

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Vimarhem AB**

Org nr 556478-5987

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för VIMARHEM AB (556478-5987) får härmed avge följande berättelse och redovisning för verksamheten 2021-01-01–2021-12-31.

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 2021-01-01 – 2021-12-31:

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

samt som suppleanter för dessa:

Anders Enqvist  
Rein Soovik

Styrelsen har under perioden hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firman har 2021-01-01–2021-12-31 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.

### Revisorer

Vimmerby kommunfullmäktige har till lekmanarevisor utsett Roland Illemark.

Bolagsstämman 2021-05-18 beslutade att till auktoriserad revisor utse Thord Axelsson.

KPMG AB har utfört förvaltnings- och redovisningsrevision.

**Organisationsanslutning**

Vimarhem är anslutet till Sveriges Allmännyttta, 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:

Storebro, kulvert hetvatten etapp 1  
 Prästgårdsgatan, Vimmerby, puts fasad  
 Bullerbygatan, Vimmerby, fönsterbyte/plåtinklädnad  
 Norra Storgatan, Södra Vi, fönsterbyte  
 Kvillgränd, Storebro, takbyte  
 Torgrundan, Storebro, fönsterbyte  
 Norra Storgatan, Södra Vi, takbyte  
 Prästgårdsgatan, Vimmerby, fönsterbyte

**Fastighetsförvaltning**

Vimarhem förvaltade vid årets slut 1.332 bostadslägenheter, 85 lokaler, 445 garage och carports samt 149 avgiftsbelagda bilplatser. Bostädernas genomsnittshyra var 994 kr per kvm vid perioden 2021-12-31. Sammanlagda ytan, förutom garage, var vid samma tillfälle 95.245 kvm. Se vidare sidan 24. Vimarhem utför även drift- och fastighetsskötsel åt Vimmerby kommun, med en yta om ca 115.000 kvm.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<i>Ekonomisk översikt</i>	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	91 849	91 069	88 964	88 044
Resultat efter fin. poster	8 088	8 564	6 896	6 085
Balansomslutning	379 479	366 042	359 950	348 705
Avkastning på totalt kapital %	3	4	3	3
Avkastning på eget kapital %	12	21	7	26
Soliditet %	14	13	10	10
Antal anställda	41	42	42	39

**Taxeringsvärden**

Sammanlagda taxeringsvärdet för Vimarhems fastigheter var vid årets slut 487.153.000 kr.

**Reparationer**

Reparationer styrs i huvudsak av felanmälningar, men här ingår också

- omflyttningsreparationer
- försäkrings-skador m m

**Underhåll**

Under året har följande större underhållsarbeten utförts:

- Gamla Vimarhem Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Målning av trapphus Lindängsgatan 33 A-B. Utvändig målning fönster, 2 st huskroppar.
- Ängsgatan Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Iordningställande av utemiljö. Totalrenovering av ett flertal badrum.
- Prästgårdsgatan Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Totalrenovering av ett flertal badrum.
- Norrgården Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Byte av källardörrar. Byte av överliggare balkong Bullerbygatan 15-23. Totalrenovering av ett flertal badrum.
- Gästgivaren Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Lönnen Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Invändig målning av 2 st trapphus.
- Bullerbyns gruppbestad Ommålning av fasader.
- Norrgärdet Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Omgjord lekplats Betesstigen. Sedummatta i slänt Betesstigen. Ombyggnation från lokal till 2 st lägenheter.
- Dalhemsstigen Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Västgården Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Utvändig målning av fasader Hus 1 (1-7 A-B).
- Näktergalen Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter.
- Storebro Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Renovering 4 st entrétak.
- Södra Vi Målning/tapetsering och golvbyte i lägenheter. Totalrenovering av ett flertal badrum.
- Tuna Tvättning av tak Skogsvägen, Tuna.
- Vitvarubyte Delar av Vimarhems bestånd utifrån behov.

Vid hyresförhandlingar 2021-03-08 med Hyresgästföreningen Sydost, träffades överenskommelse om höjning av bostadshyror med i snitt 1,65%. Även ej indexreglerade lokaler höjdes år 2021 med 1,65%. Garage, carportar och bilplatser höjdes med 10 kr per typ av plats. Överenskommelsen gäller från och med 2021-04-01.

**Övrigt**

Outhyrda lägenheters hyresbortfall är 2,59% 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 ägarillskott.

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%	835
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	2 990
Driftkostnader	+/- 10 kr per kvm vägd yta	966

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Under 2022 kommer sannolikt antalet outhyrda lägenheter att öka, främst i ytterområdena. Dessutom lämnade Migrationsverket 23 lägenheter i Storebro under 2021.

Vimarhem AB kommer under 2022 fortsätta arbeta med prioriterade handlingsplaner och åtgärder för att uppnå målsättningar i verksamhetens styrdokument. Den digitala utvecklingen fortsätter med full kraft. Dels genom lansering av ny hemsida med utökade funktioner för hyresgästerna och bättre tillgänglighet. Ytterligare utvecklat systemstöd för olika delar i vår process är ett annat av våra fokusområden.

Under 2022 kommer vi även att påbörja en hyresgästundersökning, där vi tänker att resultatet kan komma att påverka våra prioriteringar i vårt framtida arbete.

Vi planerar produktionsstart av drygt 30 lägenheter på kv Uven under året.

Under 2022 kommer Vimarhem AB att fortsätta att inventera status och skick av befintliga byggnader, som ska ligga till grund för fastighetsutvecklingsplan och för planering av framtida större renoveringar och nyproduktioner.

Under 2022 kommer arbetet med att underhålla och standardförbättra de äldre fastigheterna att fortsätta. Många 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.

Vimarhem AB ser en utmaning framåt och det är att inventera underhållsbehov och att med hjälp av resultatet av densamma planera underhållet både på kort och lång sikt och fortsätta utveckla företaget till ett bostadsbolag med god kontroll och planering av framtidens stora utgiftsposter. Denna inventering är även för att bibehålla attraktiviteten i våra bostäder och för att behålla den låga vakansgraden.

Under 2022 beräknar Vimarhem AB att investera drygt 50 miljoner kronor i nyproduktion, standardförbättringar samt övriga aktiverbara kostnader.

Vimarhem AB har tecknat avtal med Vimmerby Fiber angående fibrering av ytterområdena och nu ser vi över möjligheterna till en utvecklad och modernare fibrering även till våra bostäder i tätorten.

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 2022.

Multiarenan i Storebro centrum stod klar under 2020.

Detta är ett utemiljöprojekt som kan skapa en bra integrationsfrämjande faktor för de boende i området.

Vi hoppas kunna genomföra en försenad invigning av anläggningen under sommarhalvåret.

Nu när Vimmerby kommunkoncern ökar fokus på arbetet med hållbarhet och Agenda 2030 så innebär det för Vimarhem AB att delta i och följa detta arbete. Under kommande år kommer detta påverka det mesta i vår verksamhet och vi kommer implementera de berörda delmål i vår verksamhet i såväl drift som investeringar.

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.

#### **Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 37 287 tkr, disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning (tkr)		37 287
	Summa	<u>37 287</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>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	2	90 939	90 497
Övriga förvaltningsintäkter		910	572
		<u>91 849</u>	<u>91 069</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-47 167	-42 296
Underhållskostnader		-12 693	-15 606
Fastighetsskatt		-1 731	-1 700
Avskrivningar		-11 030	-11 781
<b>Bruttoresultat</b>		<u>19 228</u>	<u>19 686</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-8 317	-6 675
Övriga rörelseintäkter	4	15 458	15 982
Övriga rörelsekostnader	6	-15 075	-15 651
<b>Rörelseresultat</b>	5,7	<u>11 294</u>	<u>13 342</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 228	-4 808
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>8 088</u>	<u>8 564</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, lämnade		-31	-25
Bokslutsdispositioner, övriga		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>8 057</u>	<u>8 539</u>
Skatt på årets resultat	10	-1 696	1 125
<b>Årets resultat</b>		<u>6 361</u>	<u>9 664</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11, 12	349 333	346 140
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 302	2 582
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	20 791	12 451
		<u>372 426</u>	<u>361 173</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
		<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		372 466	361 213
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		246	206
		<u>246</u>	<u>206</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 362	657
Aktuell skattefordran		1 869	1 874
Övriga fordringar		1 767	1 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	33
		<u>5 035</u>	<u>4 307</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	20	1 732	316
		<u>1 732</u>	<u>316</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 013	4 829
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>379 479</u>	<u>366 042</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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		30 926	21 263
Årets resultat		6 361	9 664
		<u>37 287</u>	<u>30 927</u>
		52 716	46 356
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	6 878	5 183
		<u>6 878</u>	<u>5 183</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	299 000	299 000
		<u>299 000</u>	<u>299 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		6 960	2 371
Skulder till koncernföretag		6 163	4 480
Övriga skulder		571	1 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 191	7 013
		<u>20 885</u>	<u>15 503</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>379 479</u>	<u>366 042</u>

