

Årsredovisning

för

Finnvedsbostäder AB

556081-4393

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Finnvedsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Värnamo den 30 juli 2024



Martin Svensson

Årsredovisning
för
Finnvedsbostäder AB
556081-4393

Räkenskapsåret

2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Fronne Bostäder *Carlsson*

AS *h*

Styrelsen och verkställande direktören för Finnvedsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för bolaget Finnvedsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2023, Finnvedsbostäders 75:e verksamhetsår. Om inte annat anges redovisas belopp i tusental kronor.

Ägarförhållanden

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

Förvaltningens omfattning

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

I tabell nedan visas antal hyresobjekt.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyreslägenheter	2 857	2 818
varav vårdlägenheter	(191)	(191)
Uthyrningsrum	29	30
Lokaler	190	202
Garage och carportar	<u>775</u>	<u>775</u>
Summa uthyringsenheter	3 851	3 825

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

Vallerstad vind

Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstad vind ekonomisk föreningen och insatsen uppgår till 6 552 000 kronor. Antalet andelar är 1 680 med nominellt värde 3 900 kr/st. Andelarna berättigar till billigare elinköp. Medlemspriset för 2023 var 58 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	6 034 000	6 493 000	5 918 000	6 636 000	6 517 000
Tillgänglighet	90,2%	98,4%	95,2%	96,5%	96,6%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	58	60,1	24	28	28
Jmf pris Värnamo Energi lårsavtal 1 maj resp år	92	176,2	89,8	33	49,6
Beräknad besparing inkl. moms	571 200	1 950 480	1 105 440	84 000	362 880
Avkastning = besparing/investering	8,7%	29,8%	16,9%	1,3%	4,4%

MS
y

SVEF

Finnvedsbostäder äger 2 000 andelar i Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget's passivhus. Elpriset till medlemmar är 46 öre/kWh.

Klämman vind AB

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

Under 2023 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 97,2 % och producerat totalt 23 736 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Rörelsens intäkter uppgår till 272 Mkr (250 Mkr). De högre intäkterna, jämfört med 2022, förklaras främst av höjda hyror, 7 Mkr, färdigställande av nyproduktion Sjukstugan 1 och Nederled 2:37, 7 Mkr, samt erhållet elstöd, 5,5 Mkr.

Hyreshöjning för 2023 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med ett snitt på 3,1 % på bostäder (1,85 %), lokaler och bilplatser med 3,3 % (1,26 %).

Framförhandlad hyra 2024 med Hyresgästföreningen innebär en höjning på bostadshyrorna med 68 kr/m² och år från 1 februari. Lokaler och bilplatser med 7 % från 1 januari.

Bolaget har under året färdigställt nybyggnation av ny vårdcentral och 27 lägenheter i sju plan på Mossleplatån samt en fastighet med 8 lägenheter i Rydaholm.

Ombyggnation av Högalidsgatan 2 i Värnamo påbörjades under hösten och kommer vid färdigställandet erbjuda 14 servicebostäder enligt LSS åt kommunen.

Underhållet med takbyte har fortsatt, Ringvägen 80-86 i Bredaryd och Hovslagaregatan 15-49 i Rydaholm. I september påbörjades takbyte på Högaloft i Värnamo totalt 237 lägenheter och beräknas vara klart till sommaren 2024.

På Kyrkogatan 8 i Forsheda har stambyte och underhåll av 46 lägenheter påbörjats i november och planeras klart i september 2024.

Framtida möjligheter och risker

Värnamo kommun har ett stabilt invånarantal och satsningar görs på nya utbildningar, utbyggnad av industritomter på Bredasten och byggbara tomter på bland annat Mossleplatån söder om sjukhuset. Enligt ägardirektivet ska bolaget främja kommunens bostadsförsörjning i takt med att kommunen växer och behovet av nya bostäder.

Under verksamhetsåret har bolaget varit påverkade av vad som händer i omvärlden med fortsatt hög inflation, ökade kostnader på både material och energi samt ökade räntekostnader.

Detta får en stor påverkan framöver vid planering av nyproduktion och löpande underhåll med höga produktionskostnader och risk för nedskrivning på nyproducerade fastigheter.

Bolagets största ekonomiska risk är långsiktigt höjda räntor och för att säkerställa en jämnare räntenivå använder bolaget ränteswappar som finansiella instrument. Koncernen som bolaget ingår i har hög belåning så det kan även finnas en risk kopplad till nyupplåning framöver.

Andra ekonomiska risker i bolagets verksamhet är politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar som har direkt påverkan på bolaget.

M

MS

Med en historiskt låg vakansgrad och ett stabilt invånarantal i kommunen bedöms risken för ökade vakanser som låg. Men viss ökad vakansrisk finns när andra bostadsbolag bygger nya bostäder med konkurrenskraftig hyra. Under slutet av året har bolaget också sett en ökad vakansgrad i kranstörterna.

2024073109027

AK

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	269 435	289 162
Utdelning 2023			-152	-152
Årets resultat			9 203	9 203
Eget kapital 2023-12-31	6 200	13 527	278 486	298 213

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	269 282 887
Årets vinst	9 203 487
	278 486 374

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedel utdelas 215 000 kr och att resterande vinstmedel balanserar i ny räkning.

Till aktieägaren utdelas (3,47 kr/aktie), totalt	215 000
I ny räkning överföres	278 271 374
	278 486 374

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

Styrelsens yttrande över den lämnande utdelningen

Efter den nu föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning blir bolagets soliditet 17% . Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utlåtande om verksamheten 2023

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

Lars Lejon
Styrelsens ordförande

Martin Svensson
Verkställande direktör

ML
MS

2024073109029

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Balansomslutning	1 747 774	1 747 000	1 662 106	1 546 275	1 495 325
Nettoomsättning	271 623	250 134	239 259	235 428	226 689
Periodiskt och löpande underhåll	49 418	48 509	47 820	51 002	50 073
Resultat	9 203	19 133	20 846	19 102	18 013
Direktavkastn på totalt kap. (%)	6,00	5,10	5,10	5,30	5,20
Kassalikviditet (%)	51	45	23	49	37
Soliditet (%)	17,06	16,55	16,25	16,12	15,46
Antal anställda (st)	53	51	50	50	51
Antal lediga 31/12 (st)	44	16	23	17	39
Antal lediga 31/12 (%)	1,70	0,60	0,90	0,70	1,50
Hysesborfall lediga uthyrn.obj	7 013	6 150	5 302	4 759	5 206
Hysesborfall (%) av omsättning	2,60	2,50	2,20	2,00	1,90
Uthyrningsgrad, genomsnitt (%)	98,70	99,10	99,10	98,60	98,10
Anskaffningsvärde	2 380 601	2 195 860	2 074 235	2 033 645	1 979 900
Pågående arbeten	26 192	177 790	195 012	62 931	33 187
Bokfört värde inkl pågående	1 680 470	1 690 421	1 626 302	1 492 340	1 446 211
Bokfört värde ex ej fastighetstax.	1 460 177	1 422 537	1 443 160	1 366 446	1 321 883
Taxeringsvärde	1 881 679	1 882 268	1 539 124	1 516 115	1 471 450
Värmeförbrukning i kWh*	27 776 840	27 122 115	28 566 276	28 813 186	27 848 307
Fjärrvärme/pellets andel %	95,50	94,40	93,70	94,80	95,90
Elvärmeandel %	4,50	5,60	6,30	5,20	4,10
Producerad solex i kWh	324 429	215 221	91 602	100 720	88 078
Spec värmeförbr. kWh/m2* BRA	127	126	133	135	133
Fastighetsel kWh	2 713 978	2 746 371	3 204 784	3 145 454	3 057 959
Spec. fastighetsel kWh/m2	14	15	17	16	16
Kollektivel	70 700	73 000	85 000	95 000	83 000
Vattenförbrukning m3	251 000	254 000	256 000	253 000	235 000
Spec vattenförbrukning m3/m2	1,12	1,16	1,23	1,23	1,15

Definitioner:

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

Kassalikviditet = omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder

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

*Normalårskorrigeringen ändrades under 2022 vilket försvårar jämförelsen med tidigare år.

11

14/5

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	261 253	245 128
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 370	5 006
		271 623	250 134
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-125 020	-120 290
Underhållskostnader		-37 927	-36 784
Fastighetsskatt		-4 165	-4 056
Av- och nedskrivningar		-52 799	-42 577
Summa rörelsens kostnader		-219 911	-203 707
Rörelseresultat		51 712	46 427
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 656	867
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 600	-23 544
Summa resultat från finansiella poster		-37 944	-22 677
Resultat efter finansiella poster		13 768	23 750
Skatt på årets resultat	8	-4 565	-4 617
Årets vinst		9 203	19 133

2024073109030

1/5

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	1 647 278	1 512 631
Förbättringsutgift på annans fastighet	10	4 290	0
Inventarier	11	7 542	9 830
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	26 192	177 790
		1 685 302	1 700 251

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		464	696
Långfristig fordran (HBV)	13	792	750
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	7 534	7 530
		8 790	8 976

Summa anläggningstillgångar

1 694 092

1 709 227

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förrådsenheter		179	150
		179	150

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		519	352
Kundfordringar		3 180	1 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 359	5 848
Övriga kortfristiga fordringar	14	45 980	29 157
		52 038	36 818

Kassa och bank

1 464

808

Summa omsättningstillgångar

53 681

37 776

SUMMA TILLGÅNGAR

1 747 774

1 747 000

MS
K

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (62.000 aktier med kvotvärde 100 kr)

6 200

6 200

Reservfond

13 527

13 527

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

269 283

250 302

Årets resultat

9 203

19 133

Summa eget kapital

298 213

289 162

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

15

18 830

19 774

Summa avsättningar

18 830

19 774

Långfristiga skulder

16, 20

Skulder till kreditinstitut

1 325 509

1 352 744

Summa långfristiga skulder

1 325 509

1 352 744

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

28 302

28 877

Leverantörsskulder

24 142

21 604

Skulder till koncernföretag

9 080

7 746

Aktuella skatteskulder

1 803

34

Övriga kortfristiga skulder

4 707

3 058

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

37 188

24 001

Summa kortfristiga skulder

105 222

85 320

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 747 774

1 747 000

MS

2024073109033

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		51 712	46 427
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	52 799	42 912
Erhållen ränta		1 656	867
Erlagd ränta		-39 600	-23 544
Betald inkomstskatt		<u>-3 741</u>	<u>-4 875</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		62 827	61 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning (+) av förråd och lager		-29	-44
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		1 602	-3 371
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		<u>18 707</u>	<u>3 513</u>
Kassaflöde från löpande verksamheten		83 106	61 888
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiala anläggningstillgångar		-37 851	-108 412
Försäljning inventarier		0	-335
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		<u>186</u>	<u>171</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 665	-108 575
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		282 260	323 650
Inlösen av långfristiga lån		-282 260	-233 650
Amortering av långfristiga lån		-27 810	-27 423
Utbetald utdelning		<u>-152</u>	<u>-71</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 962	62 506
Ökning/minskning av likvida medel		17 480	15 819
Likvida medel vid årets början		29 964	14 145
Summa likvida medel vid årets slut	14	47 444	29 964

Handwritten initials/signatures:
H/C k

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Byggnadskomponent</u>	<u>Livslängd, år</u>
Markanläggning	15-40
Stomme och grund	50-100
Stomkompletteringar/innervägg	50-100
Värme, sanitet (VS), el	10-50
Ventilation	20-25
Fasad	40-50
Yttertak	40
Fönster	40
Köksinredning	30-50
Restpost	15-50
Konceptrenovering bostad	23

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

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

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

Fastighetsvärdering

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

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

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

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

MS K

och det belopp som ska återbetalas.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Ränteswappar

Bolaget säkrar räntor med ränteswappar.

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Avsättningar

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Intäkter

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

Koncernbidrag

Mottaget/lämnat koncernbidrag redovisas i resultaträkning som bokslutsdisposition.

M/S ✓

Varulager

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Likvida medel

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

Leasing

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

Ms K

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter		
Hyror för bostäder	209 370	198 409
Hyror för lokaler	57 342	52 165
Hyror för garage och carport	3 530	3 187
	270 242	253 761
Avgår hyresbortfall		
Outhyrda bostäder	-2 567	-1 821
Outhyrda lokaler	-3 999	-4 080
Outhyrda garage och carport	-448	-249
	-7 013	-6 150
Övrigt		
Tillval för bostäder	168	230
Underhållsrabatter	-1 978	-2 227
Övriga rabatter	-166	-488
	-1 976	-2 485

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

Not 3 Statliga bidrag

Statligt bidrag har erhållits för elstöd 5 519 tkr och redovisas som övriga rörelseintäkter i RR.

Not 4 Kostnad för externa revisorer

	2023	2022
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	183	182
	275	274

Not 5 Personal

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	18
Män	33	33
	49	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 263	1 307
Övriga anställda	23 441	21 603
	24 703	22 910

MS

Sociala avgifter och pensionskostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktör	499	495
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	8 048	7 617
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	262	348
Pensionskostnader för övriga anställda	3 102	628
	11 911	9 088
Uttagsskatt	2 725	2 431
Totalt	39 339	34 429

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	1	1
Andel män i styrelsen	6	6
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	4	3

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntor	1 169	346
Återbäring HBV	487	521
	1 656	867

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgensavgift Värnamo Kommun	4 706	4 540
Räntekostnader derivat och fastighetslån	34 894	19 003
	39 600	23 544

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 510	-3 967
Uppskjuten skatt	944	-650
Skatt på årets resultat	-4 565	-4 617

MS
A

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 768		23 750
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-2 836	20,6	-4 893
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-4		8
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet		142		853
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning		-1 369		0
Uppskjuten skatt		944		-650
Skatteeffekt nedskrivning		-1 442		0
Skattereduktion inköp inventarier 2021		0		64
Redovisad effektiv skatt	33,2	-4 565	19,4	-4 617

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 195 314	2 073 689
Årets investeringar	230	0
Omklassificeringar	184 511	121 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 380 055	2 195 314
Ingående avskrivningar	-682 683	-642 399
Årets avskrivningar	-43 093	-40 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 776	-682 683
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-7 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 000	0
Utgående redovisat värde byggnader	1 647 278	1 512 631

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

Fastigheterna värderades inför årets årsbokslut till 3 799 000 (3 525 200) tkr, genom värdering i programmet Värderingsdata. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,4%-9,25% (4,1%-9,25%) beroende på läge. *M*

M

2024073109041

Not 10 Förbättringsutgift på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	4 362	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 362	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-73	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73	0
Utgående redovisat värde	4 290	0

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 049	38 706
Inköp	345	4 008
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 394	41 049
Ingående avskrivningar	-31 219	-30 592
Försäljningar/utrangeringar	0	1 665
Årets avskrivningar	-2 633	-2 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 852	-31 219
Utgående restvärde enligt plan	7 542	9 830

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 790	195 012
Under året nedlagda kostnader	40 123	108 871
Under året genomförda omklassificeringar	-191 721	-126 093
Utgående nedlagda kostnader	26 192	177 790
Utgående redovisat värde	26 192	177 790

MS K

Not 13 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	514	472
Swedbank 33 aktier	7	6
OK insats	108	106
Sveriges Vindkraftkooperativ	1 100	1 100
Vallerstad Vind ek.förening	6 552	6 552
Klämman Vind AB	5	5
	8 325	8 280

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	5	12
Banktillgodohavanden	1 459	796
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	45 980	29 157
	47 444	29 964

Not 15 Uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld fastigheter	18 830	19 774
	18 830	19 774

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	508 811	586 621
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	335 000	285 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	510 000	510 000
Summa	1 353 811	1 381 621

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 311	4 242
Förutbetalda hyror	25 754	14 065
Upplupna semesterlöner	3 275	2 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 848	2 945
	37 188	24 001

MS K

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	45 799	42 577
Nedskrivningar	7 000	0
Vinst försäljning inventarier	0	335
Summa justeringar	52 799	42 912

Not 19 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	479	438
	479	438

Not 20 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har åtta tioåriga ränteswapar på nominellt 440 miljoner, en åttaårig på nominellt 50 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, fyra sexåriga på nominellt 310 miljoner, två fyraåriga på nominellt 55 miljoner, en treårig på nominellt 100 miljoner. Swaparna förfaller under 2024, 2025, 2026, 2027, 2029, 2030 och 2032.

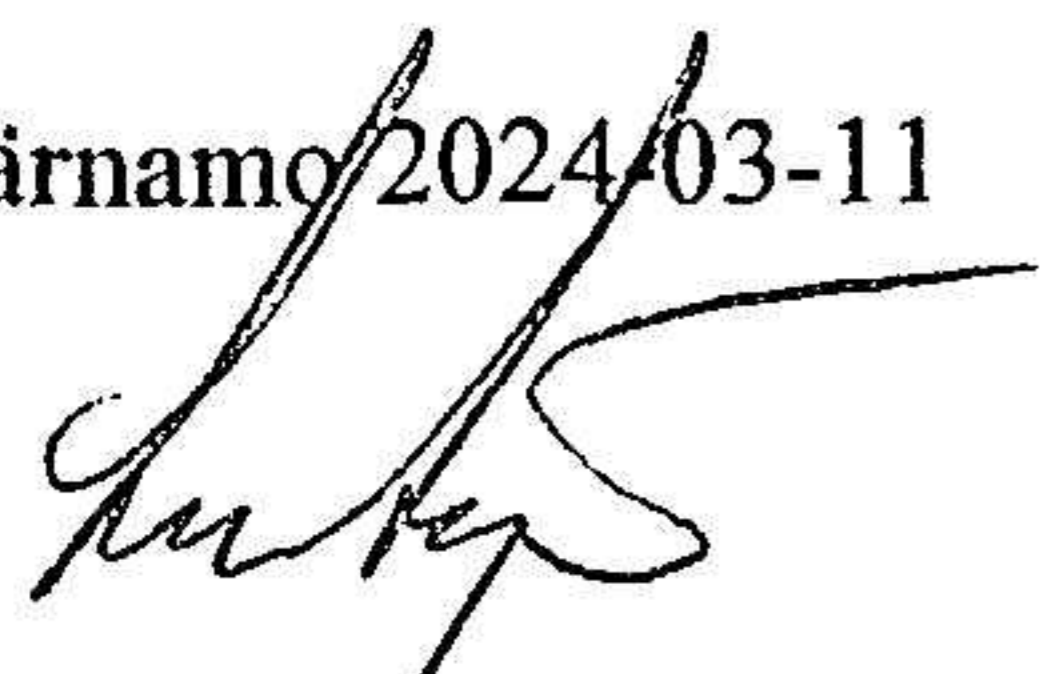
Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 25,6 (67,1) miljoner på ränteswapar.

Not 21 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser av väsentlig karaktär efter balansdagen. *M*

2024073109044

Värnamo/2024/03-11



Lars Lejon
Ordförande



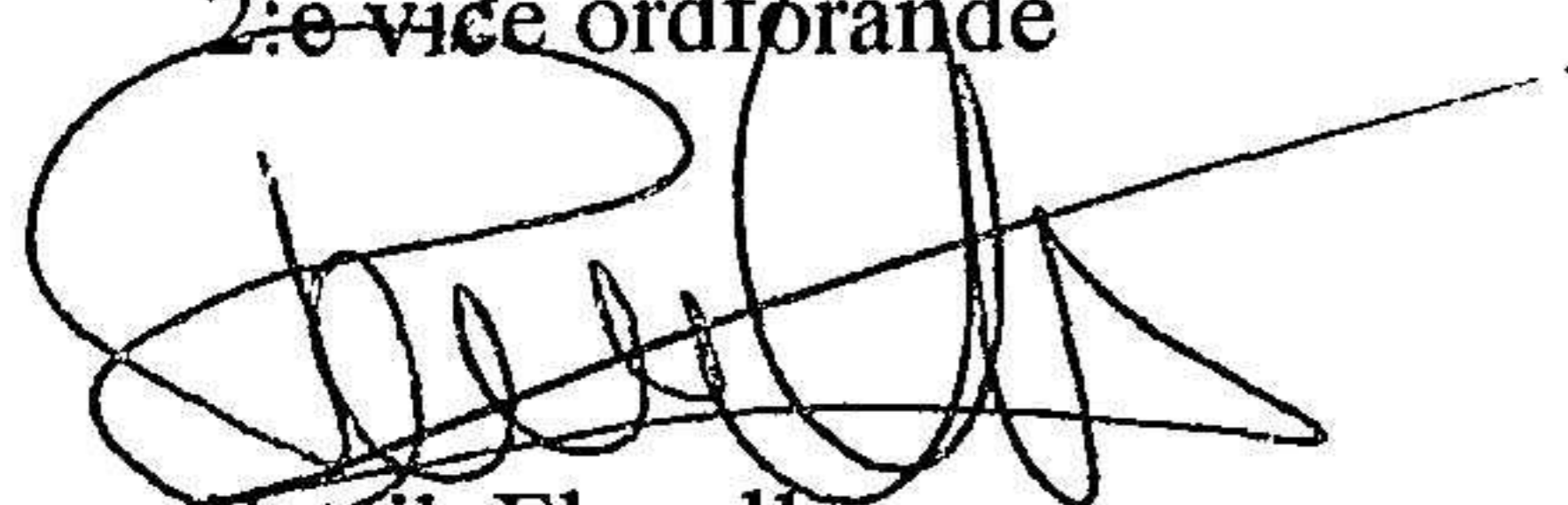
Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande



Anders Jansson
2:e vice ordförande



Boo Karlsson
ledamot



Patrik Ekwall
ledamot



Ardita Cani Berisha
ledamot



Fikret Tabakovic
ledamot



Martin Svensson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finnvedsbostäder AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 27-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finnvedsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna [1-22, 24-25, 42-47]. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Finnvedsbostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

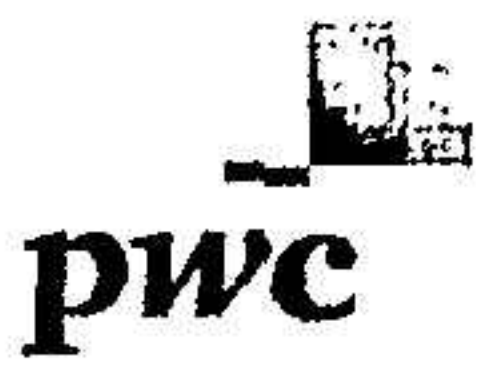
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- 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.

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

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





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

Jönköping den 13 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

2024073109047