	484,1		F
Sörgården 1	36	56	38	7	137	8 496,3	896,45	3	50,6	40	640,4		F
Norrgården 4	30	67	87	26	210	14 548,5	938,93	10	1 346,9	96	1 493,5	19	F
Gästgivaren 15	10	18			28	1 292,5	982,58	1	63,0				F
Lönnen 1, V-by		21	9	6	36	2 612,1	1 068,57			13	189,0	15	F
Asken 40		4			4	286,0	1 057,79	1	94,0				F
Aspen 33		4			4	286,0	1 057,79	1	94,0				F
Furan 3		4			4	286,0	1 057,79	1	94,0				F
Mellangården 1		4			4	286,0	1 057,79	1	94,0				F
Norrgården 1		22	28	33	82	6 820,9	1 009,52	3	176,6	53	836,0	4	F
Uven 7								1	260,0				
Aspen 33 (Dalhemsstigen)		8	10	4	22	1 597,2	1 177,36					22	F
Västgården 1		6	12	12	30	2 314,0	1 241,27	1	302,0	24	300,0		F
Darrålen 1 (Warmbadhuset)			2		2	114,2	1 330,07	1	153,0				F
Darrålen 1 (Rönnbärgsgatan)		10	13	8	31	2 525,6	1 214,67			12	150,0	11	F
Näktergalen 3	4	8	7	3	22	1 575,7	1 085,77	2	169,8	13	267,6		F
Svarvaren 15								2	683,0				F
Snickaren 14								1	936,0				F
Sjundekv 1:191	24	43	17	3	87	5 105,4	866,07	17	1 152,5	19	260,5		F
Sjundekv 1:193	37	14	18	4	73	4 273,9	884,31	1	607,0	17	272,0	10	F
Vi 60:1	7	19	6		32	1 956,8	977,70	9	879,9	14	190,4	8	F
Vi 63:2		5	11	2	18	1 526,6	795,08	5	280,2			10	F
Vi 61:7	2	8	2		11	779,0	819,06	3	62,5			4	F
Vi 85:1			12		12	930,4	886,78			8	193,6		F
Vi 14:19		12	2		14	924,8	1 018,01					18	F
Örsåsa 1:104	4	10			14	715,0	839,36	1	24,1			4	F
Örsåsa 1:132		4	8		12	834,4	800,73					6	F
Örsåsa 1:151		6	4		10	680,0	988,38					8	F
Örsåsa 1:153				2	2	172,8	710,87					2	E
Frödinge 35:18			7		7	548,1	869,02	1	7,0	8	128,0		F
Frödinge 35:19			6		6	444,6	876,06			7	112,0		F
Frödinge 35:20		1	4	1	6	471,1	915,97			6	128,0		F
Frödinge 35:21	14	1			15	727,4	1 064,61	2	151,0				F
Frödinge 35:21 (Frödalastrand)		3	4	1	8	565,6	1 127,78			9	147,5		F
Rumskulla 1:52		3	2		5	278,9	759,74			5	80,0		E
Rumskulla 1:67			5		5	391,0	636,29			5	80,0		E
Rumskulla 1:39		3	5		8	593,2	643,10						E
Tuna 1:56	4	19	5		28	1 579,3	1 032,60	2	349,1	8	139,0	4	Pellets
Gårdsp. 1:38	6	5			11	537,1	992,59	1	465,0			4	VP
SUMMA:	247	567	390	127	1 329	85 922,4	956,46	86	9 249,1	445	7 188,6	149	

Omflyttningsstatistik

år 2019

	FÖRVALTNINGSENHET	OMFLYTTNING	FLYTTAR INOM		
			VARAV FLYTTAR INOM BESTÅNDET	BESTÅNDET	
			OMFLYTTNING	%	%
1101	Gamla Vimarhem	41	7	16,08	1,18
1103	Ängsgatan	14	3	18,92	4,05
1104	Sörgården	20	5	14,60	2,19
1105	Norrgården	46	8	21,90	5,24
1106	Gästgivaren	6	0	21,43	0,00
1107	Lönnen	8	1	22,22	0,00
1108	Loarpsgatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1109	Drottninggatan gruppbo	1	0	25,00	0,00
1110	Furugatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1111	Bullerbygatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1112	Norrgården	12	2	14,63	0,00
1117	Dalhemsstigen	0	0	0,00	0,00
1118	Västgården	8	0	26,67	10,00
1119	Rönnbärgsgatan 2	9	0	27,27	0,00
1120	Näktergalen	2	0	9,09	0,00
1201	Storebro	25	8	15,53	4,97
1301	Centrum Södra Vi	11	1	22,00	4,00
1303	Ekängsvägen	2	1	18,18	0,00
1304	Södermalm	0	0	0,00	0,00
1305	Klockaregårdsgatan	1	0	7,14	0,00
1401	Centrum Gullringen	9	2	32,14	7,14
1403	Ringvägen 30 Gullringen	3	1	30,00	0,00
1404	Idrottsrundan	1	0	50,00	0,00
1501	Radhusgatan Frödinge	1	0	7,69	0,00
1502	Hagavägen 10 A-F, Frödinge	0	0	0,00	0,00
1503	Frödala Servicehus	3	0	13,33	0,00
1504	Frödala Gränd, Frödinge	2	0	25,00	0,00
1601	Per Erlands v Rumskulla	3	0	16,67	0,00
1701	Tuna	2	0	7,14	0,00
1901	Nygård Locknevi	2	0	18,18	0,00
Totalt:		232	39	17,46	2,93

FASTIGHETERNAS RESPSPEKTIVE FÄRDIGSTÄLLNINGÅR, ANSKAFFNINGSVÄRDE,
VÄRDEMINSKNING, BOKFÖRT VÄRDE SAMT TAXERINGSVÄRDEN (tkr) år 2019.

Fastighet	Färdig- ställd år	Anskaff- ningsvärde	Värde- minskn	Bokfört värde inkl mark	Taxerings- värde
Gelbgjutaren 1	1954-58	19 982,6	8 456,6	11 526,0	36 224,0
Gelbgjutaren 2	1949-52	21 607,2	8 431,8	13 175,4	38 390,0
Flådern 1	1968-69	15 859,2	2 691,2	13 168,0	22 673,0
Sörgården 1	1970-72	13 539,0	6 357,5	7 181,5	43 904,0
Norrgården 4	1972-86	79 282,4	29 968,4	49 314,0	85 751,0
Gästgivaren 15	1948-52	4 017,7	1 824,8	2 192,9	7 287,0
Lönnen 1, V-by	1991	25 965,7	10 480,4	15 485,3	17 666,0
Asken 40	1990	3 866,2	1 704,7	2 161,5	2 543,0
Aspen 33	1990	3 908,7	1 766,5	2 142,2	2 543,0
Furan 3	1990	3 911,4	1 774,1	2 137,3	2 570,0
Mellangården 1	1990	3 957,8	1 777,8	2 180,0	2 629,0
Norrgården 1	1991-2001	74 500,3	32 431,7	42 068,6	38 629,0
Uven 7	1929	2 256,5	1 701,0	555,5	912,0
Pistolsmeden 2	1980	1 539,2	987,4	551,8	292,0
Aspen 33 Dalhemsst.	2003	21 648,4	7 525,6	14 122,8	8 562,0
Västgården 1	2005-2017	42 889,6	11 448,7	31 440,9	18 861,0
Darrålen 1	2010	52 791,7	25 188,3	27 603,4	25 756,0
Näktergalen 3	1995	21 481,9	8 207,9	13 274,0	11 631,0
Svarvaren 15	1975	6 860,1	3 448,9	3 411,2	2 748,0
Snickaren 14	1990	5 959,6	1 808,2	4 151,4	2 288,0
Sjunde kv 1:191	1963-67	18 705,6	8 052,4	10 653,2	20 608,0
Sjunde kv 1:191***	1993	5 299,5	2 471,8	2 827,7	
Sjunde kv 1:193	1969-71	12 726,9	6 396,0	6 330,9	12 198,0
Vi 60:1	1963-81	27 577,9	10 274,8	17 303,1	10 520,0
Vi 63:2	1967	10 564,0	4 068,0	6 496,0	5 382,0
Vi 61:7	1969	2 354,2	664,1	1 690,1	2 677,0
Vi 85:1	1975	3 407,0	1 230,9	2 176,1	3 295,0
Vi 14:19	1991	10 390,0	4 429,5	5 960,5	2 053,0
Örsåsa 1:104	1963	4 919,0	1 293,7	3 625,3	2 312,0
Örsåsa 1:132	1966	5 317,7	1 042,8	4 274,9	2 666,0
Örsåsa 1:151	1989	7 707,9	4 721,5	2 986,4	1 296,0
Örsåsa 1:152-153	1990	1 808,7	1 180,5	628,2	628,0
Frödinge 35:18	1967	2 158,5	873,6	1 284,9	1 915,0
Frödinge 35:19	1971	2 041,5	849,8	1 191,7	1 613,0
Frödinge 35:20	1990	1 921,5	561,2	1 360,3	1 632,0
Frödinge 35:21	1990-2004	14 182,6	6 126,9	8 055,7	8 189,0
Rumskulla 1:52	1972	1 160,2	476,6	683,6	873,0
Rumskulla 1:67	1976	1 921,0	1 229,8	691,2	990,0
Rumskulla 1:39	1980	3 433,8	2 046,2	1 387,6	1 696,0
Tuna 1:56	1983-08	19 822,4	10 812,3	9 010,1	6 685,0
Gårdspånga 1:38	1965-88	6 494,5	6 437,9	56,6	1 658,0
SUMMA:		589 739,6	243 221,8	346 517,8	460 745,0
UER-investeringar		7 733,5	7 733,5		
Totalt		597 473,1	250 955,3		
Markanläggningar		3 213,3	2 693,3	520,0	
		600 686,4	253 648,6	347 037,8	

*** tidigare registerfastigheten Sjunde kv 1:115 är sammanslagen med Sjunde kv 1:191.

TILLBAKABLICK

RESULTATRÄKNING (kkkr)	år 2019	år 2018	år 2017	år 2016	år 2015	år 2014
Hysesintäkter	90 482	88 826	87 610	86 704	84 863	84 121
Outhyrda objekt (avgår)	-1 986	-1 450	-1 063	-2 279	-4 336	-3 364
Övriga förvaltningsintäkter	468	668	350	330	953	614
Summa nettoomsättning	88 964	88 044	86 897	84 755	81 480	81 371
Driftkostnader	-43 621	-41 506	-39 969	-40 011	-37 908	-36 781
Underhåll	-12 806	-12 870	-11 430	-10 556	-9 991	-15 442
Fastighetsskatt	-1 697	-1 593	-1 605	-1 455	-1 414	-1 443
Driftnetto	30 840	32 075	33 893	32 733	32 167	27 705
Avskrivningar	-13 412	-12 748	-12 711	-12 680	-12 482	-12 629
Bruttoresultat	17 428	19 327	21 182	20 053	19 685	15 076
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-6 043	-8 950	-5 822	-6 307	-5 708	-5 167
Övriga rörelseintäkter	16 560	16 663	16 207	15 932	14 441	14 779
Övriga rörelsekostnader	-16 691	-16 280	-16 357	-15 193	-15 817	-15 334
Rörelseresultat	11 254	10 760	15 210	14 485	12 601	9 354
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	2	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande post	22	30	25	23	29	151
Räntekostnader och liknande poster	-4 382	-4 707	-6 179	-9 011	-9 311	-10 466
Resultat efter finansiellaposter	6 896	6 085	9 058	5 499	3 321	-959
Koncernbidrag, lämnade	-27	-39	-40	-600	-1 310	0
Bokslutsdispositioner, övriga	0	5 295	-2 478	-723	-2 094	937
Resultat före skatt	6 869	11 341	6 540	4 176	-83	-22
Skatt på årets resultat	-4 287	-2 492	-1 452	-923	162	-254
ÅRETS RESULTAT	2 582	8 849	5 088	3 253	79	-276
BALANSRÄKNING (kkkr)						
Anläggningstillgångar	353 803	346 914	338 129	327 374	316 660	306 111
Omsättningstillgångar	6 147	1 791	1 810	1 312	12 293	17 186
SUMMA TILLGÅNGAR	359 950	348 705	339 939	328 686	328 953	323 297
Eget kapital	36 691	34 109	25 261	20 173	16 488	15 430
Obeskattade reserver	0	0	5 295	2 817	2 094	0
Avsättningar	3 216					
Långfristiga skulder	299 000	249 992	249 000	249 000	293 000	293 000
Kortfristiga skulder	21 043	64 604	60 383	56 696	17 371	14 867
S:a SKULDER o EGET KAP.	359 950	348 705	339 939	328 686	328 953	323 297
ÖVRIGA UPPGIFTER						
Balanslikviditet (%)	29,2	2,8	3,0	2,3	70,8	115,6
Soliditet (%)	10,2	9,8	8,6	6,8	5,5	4,8
Räntetäckningsgrad (%)	256,8	228,6	246,2	160,7	135,3	89,4
Genomsnittlig låneränta under året (%)	1,32	1,58	2,07	2,94	2,88	3,16
Antal bostäder	1 329	1 329	1 320	1 320	1 320	1 321
Andel outhyrd (%)	0,36	0,78	0,10	0,80	3,43	2,39
Flyttningsfrekvens (%)	17,5	18,8	16,3	19,0	20,8	25,4
Vägd yta (kvm)	96 615,7	96 841,0	96 841,0	96 434,8	96 708,8	96 461,4
Antal anställda	42,0	39,0	38,0	38,0	39,0	38,0
Hysesnivå (kr/kvm)	956,46	937,68	931,81	924,97	895,24	876,33

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Balanslikviditet

Soliditet

Räntetäckningsgrad

Vägd yta

Genomsnittlig låneränta under året

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Eget kapital plus 78,6% av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Rörelseresultat i procent av räntekostnader. Ska vara betydligt större än 100%.

Sammanlagda ytan för bostäder och lokaler samt 1/3 av ytan för varmgarage, 1/5 av ytan för kallgarage och carportar.

exkl borgensavgift 996 kkr år 2019.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vimarhem AB, org. nr 556478-5987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vimarhem AB för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Vimarhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor, som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vimarhem 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vimarhem AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 27 mars 2020



Jerker Stenqvist

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2019

Till årsstämman i Vimarhem AB

Org nr 556478-5987

Jag har granskat Vimarhem ABs verksamhet avseende räkenskapsåret 2019.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisors ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet samt fastställda ägardirektiv.

Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Samråd har skett med bolagets auktoriserade revisor. Jag har vid fullgörandet av mitt revisionsuppdrag sammanträffat med bolagets funktionärer i ett antal för granskningen väsentliga frågor. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget genom att ta del av styrelseprotokoll och övriga handlingar.

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

Jag bedömer att bolaget bedrivit sin verksamhet i enlighet med gällande ägardirektiv. Bolagets ägare har fastställt två ekonomiska mål för 2019. Bolaget uppnår målen – avkastning på 3 procent. Då avkastningen 2019-12-31 var 3,13 procent.

Soliditeten 2019-12-31 har förbättrats till 10,2 procent

Utdelning och koncernbidrag har lämnats enligt fastställda direktiv.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig. Jag finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller mot verkställande direktören.

Vimmerby den 27 mars 2020.



Roland Ilemark

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor