

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren
Box 104
335 23 Gnosjö

Telefon: +46 370 332401
E-post: catharina@jarnbararen.se
Kontaktperson: Catharina Park

2023050514053

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren

556392-8737

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gnosjö den 3 maj 2023



Catharina Park

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren

556392-8737

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Gnosjö.

Ägarförhållanden:

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren är ett av Gnosjö kommun helägt aktiebolag. Bolaget bildades 1990 och är ett allmännyttigt bostadsföretag som är grundat på aktier enligt bestämmelser i aktiebolagslagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VD:n har ordet

Jag vill härmed resumera det gångna verksamhetsåret 2022. Ett år präglad av stora projekt och kraftiga omvärldsförändringar.

Vi startade året med slutbesiktning av vår nyproduktion på Strömgatan 4. Våra nya hyresgäster flyttade in 1 februari i vårt nya bostadshus med totalt 15 lägenheter. Samtliga lägenheter var då uthyrda. Strömgatan 4 har monterade solceller på taket och är den fjärde fastigheten i bolagets bestånd som har installerats med fjärrvärme. Fastigheten har två parkeringsplatser som går att hyra för den som önskar ladda sin elbil. Samtliga motorvärmplatser är förbereda för att kunna konverteras om till el laddare om behovet för fler sådana p-platser skulle öka.

Under året som gått har vi genomfört en hel del stora underhållsprojekt värda att nämnas är:

- Byte av tak på samtliga byggnader på Ekvägen i Kulltorp.
- Byte av samtliga lägenhetsdörrar på Kvarngatan i Gnosjö.
- Byte av elmätare på Trollbacken.
- Ny utemiljö med nytt skyddsstaket mot ån, borttagning av gammal bro samt borttagning av de gamla kolonilotterna som sedan ersattes med nya gräsytor med odlingslådor på Järnvägsgatan 1 i Gnosjö.
- Ny utemiljö Dvärgstigen med ny lekplats Gnosjö.
- Ny uteplats Köpmansgatan Nissafors.
- Nya markanläggningar plats för sopkärl på Blåsipstigen Gnosjö.
- Renovering av diverse badrum exempelvis 3st badrum på Kvarngatan.
- Renovering av lokal anpassad till frisörsalong Storgatan 2 i Gnosjö.
- Nya stolparmaturer med LED för att minska elförbrukningen på Trollbackens LSS-boende.
- Nytt luftbehandlingsaggregat installerat på distriktsköterskemottagningen på Hoffmansgatan i Hillerstorp.

Förutom underhållsprojekt har 6st lägenheter i beståndet totalrenoverats pga. diverse oförutsedda händelser så som vattenläckor, brand i kök och några fall av grov missvård av lägenhet från oaktsam hyresgäst.

För att bidra till Gnosjö kommuns framgång att växa hållbart, arbetar vi kontinuerligt med att känna av marknadens behov och efterfrågan av nyproducerade lägenheter. Viktigt för oss är förutom nyproduktion att underhålla vårt befintliga bestånd. Vi arbetar ständigt att finna goda lösningar på energieffektiviserande underhållsåtgärder. Under året som gått har vi projekterat och handlat upp entreprenad för stamreovering av Hagagatan i Hillerstorp. Ny ventilation och den befintliga värmekällan konverteras från gas till fjärrvärme alternativt bergvärme.

Bolagets uthyrningsgrad avseende bostadslägenheter har sammantaget under året varit ca 99 %. Vi har i genomsnitt haft ca 4 lägenheter vakanta. Låneskulden har minskat under året genom amorteringar på 3.950Tkr. Under 2022 har lån på totalt 29.450Tkr konverterats. Årets Investeringar av nyproduktion motsvarar 27Mkr. Aktiverade underhållsprojekt har gjorts med ca 5Mkr. I enlighet med K3 har en nedskrivningsprövning utförts på varje enskild fastighet i bolagets bestånd. I nuläget visar analysen på att det finns ett nedskrivningsbehov på 2mkr av våra nyproducerade marklägenheter på Köpmansgatan 14 i Hillerstorp, fastighet Hillerstorp 3:116.

Årets vinst är något lägre än förgående år dock är 1,2MKR avsatta till periodiseringsfond. Under året som gått har uthyrningsgraden med få vakanser hjälpt till att hålla ett gott resultat. Bolaget har under de tio första månaderna haft en budget i balans men under årets tre sista kalla månader har vi överskridit budgeten avseende energikostnaderna. Bolaget känner av de snabba räntehöjningarna även om den totala portföljräntan fortfarande ligger på en relativt låg nivå. Bolagets ekonomi är känslig för konjunkturförändringar och ekonomin blir påtagligt ansträngd när hyresnivåerna inte hänger med i samma takt som de ökande kostnaderna pga. prishöjningar.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer:

Fastighets AB Järnbäraren verkar efter visionen om att Gnosjö kommun skall vara en attraktiv kommun att bo, arbeta och vistas i. Vi har en ambition och en strävan att alltid ha våra hyresgäster i fokus och jobbar för att erbjuda bästa möjliga service. Vi håller oss á jour med marknadens efterfrågan och behov då det ställs krav på oss att anpassa nyproduktion utifrån detta. Genom att erbjuda möjlighet till boendeinflytande och uppmuntra till medskapande vid boendeutveckling kan vi fånga upp signaler för detta. Fastighets AB Järnbäraren arbetar med att minska miljöpåverkan genom medvetenhet kring miljöfrågor och satsar på energieffektiva lösningar i utvecklingsarbetet av vårt bestånd. På lång sikt är det energieffektiviseringsarbetet jämte underhållsarbetet som genererar framtida vinster.

Precis som för andra bolag har vi under året fått anpassa oss till det rådande omvärldsläget med kriget i Ukraina. Följderna har blivit höjda materialkostnader, förseningar av leveranser, chockhöjda energipriser och oro för stundande konjunkturläge.

Sammanställning av planerade investeringsprojekt för 2023, ser ut enligt följande; Under året 2022 har vi projekterat, planerat och handlat upp totalentreprenad för stamreovering av Hagagatan i Hillerstorp. Under hösten 2022 hölls ett antal Bomöten med hyresgästerna. Detta för att ge möjlighet till boendeinflytande och tillsammans med hyresgästerna planera flytt till evakueringslägenhet under reoveringstiden. Projektet startar i februari 2023. I projektet med att byta stammarna totalreoveras även badrum och kök samt byte till helt nytt ventilationssystem i lägenheterna. Stamreoveringen på Hagagatan är uppdelad i två etapper. Under 2023 stamreoveras byggnad 2,4. Under det kommande året handlas även etapp två upp som avser reovering av resterande byggnader 6,8,10 vilket planeras påbörjas 2024. Under 2023 planeras upphandling och reovering av samtliga kök i våra fastigheter på Tomtestigen i Gnosjö totalt omfattas 28 kök. Byte av tak på Köpmansgatan i Nissafors kommer att handlas upp och slutföras under våren. Utöver detta sker planerat underhåll enligt plan.

[Handwritten signature]

Från och med 1 januari 2023 stoppas blockuthyrningen av fastighet Österskog 1:27 till Österskog boförening. Bolaget tar med detta över uthyrning och underhåll efter att ha blockuthyrts fastigheten sedan husen byggdes. Avtalet har sagts upp från bolagets sida då boföreningen inte skött sina åtaganden. Planering och framtagning av ny underhållsplan arbetas fram för fastigheten. Ett arbete planeras påbörjas med ytrenovering pga. eftersatt underhåll. I samband med övertagandet görs en investering av nytt låssystem vilket innebär att samtliga lägenheter får nya låscyndrar och nycklar.

Framtida risker och osäkerhetsfaktorer finns. Det rådande omvärldsläget med oro från kriget i öst och stundande lågkonjunktur påverkar stort. Prognoser inför 2023 med ett sämre resultat pga kraftiga höjningar av underhåll- och driftskostnader. Stigande ränteportfölj ger en fördubbling av räntekostnaderna under det kommande året. Vår administration och fastighetsförvaltning är sårbar eftersom vi är få inom varje fackområde. Vi är beroende av hög uthyrningsgrad av våra hyresobjekt. Historiskt har vakansgraden under de senaste åren varit ovanligt låg trots negativ befolkningstillväxt i kommunen. Det är svårt att ge en prognos längre fram än 2023 avseende om den positiva uthyrningsgraden håller i sig. Vi följer andra fastighetsbolag som just nu bygger bostäder i närområdet för att känna av behovet av nyproduktion. Vår framtida resultatutveckling påverkas av fortsatt stigande räntenivåer och förändringar av energikostnader, prognostiserade ökade materialkostnader och konsultarvoden.

2023050514057

HP / m CAP

Funktionärer/Verksamhet:

Ordförande: Ingmar Johansson (M)

V. ordförande: Stig Axelsson (S)

Övriga ledamöter: Nicklas Huuva (KD)
Daniel Elmqvist (SD)
Tomas Johansson (S)

Suppleanter: Michael Bucht (S)
Stefan Lundell (KD)
Markus Kauppinen (S)
Hans Uhlman (M)
Kennert Sörensen-Munkholm (SD)

Revisorer: Helena Patriksson, auktoriserad revisor
Klas-Göran Park, lekmannarevisor

Revisorsuppleanter: Göran Aronsson, lekmannarevisor

Verkställande direktör: Catharina Park

Sammanträden: Styrelsen för Fastighets AB Järnbäraren har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemskap: Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO
Arbetsorganisationen, FASTIGO
Husbyggnadsvaror ekonomisk förening, HBV

Fastighetsförvaltning: Antalet förvaltade objekt

Lägenheter	580
Lokaler	37
Garageplatser	18
Skärmtak	39

Hyresförhandling: Förhandling avseende 2023 års hyror är ej klar.

Hyresbortfall: Bortfallet av hyror under året har uppgått till 688 tkr (893 tkr).

Underhåll: Underhåll/investeringar har skett enligt fastställd plan.

2023050514059

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	45 455	42 823	71 639	74 126	72 501
Soliditet (%)	26	25	24	24	23
Kassalikviditet (%)	212	257	290	119	129
Nettoränta (%)	1	1	1	1	2
Vakanser (st)	4	4	6	3	2
Avkastning på totalt kap. (%)	2	3	3	3	5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reservfond	Erhållna ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 362	1 500	14 610	32 391	4 466	78 329
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				4 466	-4 466	0
Årets resultat					834	834
Belopp vid årets utgång	25 362	1 500	14 610	36 857	834	79 163

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 467 713
årets vinst	833 663
	52 301 376

disponeras så att

i ny räkning överföres

52 301 376

52 301 376

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

AP
my
LAP

2023050514060

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	45 454 953	42 823 027
Övriga rörelseintäkter	2	1 270 609	1 312 943
		46 725 562	44 135 970
Rörelsens kostnader			
Material mm		-21 418 544	-18 456 197
Övriga externa kostnader	3	-2 720 890	-2 498 141
Personalkostnader	4	-6 089 188	-6 246 304
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-11 874 892	-9 064 138
Övriga rörelsekostnader		-94 258	-110 435
		-42 197 773	-36 375 215
Rörelseresultat		4 527 789	7 760 755
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	192 700	55 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 472 005	-2 167 395
		-2 279 304	-2 111 776
Resultat efter finansiella poster		2 248 484	5 648 979
Bokslutsdispositioner	8	-1 229 297	51 429
Resultat före skatt		1 019 187	5 700 408
Skatt på årets resultat	9	-185 524	-1 234 327
Årets resultat		833 663	4 466 082

HP
my
cap

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	273 447 634	253 498 674
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	11, 12	1 053 672	1 104 973
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 675 598	23 842 007
		276 176 904	278 445 654

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		1 962 168	1 383 334
Summa anläggningstillgångar		278 139 072	279 828 988

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förnödenheter och förråd		477 973	398 134
--------------------------	--	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar		419 350	91 024
Fordringar hos Gnosjö kommun		27 625 433	27 438 204
Aktuella skattefordringar		2 244 671	1 696 262
Övriga fordringar		290 755	426 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	562 077	456 056
		31 142 285	30 108 199

Summa omsättningstillgångar		31 620 258	30 506 333
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		309 759 330	310 335 322
-------------------------	--	--------------------	--------------------

2023050514061

HP
lap

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 362 000

25 362 000

Reservfond

1 499 764

1 499 764

26 861 764

26 861 764

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

51 467 713

47 001 632

Årets resultat

833 663

4 466 082

52 301 376

51 467 713

Summa eget kapital

79 163 140

78 329 477

Obeskattade reserver

16

1 417 088

187 791

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

214 907 500

218 957 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

4 150 000

4 050 000

Leverantörsskulder

2 932 929

2 115 501

Leverantörsskuld till Gnosjö kommun

0

325 049

Övriga skulder

243 245

255 112

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

6 945 428

6 114 891

Summa kortfristiga skulder

14 271 602

12 860 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

309 759 330

310 335 322

2023050514062

Handwritten signature and initials

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 248 484	5 648 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	11 875 947	9 031 895
Betald skatt		-1 291 735	-2 272 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 872 459	12 408 494
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-79 839	-51 240
Förändring av kundfordringar		-328 325	-21 174
Förändring av kortfristiga fordringar		-157 352	19 246 354
Förändring av leverantörsskulder		817 429	-2 407 334
Förändring av kortfristiga skulder		493 620	-1 452 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 617 993	27 722 357
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 761 196	-25 703 094
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		132 966	2 080 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 667 993	-23 622 357
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 950 000	-4 100 000

2023050514063

HP
Cap
3

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gnosjö Kommun med organisationsnummer 212000-0506 med säte i Gnosjö.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Nettoränta (%)

Ränta efter avdrag för skattereduktion, dvs finansnettot i procent av långfristiga skulder.

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat i procent av totala tillgångar

HP
[initialer]

2023050514065

Not 1 Hyresintäkter

	2022	2021
Totalhyra		
Bostäder	39 205 616	36 957 520
Lokaler	5 897 029	5 784 400
Garage	58 592	63 193
Övrigt	981 795	910 513
	46 143 032	43 715 626
Hyresbortfall		
Bostäder	325 258	465 717
Lokaler	330 996	381 125
Garage	750	8 468
Övrigt	31 074	37 288
	688 078	892 598
Netto*		
Bostäder	38 880 358	36 491 803
Lokaler	5 566 032	5 403 275
Garage	57 842	54 725
Övrigt	950 721	873 225
	45 454 953	42 823 028

Intäkter för hushållsel, anslutningsavgifter Digital-TV och kollektiv uppvärmning ingår i totalhyran ovan.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	93 203	142 681
Övriga ersättningar	1 060 378	1 170 262
Övriga förvaltningsersättningar	117 028	0
	1 270 609	1 312 943

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 49 741 kronor (föreg år 54 039kr).

Handwritten signature and initials

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	7	8
	9	10
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-915 117	-880 129
Övriga anställda	-3 297 045	-3 103 187
	-4 212 162	-3 983 316
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-272 819	-305 632
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 280 682	-1 345 527
	-1 553 501	-1 651 159
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-5 765 663	-5 634 475
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	16 %	16 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	84 %	84 %

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-5 %
Specialenheter	3 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	20 %

Maskiner, anläggningar, inventarier och verktyg skrivs av med maximalt tillåtet i enlighet med skattemässiga regler.

HP
LP

2023050514067

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	192 700	55 619
	192 700	55 619

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-1 808 612	-1 572 256
Borgensavgift	-663 393	-595 139
	-2 472 005	-2 167 395

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfonder	1 249 440	0
Förändring av överavskrivningar	-20 143	-51 429
	1 229 297	-51 429

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-764 358	-1 293 162
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	578 834	58 835
Totalt redovisad skatt	-185 524	-1 234 327

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 546 561	373 918 100
Inköp	8 254 444	2 065 205
Försäljningar/utrangeringar	-209 570	-2 199 130
Omklassificeringar	23 245 819	2 762 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 837 254	376 546 561
Ingående avskrivningar	-117 047 887	-108 649 913
Försäljningar/utrangeringar	115 312	219 319
Årets avskrivningar	-9 457 045	-8 617 293

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

2023050514068

Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 389 620	-117 047 887
Ingående nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
Årets nedskrivningar	-2 000 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 000 000	-6 000 000
Utgående redovisat värde	273 447 634	253 498 674
Bokfört värde mark	12 024 105	12 024 105
	12 024 105	12 024 105

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 174 256	3 128 601
Försäljningar/utrangeringar		-954 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 174 256	2 174 256
Ingående avskrivningar	-1 681 497	-2 285 541
Försäljningar/utrangeringar		885 665
Årets avskrivningar	-209 975	-281 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 891 472	-1 681 497
Utgående redovisat värde	282 784	492 759

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 487 535	1 067 049
Inköp	366 546	420 486
Försäljningar/utrangeringar	-61 107	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 792 974	1 487 535
Ingående avskrivningar	-875 321	-710 097
Försäljningar/utrangeringar	61 107	0
Årets avskrivningar	-207 872	-165 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 022 086	-875 321
Utgående redovisat värde	770 888	612 214

HP
M
Cap

2023050514069

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 842 007	3 386 990
Inköp	1 140 227	23 217 403
Omklassificeringar	-23 306 636	-2 762 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 675 598	23 842 007
Utgående redovisat värde	1 675 598	23 842 007

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda Försäkringar	391 549	36 418
Övriga interimfordringar	170 528	419 638
	562 077	456 056

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	25 362	1 000
	25 362	

Not 16 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	167 648	187 791
Periodiseringsfond tax 2002	1 249 440	0
	1 417 088	187 791

Not 17 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år	16 600 000	16 200 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	198 307 500	202 757 500
	214 907 500	218 957 500

Handwritten signature

2023050514070

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser		
FASTIGO	82 859	78 154
	82 859	78 154

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Okompenserad övertid	12 790	16 104
Upplupen semesterlöneskuld	258 348	359 792
Upplupna arbetsgivaravgifter	85 207	111 620
Upplupna räntekostnader	290 446	162 578
Förskottsbetalda hyror	3 659 594	3 329 243
Upplupna energikostnader	1 216 484	561 156
Övriga interimsskulder	356 719	635 508
Upplupna skattekostnader	1 065 841	938 891
	6 945 429	6 114 892

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	9 874 892	9 064 138
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-93 203	-142 681
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	94 258	110 435
Nedskrivningar	2 000 000	0
	11 875 947	9 031 892

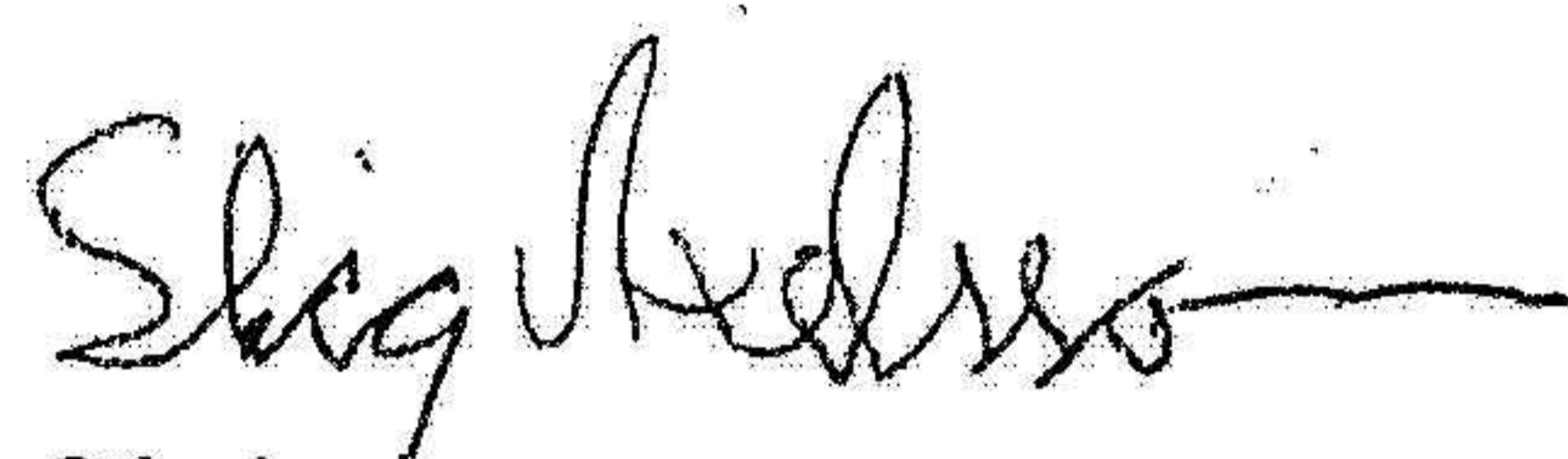
HP

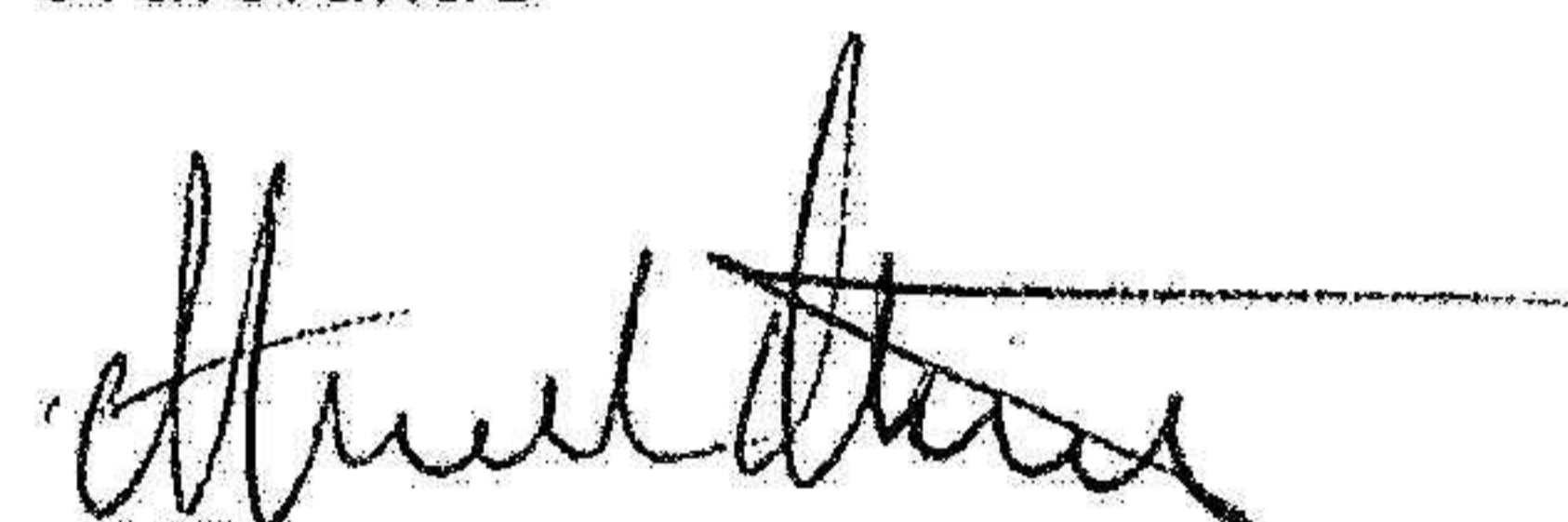
2023050514071

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Gnosjö den 22 februari 2023


Ingmar Johansson
Ordförande


Stig Axelsson
Vice ordf.


Nicklas Huuva


Tomas Johansson

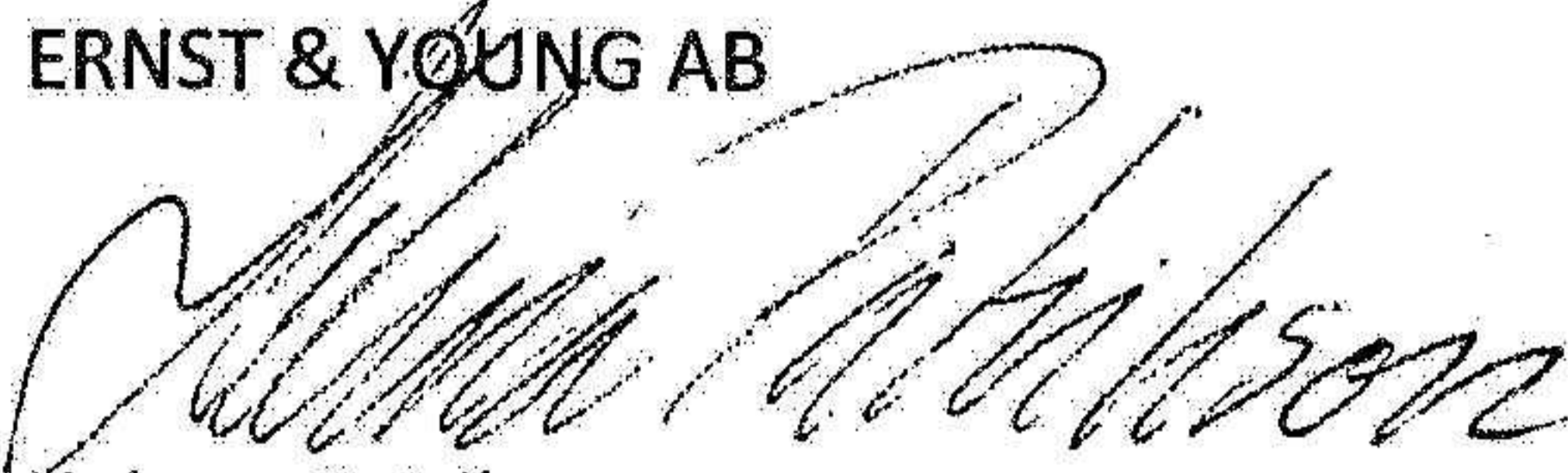

Daniel Elmqvist


Catharina Park
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *15 mars 2023*

ERNST & YOUNG AB


Helena Patrikson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023050514072

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren, org.nr 556392-8737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Järnbärarens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

2023050514073

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 av Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren enligt god revisorsred 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. 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 15 mars 2023

Ernst & Young AB

Helena Patriksson
Auktoriserad revisor