## 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	2020-01-01	2 700	12 729	21 262
<i>Årets resultat enligt fastställd resultaträkning</i>				9 664
Vid årets utgång	2020-12-31	<u>2 700</u>	<u>12 729</u>	<u>30 926</u>
Ingående balans	2021-01-01	2 700	12 729	30 926
<i>Årets resultat enligt resultaträkning</i>				6 361
Vid årets utgång	2021-12-31	<u>2 700</u>	<u>12 729</u>	<u>37 287</u>

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 088	8 564
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21 10 994	11 785
	19 082	20 349
Betald inkomstskatt	5	3 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	19 087	23 394
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-40	-18
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-733	547
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	5 382	-5 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	23 696	18 383
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 329	-19 196
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	80	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-22 249	-19 196
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	-
Lämnade koncernbidrag	-31	-25
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-31	-25
<b>Årets kassaflöde</b>	1 416	-838
<b>Likvida medel vid årets början</b>	316	1 154
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20 1 732	316

## 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
- EI, 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 uttrangeras. 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 inkursrisk 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.

*Säkring av ränterisk*

Räntesvappar 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.

**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.

*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.

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
<b>Hyror</b>			
Bostäder		83 546	81 939
Lokaler		8 143	8 119
Varmgarage		491	479
Kallgarage		131	125
Carports		902	872
Bilplatser		251	229
Inventarier, ej momspl.		50	50
		<u>93 514</u>	<u>91 813</u>
<b>Därutöver tillkommer/avgår</b>			
Tillvalsavgifter		328	333
Frånvalsrabatter		-24	-26
Övriga rabatter		-518	-539
Hushållsel		1 082	1 013
		<u>868</u>	<u>781</u>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>			
Bostäder		-2 185	-1 322
Lokaler		-951	-523
Varmgarage		-36	-25
Kallgarage		-12	-14
Carports		-62	-33
Bilplatser		-197	-180
		<u>-3 443</u>	<u>-2 097</u>
		90 939	90 497
Not 3	Driftskostnader	2021	2020
<b>Reparationer</b>			
		-8 279	-6 772
<b>Fastighetsskötsel</b>			
Personalkostnader		-4 434	-4 235
Övriga kostnader		-3 370	-3 121
<b>S:a Fastighetsskötsel</b>		<u>-7 804</u>	<u>-7 356</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
Vattenavgifter		-5 192	-4 690
Elavgifter		-4 026	-3 051
Sophantering		-2 550	-2 343
<b>S:a Taxebundna kostnader</b>		<u>-11 768</u>	<u>-10 084</u>
<b>Uppvärmning</b>			
Bränsle		-271	-213
Elavgifter		-397	-333
Fjärrvärme		-12 229	-11 590
<b>S:a Uppvärmning</b>		<u>-12 897</u>	<u>-12 136</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Risikkostnader		-1 671	-1 461
Hyresgästmedel		-504	-500
<b>S:a Övriga driftskostnader</b>		<u>-2 175</u>	<u>-1 961</u>
<b>Fastighetsanknuten administration</b>			
		-4 244	-3 987
		<u>-47 167</u>	<u>-42 296</u>

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2021	2020
Realisationsvinster	80	–
Förvaltningsuppdrag, fastighetsskötsel	3 720	3 746
Förvaltningsuppdrag, administration	688	640
Sidoverksamhet, VVS och el	2 286	2 348
Sidoverksamhet, bygg och måleri	8 092	8 596
Sidoverksamhet, beredskap	592	652
	<u>15 458</u>	<u>15 982</u>

**Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer****Medelantalet anställda**

	2021	varav män	2020	varav män
Sverige	41	85%	42	87%
Totalt	<u>41</u>	<u>85%</u>	<u>42</u>	<u>87%</u>

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	33%	29%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2021	2020
Löner och ersättningar	16 821	16 676
Sociala kostnader	6 265	6 261
(varav pensionskostnad) 1)	(1 365)	(1 432)

1) Av företagets pensionskostnader avser 441 (f.å. 386 ) 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**

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 356	15 465	1 287	15 389
(varav tantiem o.d.)	(–)		(–)	

**Avgångsvederlag**

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

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2021	2020
<i>Thord Axelsson, KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	220	151
<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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 6 Övriga rörelsekostnader**

	2021	2020
Realisationsförluster	-45	-5
Förvaltningsuppdrag, fastighetsskötsel	-3 720	-3 746
Förvaltningsuppdrag, administration	-688	-640
Sidoverksamhet, VVS och el	-1 921	-2 061
Sidoverksamhet, bygg och måleri	-8 109	-8 547
Sidoverksamhet, beredskap	-592	-652
	<u>-15 075</u>	<u>-15 651</u>

**Not 7 Operationell leasing****Leasingavtal där företaget är leasetagare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Inom ett år	18	13
Mellan ett och fem år	231	403
Senare än fem år	—	—
	<u>249</u>	<u>416</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	241	241

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter, externa	20	28
	<u>20</u>	<u>28</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader, externa	1 733	-3 300
Borgensavgift, Vimmerby kommun	1 495	-1 508
	<u>-3 228</u>	<u>-4 808</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuell skattekostnad	–	3 092
Uppskjuten skatt	-1 696	-1 967
	<u>-1 696</u>	<u>1 125</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 057		8 539
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-1 660	21,4%	-1 827
Ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-17	0,1%	-7
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-13,2%	1 128
Skillnad mellan skattemässig och bokförd avskrivning på fastigheter	0,0%	–	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	–	0,0%	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%		0,0%	–
Utnyttjande av tidigare aktiverade underskottsavdrag	0,0%		-8,3%	706
Omvärdering av uppskjuten skatt/omprövning tidigare år	0,2%	-19	-13,2%	1 125
Redovisad effektiv skatt	21,1%	<u>-1 696</u>	-13,2%	<u>1 125</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	609 910	600 687
Nyanskaffningar	6 083	8 570
Avyttringar och utrangeringar	-959	-373
Omklassificeringar	7 393	1 026
Vid årets slut	<u>622 427</u>	<u>609 910</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-225 168	-215 047
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	914	368
Årets avskrivning	-10 238	-10 489
	<u>-234 492</u>	<u>-225 168</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-38 602	-38 602
	<u>-38 602</u>	<u>-38 602</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>349 333</b>	<b>346 140</b>
<b>Varav mark</b>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 118	16 964
Ackumulerade nedskrivningar	-1 013	-1 013
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 105</u>	<u>15 951</u>

**Not 12**                    **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>	830 410	811 340

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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 761	20 561
Nyanskaffningar	121	1 200
Avyttringar och utrangeringar	<u>-704</u>	<u>–</u>
	21 178	21 761
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-19 179	-17 888
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	704	–
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-401</u>	<u>-1 291</u>
	-18 876	-19 179
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	2 302	2 582

**Not 14**                    **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Vid årets början	12 451	4 052
Omklassificeringar	-7 393	-1 026
Investeringar	<u>15 733</u>	<u>9 425</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	20 791	12 451



**Not 15 Finansiella instrument och riskhantering**

**Derivat och finansiell riskhantering**

Skulder	2021-12-31		2020-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	—	—	—	-276
	—	—	—	-276

**Säkring av ränterisk**

Bolagets sista tecknade swap föll ut 2021-03-30 på belopp 30,0 mkr.  
Den totala låneskulden med rörlig ränta är 89,0 mkr.

**Not 16 Uppskjuten skatt**

Väsentliga temporära skillnader	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader och mark	330 518	279 694	50 824
	330 518	279 694	50 824

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 17 432 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	2021-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	—	10 470	-10 470
Skattemässigt underskottsavdrag	3 591	—	3 591
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 591	10 470	-6 879

Väsentliga temporära skillnader	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader och mark	327 635	288 828	38 807
	327 635	288 828	38 807

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 13 648 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	2020-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	—	7 994	-7 994
Skattemässigt underskottsavdrag	2 811	—	2 811
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 811	7 994	-5 183

Not 17	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	89 000	90 000
	Skulder som förfaller senare än ett år, men senast fem år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	210 000	184 000
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	–	25 000
		<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löneskulder	—	—
Upplupna semesterlöner	2 184	1 996
Upplupna arbetsgivaravgifter	255	270
Upplupna räntor	239	339
Förskottsbetalda hyror	4 513	4 408
	<u>7 191</u>	<u>7 013</u>

**Not 19**                    **Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	20	28
Erlagd ränta	-1 733	-3 300

**Not 20**                    **Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	1 732	316
	<u>1 732</u>	<u>316</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**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	11 074	11 780
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-80	5
	<u>10 994</u>	<u>11 785</u>

**Not 22**                    **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiåtaganden, Fastigo	326	336
	<u>326</u>	<u>336</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.

## Not 23 Disposition av vinst eller förlust

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 37 287 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>37 287</u>
	Summa	37 287

## Not 24 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31
Antal aktier	2 700
Kvotvärde	1 000


## Not 25 Koncernuppgifter

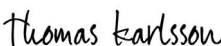
Företaget är helägt dotterföretag till Vimmerby Kommun Förvaltnings AB, org nr 556082-1976, med säte i Vimmerby, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Vimmerby Kommun Förvaltnings AB är i sin tur ett helägt dotterföretag till Vimmerby kommun, org nr 212000-0787.


### Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 36,9% av inköpen och 0% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

## Vimmerby 2022-03-17


DocuSigned by:  
  
Magnus David  
155E8A7000F4EF...  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
Thomas Karlsson  
Thomas Karlsson...  
Vice ordförande


DocuSigned by:  
  
Håkan Nyström  
66A36E6776F1457...

DocuSigned by:  
  
Peter Höglberg  
E6BDBB9B15FE44F...


DocuSigned by:  
  
Lennart Nygren  
25AA2ABE860B496...

DocuSigned by:  
  
Johan Östern  
8E88A8E57749C...

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-17

DocuSigned by:  
  
Thord Axelsson  
71B76C7A118445...  
Auktiserad revisör

Min granskningsrapport enligt ABL 11 kap 14§ har lämnats 2022-03-17

DocuSigned by:  
  
Roland Hemark  
FFDCF34595884F5...  
Lekmannarevisor

LÄGENHETSBESTÄND 2021-12-31

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	949,00	4	220,1	37	671,2		F
Gelbgjutaren 2	29	66	23	13	131	7 473,2	941,00	8	448,5	22	425,8		F
Flädern 1	18	32	24		74	4 548,4	879,00	3	85,3	29	484,1		F
Sörgården 1	36	56	38	7	137	8 496,3	930,00	3	50,6	40	640,4		F
Norrgården 4	30	67	87	26	210	14 548,5	974,00	10	1 346,9	96	1 493,5	19	F
Gästgivaren 15	10	18			28	1 292,5	1 016,00	1	63,0				F
Lönnen 1, V-by		21	9	6	36	2 612,1	1 111,00			13	189,0	15	F
Asken 40		4			4	286,0	1 101,00	1	94,0				F
Aspen 33		4			4	286,0	1 101,00	1	94,0				F
Furan 3		4			4	286,0	1 101,00	1	94,0				F
Mellangården 1		4			4	286,0	1 101,00	1	94,0				F
Norrgården 1		24	29	32	85	7 021,7	1 052,00	2	49,8	53	836,0	4	F
Uven 7								1	260,0				
Aspen 33 (Dalhemsstigen)		8	10	4	22	1 597,2	1 224,00					22	F
Västgården 1		6	12	12	30	2 314,0	1 290,00	1	302,0	24	300,0		F
Darrålen 1 (Warmbadhuset)		2			2	114,2	1 382,00	1	153,0				F
Darrålen 1 (Rönnbärgsgatan)		10	13	8	31	2 525,6	1 257,00			12	150,0	11	F
Näktergalen 3	4	8	7	3	22	1 575,7	1 128,00	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	900,00	17	1 152,5	19	260,5		F
Sjundekv 1:193	37	14	18	4	73	4 273,9	919,00	1	607,0	17	272,0	10	F
Vi 60:1	7	19	6		32	1 956,8	1 016,00	9	879,9	14	190,4	8	F
Vi 63:2		5	11	2	18	1 526,6	826,00	5	280,2			10	F
Vi 61:7	2	8	2		11	779,0	851,00	3	62,5			4	F
Vi 85:1			12		12	930,4	920,00			8	193,6		F
Vi 14:19		12	2		14	924,8	1 088,00					18	F
Örsåsa 1:104	4	10			14	715,0	871,00	1	24,1			4	F
Örsåsa 1:132		4	8		12	834,4	832,00					6	F
Örsåsa 1:151		6	4		10	680,0	1 028,00					8	F
Örsåsa 1:153				2	2	172,8	740,00					2	E
Frödinge 35:18			7		7	548,1	903,00	1	7,0	8	128,0		F
Frödinge 35:19			6		6	444,6	910,00			7	112,0		F
Frödinge 35:20		1	4	1	6	471,1	953,00			6	128,0		F
Frödinge 35:21	14	1			15	727,4	1 108,00	2	151,0				F
Frödinge 35:21 (Frödalastrand)		3	4	1	8	565,6	1 172,00			9	147,5		F
Rumskulla 1:52		3	2		5	278,9	789,00			5	80,0		E
Rumskulla 1:67			5		5	391,0	662,00			5	80,0		E
Rumskulla 1:39		3	5		8	593,2	669,00						E
Tuna 1:56	4	19	5		28	1 579,3	1 075,00	2	349,1	8	139,0	4	Pellets
Gårdsp. 1:38	6	5			11	537,1	1 032,00	1	465,0			4	VP
SUMMA:	247	569	391	126	1 332	86 123,2	994,00	85	9 122,3	445	7 188,6	149	

# Omflyttningsstatistik

år 2021

	FÖRVALTNINGSENHET	VARAV FLYTTAR OMFLYTTNING		FLYTTAR INOM BESTÅNDET	
		OMFLYTTNING	INOM BESTÅNDET	%	%
1101	Gamla Vimarhem	45	5	17,65	1,96
1103	Ängsgatan	15	1	20,27	1,35
1104	Sörgården	13	2	9,49	1,46
1105	Norrgården	40	10	18,60	4,65
1106	Gästgivaren	7	1	25,00	3,57
1107	Lönnen	13	0	36,11	0,00
1108	Loarpsgatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1109	Drottninggatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1110	Furugatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1111	Bullerbygatan gruppbo	0	0	0,00	0,00
1112	Norrgärdet	4	0	4,71	0,00
1117	Dalhemsstigen	7	0	31,82	0,00
1118	Västgården	4	0	13,33	0,00
1119	Rönnbärgsgatan 2	8	0	24,24	0,00
1120	Näktergalen	2	0	9,09	0,00
1201	Storebro	53	15	32,92	9,32
1301	Centrum Södra Vi	11	1	22,00	2,00
1303	Ekängsvägen	2	1	18,18	9,09
1304	Södermalm	1	0	8,33	0,00
1305	Klockaregårdsgatan	3	0	21,43	0,00
1401	Centrum Gullringen	9	2	34,62	7,69
1403	Ringvägen 30 Gullringen	2	0	20,00	0,00
1404	Idrottsrundan	0	0	0,00	0,00
1501	Radhusgatan Frödinge	0	0	0,00	0,00
1502	Hagavägen 10 A-F, Frödinge	1	0	16,67	0,00
1503	Frödala Servicehus	7	0	46,67	0,00
1504	Frödala Gränd, Frödinge	1	0	12,50	0,00
1601	Per Erlands v Rumskulla	3	1	16,67	5,56
1701	Tuna	1	0	3,57	0,00
1901	Nygård Locknevi	1	0	9,09	0,00
<b>Totalt:</b>		<b>253</b>	<b>39</b>	<b>18,01</b>	<b>2,78</b>

FASTIGHETERNAS RESPSPEKTIVE FÄRDIGSTÄLLNINGÅR, ANSKAFFNINGSVÄRDE,  
VÄRDEMINSKNING, BOKFÖRT VÄRDE SAMT TAXERINGSVÄRDEN (tkr) år 2021.

Fastighet	Färdig- ställd år	Anskaff- ningsvärde	Värde- minsk	Bokfört värde inkl mark	Taxerings- värde
Gelbgjutaren 1	1954-58	20 065,6	9 237,8	10 827,8	36 224,0
Gelbgjutaren 2	1949-52	21 876,2	9 326,8	12 549,4	38 390,0
Flädern 1	1968-69	15 859,2	3 413,7	12 445,5	22 673,0
Sörgården 1	1970-72	20 435,8	6 794,7	13 641,1	43 104,0
Norrgården 4	1972-86	84 190,5	32 773,7	51 416,8	86 072,0
Gästgivaren 15	1948-52	4 017,7	2 001,4	2 016,3	7 287,0
Lönnen 1, V-by	1991	25 965,7	11 573,1	14 392,6	17 666,0
Asken 40	1990	3 866,2	1 825,5	2 040,7	2 543,0
Aspen 33	1990	3 908,7	1 893,4	2 015,3	2 543,0
Furan 3	1990	3 911,4	1 901,8	2 009,6	2 570,0
Mellangården 1	1990	3 957,8	1 911,4	2 046,4	2 629,0
Norrgården 1	1991-2001	74 500,3	34 982,4	39 517,9	56 702,0
Uven 7	1929	4 160,5	1 701,0	2 459,5	1 773,0
Pistolsmeden 2	1980	1 539,2		1 539,2	843,0
Aspen 33 Dalhemsst.	2003	21 648,4	8 753,5	12 894,9	12 456,0
Västgården 1	2005-2017	42 889,6	13 282,0	29 607,6	18 861,0
Darrålen 1	2010	52 791,7	25 518,6	27 273,1	25 756,0
Näktergalen 3	1995	21 481,9	8 897,0	12 584,9	11 631,0
Svarvaren 15	1975	6 860,1	3 621,4	3 238,7	2 748,0
Snickaren 14	1990	5 959,6	2 047,9	3 911,7	2 288,0
Sjundekv 1:191	1963-67	20 482,1	8 619,5	11 862,6	20 608,0
Sjundekv 1:191***	1993	5 299,5	2 651,1	2 648,4	
Sjundekv 1:193	1969-71	13 115,4	6 710,7	6 404,7	12 198,0
Vi 60:1	1963-81	27 577,9	11 604,0	15 973,9	10 520,0
Vi 63:2	1967	12 127,6	4 597,4	7 530,2	5 382,0
Vi 61:7	1969	2 354,2	734,2	1 620,0	2 677,0
Vi 85:1	1975	3 407,0	1 325,5	2 081,5	3 295,0
Vi 14:19	1991	10 390,0	4 834,8	5 555,2	3 128,0
Örsåsa 1:104	1963	5 944,2	1 513,3	4 430,9	2 312,0
Örsåsa 1:132	1966	5 890,9	1 298,0	4 592,9	2 666,0
Örsåsa 1:151	1989	7 707,9	4 868,2	2 839,7	2 044,0
Örsåsa 1:152-153	1990	1 808,7	1 206,1	602,6	808,0
Frödinge 35:18	1967	2 158,5	964,3	1 194,2	1 915,0
Frödinge 35:19	1971	2 041,5	929,2	1 112,3	1 613,0
Frödinge 35:20	1990	1 921,5	649,6	1 271,9	1 943,0
Frödinge 35:21	1990-2004	14 182,6	6 573,1	7 609,5	8 189,0
Rumskulla 1:52	1972	1 160,2	508,3	651,9	873,0
Rumskulla 1:67	1976	2 249,5	1 279,7	969,8	990,0
Rumskulla 1:39	1980	3 433,8	2 073,5	1 360,3	1 696,0
Tuna 1:56	1983-08	20 108,5	11 270,3	8 838,2	7 189,0
Gårdspånga 1:38	1965-88	6 494,5	6 437,9	56,6	2 348,0
<b>SUMMA:</b>		<b>609 742,1</b>	<b>262 105,8</b>	<b>347 636,3</b>	<b>487 153,0</b>
UER-investeringar		7 733,5	7 733,5		
<b>Totalt</b>		<b>617 475,6</b>	<b>269 839,3</b>		
Markanläggningar		4 637,9	2 941,6	1 696,3	
		622 113,5	272 780,9	349 332,6	

\*\*\* tidigare registerfastigheten Sjundekvill 1:115 är sammanslagen med Sjundekvill 1:191.

## FEMÅRSÖVERSIKT

<b>RESULTATRÄKNING (kk)</b>	år 2021	år 2020	år 2019	år 2018	år 2017	år 2016
Hyresintäkter	94 382	92 594	90 482	88 826	87 610	86 704
Outhyrda objekt (avgår)	-3 443	-2 097	-1 986	-1 450	-1 063	-2 279
Övriga förvaltningsintäkter	910	572	468	668	350	330
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>91 849</b>	<b>91 069</b>	<b>88 964</b>	<b>88 044</b>	<b>86 897</b>	<b>84 755</b>
Driftkostnader	-47 167	-42 296	-43 621	-41 506	-39 969	-40 011
Underhåll	-12 693	-15 606	-12 806	-12 870	-11 430	-10 556
Fastighetsskatt	-1 731	-1 700	-1 697	-1 593	-1 605	-1 455
<b>Driftnetto</b>	<b>30 258</b>	<b>31 467</b>	<b>30 840</b>	<b>32 075</b>	<b>33 893</b>	<b>32 733</b>
Avskrivningar	-11 030	-11 781	-13 412	-12 748	-12 711	-12 680
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19 228</b>	<b>19 686</b>	<b>17 428</b>	<b>19 327</b>	<b>21 182</b>	<b>20 053</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-8 317	-6 675	-6 043	-8 950	-5 822	-6 307
Övriga rörelseintäkter	15 458	15 982	16 560	16 663	16 207	15 932
Övriga rörelsekostnader	-15 075	-15 651	-16 691	-16 280	-16 357	-15 193
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11 294</b>	<b>13 342</b>	<b>11 254</b>	<b>10 760</b>	<b>15 210</b>	<b>14 485</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	2	2	2	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande post	20	28	22	30	25	23
Räntekostnader och liknande poster	-3 228	-4 808	-4 382	-4 707	-6 179	-9 011
<b>Resultat efter finansiellaposter</b>	<b>8 088</b>	<b>8 564</b>	<b>6 896</b>	<b>6 085</b>	<b>9 058</b>	<b>5 499</b>
Koncernbidrag, lämnade	-31	-25	-27	-39	-40	-600
Bokslutsdispositioner, övriga	0	0	0	5 295	-2 478	-723
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 057</b>	<b>8 539</b>	<b>6 869</b>	<b>11 341</b>	<b>6 540</b>	<b>4 176</b>
Skatt på årets resultat	-1 696	1 125	-4 287	-2 492	-1 452	-923
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6 361</b>	<b>9 664</b>	<b>2 582</b>	<b>8 849</b>	<b>5 088</b>	<b>3 253</b>
<b>BALANSRÄKNING (kk)</b>						
Anläggningstillgångar	372 466	361 213	353 803	346 914	338 129	327 374
Omsättningstillgångar	7 013	4 829	6 147	1 791	1 810	1 312
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>379 479</b>	<b>366 042</b>	<b>359 950</b>	<b>348 705</b>	<b>339 939</b>	<b>328 686</b>
Eget kapital	52 716	46 356	36 691	34 109	25 261	20 173
Obeskattade reserver	0	0	0	0	5 295	2 817
Avsättningar	6 878	5 183	3 216			
Långfristiga skulder	299 000	299 000	299 000	249 992	249 000	249 000
Kortfristiga skulder	20 885	15 503	21 043	64 604	60 383	56 696
<b>S:a SKULDER o EGET KAP.</b>	<b>379 479</b>	<b>366 042</b>	<b>359 950</b>	<b>348 705</b>	<b>339 939</b>	<b>328 686</b>
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>						
Balanslikviditet (%)	33,6	31,1	29,2	2,8	3,0	2,3
Soliditet (%)	13,9	12,7	10,2	9,8	8,6	6,8
Räntetäckningsgrad (%)	349,9	277,5	256,8	228,6	246,2	160,7
Genomsnittlig låneränta under året (%)	0,55	1,11	1,32	1,58	2,07	2,94
Antal bostäder	1 332	1 329	1 329	1 329	1 320	1 320
Andel outhyrtd (%)	2,76	0,92	0,36	0,78	0,10	0,80
Flyttningsfrekvens (%)	18,0	17,8	17,5	18,8	16,3	19,0
Vägd yta (kvm)	95 245,0	96 615,7	96 615,7	96 841,0	96 841,0	96 434,8
Antal anställda	41,0	42,0	42,0	39,0	38,0	38,0
Hyresnivå (kr/kvm)	994,00	977,57	956,46	937,68	931,81	924,97

### BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Balanslikviditet

Soliditet

Räntetäckningsgrad

Vägd yta

Genomsnittlig låneränta under året

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Eget kapital plus 79,4% 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 1 495 kkr år 2021.





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vimarhem, org. nr 556478-5987

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vimarhem för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-23 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vimarhems finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vimarhem enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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 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 Vimarhem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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.

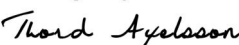
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 17 mars 2022

DocuSigned by:  
  
 71B76C47A11844F...

Thord Axelsson  
 Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport för år 2021

Till årsstämman i Vimarhem AB

Org nr 556478-5987

Jag har granskat Vimarhem ABs verksamhet avseende räkenskapsåret 2021.

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 revisions sed 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 2021. Bolaget uppnår målen – avkastning på 3 procent. Då avkastningen 2021-12-31 var 3 procent.

Soliditeten 2021-12-31 har förbättrats till 14 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 17 mars 2022.

DocuSigned by:

Roland Hemark

FFDCF34595884F5...

Roland Hemark

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor