

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Örnen i Nässjö AB**  
556620-9010

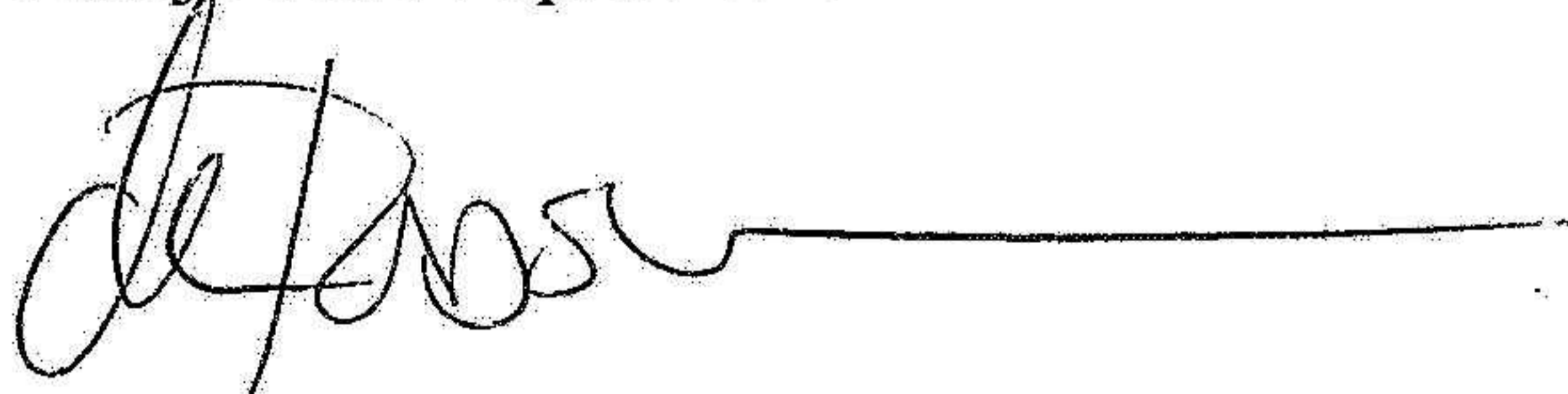
Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Örnen i Nässjö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nässjö den 30 april 2024



Malena Tovesson, VD

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Örnen i Nässjö AB**  
556620-9010

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	10
Balansräkning koncern	11
Kassaflödesanalys koncern	13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	18
Underskrifter	29

Styrelsen och verkställande direktören för Örnen i Nässjö AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Örnen i Nässjö AB (Örnen) har som föremål för sin verksamhet att äga och förvalta aktier i hel- och delägda bolag. Dessutom ingår i Örnens verksamhet att förvärva, förvalta, utveckla och överlåta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ändamålet med bolaget är att utan vinstsyfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen aktivt utöva ägarskap i hel- och delägda bolag samt att i samverkan med andra aktörer aktivt medverka till att skapa attraktiva områden för boende och olika verksamheter. Bolaget ska bidra till att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun, till nytta för både kommuninvånare och näringsliv. Verksamheten ska bedrivas utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Från och med 2023 är Nässjö kommuns styr- och ledningsmodell kallad Kompassen implementerad i bolagskoncernen. Modellens övergripande syfte är att tydliggöra en gemensam struktur och ett gemensamt arbetssätt för styrning och ledning på alla nivåer.

Företaget har sitt säte i Nässjö.

### Ägarförhållanden

Örnen är moderbolag i Nässjö kommuns företagskoncern och ägs av Nässjö kommun till 100%. Aktiekapitalet uppgår till 1 000 000 kronor.

I koncernen ingående dotterbolag och Örnens ägarandel framgår av följande sammanställning:

Företag	Ägarandel	Ägare
Nässjö Affärsverk AB	100%	Örnen i Nässjö AB
Nässjö Affärsverk Elnät AB	100%	Nässjö Affärsverk AB
Citynätet i Nässjö AB	100%	Nässjö Affärsverk AB
Fastighets AB Linden	100%	Örnen i Nässjö AB
Annebergsbostäder AB	100%	Fastighets AB Linden
Nässjö kommuns Industribyggnads AB	100%	Örnen i Nässjö AB
Pigalle i Nässjö AB	100%	Örnen i Nässjö AB

Under året har det vilande bolaget Stadsutveckling i Nässjö AB, tidigare ägt av moderbolaget, överlåtits till Fastighets AB Linden och har namnändrats till Annebergsbostäder AB.

### Moderbolagets styrelse och verkställande direktör

Styrelsen består av följande ledamöter: Sara Lindberg, ordförande, Torgny Tilstam, vice ordförande, Sylve Jergefelt, Kent Karlsson, Sofia Holm Karlsson, Magnus Hellström och Leif Ternstedt. Dessutom har styrelsen följande suppleanter: Fredrik Cefalk, Birger Klug, Samuel Korpegård, Claes Rostedt och Kjell Skålberg.

Bolagets verkställande direktör är Malena Tovesson.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret, moderbolaget

Planprogrammet för utvecklingen av Västra staden godkändes av kommunfullmäktige i december 2022. Enjavsiktsförklaring finns med Region Jönköpings län om byggande av ett regionarkiv på en av Örnens

tomter längs Fiskaregatan. Detaljplanen för genomförande av projektet har varit ute på granskning under hösten 2023. Antagande förväntas i januari 2024. Byggstart kan preliminärt ske i slutet av 2024 eller början av 2025.

Under året upplöstes Bostadsstiftelsen Annebergshus och tillgångarna överfördes till ett dotterbolag till Fastighets AB Linden (Linden). Örnen medverkade genom att sälja aktierna i Stadsutveckling i Nässjö AB till Linden. Det överlåtna bolaget bytte namn till Annebergsbostäder AB. Nässjö kommun överfärde den upplösta stiftelsens tillgångar till Annebergsbostäder AB och Örnen förmedlade ett aktieägartillskott på 2,5 miljoner kronor, som sattes in som ett aktiekapital i bolaget.

Örnen har under 2023 tagit fram ett förslag till fortsatt effektivisering av koncernens fastighetsförvaltning. Enligt förslaget ska Nässjö kommuns Industribyggnads AB (NIAB) slås samman med Linden. Inför sammanslagningen föreslås att en av NIABs fastigheter säljs för att frigöra kapital till investering i en ny simhall. Förslaget behandlas av kommunfullmäktige i januari 2024.

År 2023 är första året då alla delar i styrmodellen Kompassen har tillämpats i Örnen-koncernen. Planerings- och avstämningsdialoger har skett med dotterbolagen.

#### **Kvalitet**

Örnens kvalitet bedöms utifrån i vilken mån ägarens vilja får genomslag i bolagens verksamheter hur väl styrningen av bolagen fungerar. Örnen bedöms ha levt upp till förväntad kvalitet i dessa avseenden under 2023.

#### **Utveckling**

Ett av Örnens utvecklingsmål var att implementera Kompassen i koncernen. Målet bedöms vara uppnått. Örnen har även utvärderat genomförda dialoger och gjort förbättringar utifrån slutsatserna av utvärderingen. Ett annat mål var att tydliggöra innebörden av ett aktivt ägarskap. Detta har resulterat i att Örnen har arbetat fram och beslutat om fem principer för aktivt ägarskap. Det tredje utvecklingsmålet handlar om åtkomst till Trafikverkets mark i Västra staden. Dialogerna med Trafikverket har lett till verket har öppnat ett ärende för utredning om etappvis åtkomst till marken.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret, dotterbolagen**

**Nässjö Affärsverk ABs (NAV)** verksamhet omfattar elproduktion, fjärrvärmeproduktion och fjärrvärmedistribution, tillhandahållande av vatten och avlopp, renhållningsverksamhet samt utföransvar för Nässjö kommuns gatu- och parkverksamhet. Fjärrvärmeverksamheten är förlagd till Nässjö tätort, Bodafors och Anneberg medan övriga verksamheter bedrivs i hela Nässjö kommun. I NAV-koncernen ingår två dotterbolag, Nässjö Affärsverk Elnät AB samt Citynätet i Nässjö AB. Nässjö Affärsverk Elnät AB bedriver elnätsverksamhet i Nässjö tätort. Citynätet i Nässjö AB bedriver fiberverksamhet i Nässjö Kommun.

Energiåret 2023 avvek kraftigt jämfört med marknadens bedömningar 2022. De elprisprognoser som togs fram slutet av 2022 för 2023 visade på att 2023 skulle bli ett år med skyhöga elpriser, högre än för 2022. Så blev inte fallet. Under inledningen av 2023 sjönk elpriset långt under marknadens bedömningar. God produktion och minskad efterfrågan tryckte ned priset. Ur ett elproduktionsperspektiv blev därför året en kraftig missräkning för NAV jämfört med den budget som antogs i december 2022. Samtidigt steg bränslepriserna för skogsråvara med 75-100 procent, något som gav eko i kraftvärmebranschen. De nya bränsleavtal som tecknades under 2023 ledde till kraftigt ökade kostnader för fjärrvärmeproduktionen och ett försämrat resultat för NAV-koncernen för 2023. Eftersom kommande år inte ser bättre ut tvingades Navs styrelse ta beslut om att göra en rekordhöjning av fjärrvärmeavgiften.

Vintern och inledningen av 2023 var nederbördsrik. Men under andra tertialet tog torkan vid och ett bevätningsförbud infördes i Nässjö kommun. Efter en blöt sommar med mycket nederbörd och

översvämningar återhämtade sig vattennivåerna igen. Dricksvattenproduktionen har fungerat väl under året, med låg förbrukning och historiskt låga vattenförluster. Arbetet med att aktivt söka efter och laga vattenläckor och att förnya VA-ledningsnätet har med andra ord haft önskvärd effekt.

Under andra tertialet beslutade Högsta domstolen om att inte ge prövningstillstånd för den överklagade vattendomen som Mark- och miljödomstolen beslutat om till NAVs fördel. Vattendomen är en viktig pusselbit i den reservvattenlösning som ska trygga vattenförsörjningen för Nässjö, Bodafors och Grimstorp. Projektet kan nu genomföras och under slutet av 2023 inleddes planeringsarbetet.

Ett flertal förnyelseprojekt har genomförs under året på våra vattenverk, avloppsreningsverk och pumpstationer. Projekten genomförs med fokus på modernisering, underhåll och effektivisering av verksamheten. Det stora ombyggnationsprojektet för Nässjö avloppsreningsverk etapp 1 påbörjades under året.

En ny ansökan om bredbandsstöd skickades in till Post- och telestyrelsen (PTS) under året. Utfallet blev återigen positivt innebärande att ytterligare cirka nio miljoner kronor erhöles till fiberutbyggnad på landsbygden. Citynätet har nu erhållit totalt 29 miljoner kronor i bidrag. Parallellt med detta har ett intensivt planerings- och fiberutbyggnadsarbete pågått under 2023. 688 nya fiberanslutningar har genomförts under 2023.

Två olika utredningar om byggnation av en solcellspark och ett energilager i Nässjö har genomförts. Solcellsparkfrågan skjuts på framtiden till förmån för en satsning på byggnation av ett energilager inom Nässjö stads elnät. Energilagret ska primärt agera på Svenska Kraftnäts frekvensmarknad, men andra användningsområden finns i en framtid. Energilagret förväntas stå klart i början av 2025.

Under året inleddes renhållningssamverkan mellan NAV, Eksjö Energi AB och Aneby Miljö & Vatten. Skapat för att gemensamt omhänderta avfallet i de tre kommunerna. Arbetet har fortskridit enligt plan och genom samverkan tryggas insamling av hushållsavfall och förpackningar i de tre kommunerna. Dessutom skapas goda förutsättningar för att uppnå Regeringens mål om att förpackningar ska samlas in fastighetsnära (FNI) för alla svenska hushåll från 2024. Målet är att systemet ska vara färdigutbyggt senast 2027.

Fjärrvärmeförsäljningen uppgick under året till 166 GWh, vilket är cirka 8 GWh mer jämfört 2022. Ökningen beror på ett något kallare 2023 jämfört 2022 men också på tillkommande kunder under året. Under 2023 inkom ett stort antal förfrågningar avseende fjärrvärmeanslutningar, främst på grund av det höga elpriset under inledningen av året. Detta resulterade i anslutningar av 20 villakunder och 13 företagskunder till fjärrvärmenätet.

Elproduktionen i Nässjö kraftvärmeverk och i vattenkraftstationen Ramsjöholm uppgick under året till sammanlagt 30,1 GWh, en minskning med 1,3 GWh jämfört med föregående år.

Inom elnätsverksamheten har ombyggnation och förnyelse av två nätstationer samt utbyte av ett 45-tal kabelskåp genomförts. Även elnätet i Centrala Nässjö (Storgatan från Södra Torget till Nygatan) har förnyats. Ett stort antal nyanslutningar har också skett under 2023, både gällande nya bostäder och verksamheter. Projektet med nya 40kV-kablar mellan Brinell och Muggebo har upphandlats och kommer genomföras under 2024. Under 2023 har 116 nya solcellsanläggningar anslutits till elnätet. Totalt finns nu 254 solcellsanläggningar i nätet med en installerad effekt på 5 954 kW.

**Fastighets AB Linden** (Linden), som är ett allmännyttigt fastighetsbolag, har till uppgift att äga och förvalta bostäder och lokaler i Nässjö kommun. Linden äger och förvaltar 1 508 lägenheter och 117 lokaler. Under året upplöstes Bostadsstiftelsen Annebergshus och tillgångarna överfördes till ett dotterbolag till Linden. Moderbolaget medverkade genom att sälja aktierna i Stadsutveckling i Nässjö AB till Linden. Det överlätna bolaget bytte namn till Annebergsbostäder AB. Nässjö kommun överförde den upplösta stiftelsens tillgångar till Annebergsbostäder AB och Örnen förmedlade ett aktieägartillskott på 2,5 miljoner kronor, som sattes in som ett aktiekapital i bolaget. Övertagandet innebar att ytterligare

57 lägenheter och 3 lokaler tillfördes Lindenkoncernen.

Uthyrningsresultatet var under 2023 negativt (-49). Bolaget har tecknat 319 kontrakt och det har inkommit 368 uppsägningar. Rörligheten har ökat på marknaden samtidigt som efterfrågan har minskat. Omflyttningen var i genomsnitt 24 procent (20 procent 2022).

Fastighetsbeståndet är till stor del uppfört under 50- och 60-talen vilket medför ett kontinuerligt underhåll av beståndet. Under året har bland annat fönsterbyten, takrenovering och byte av styr- och regleringsutrustning genomförts.

Under året förvärvades fastigheten Blomberg 6. Planer finns på att riva byggnaden och därefter uppföra nya lägenheter. Under året har dessutom nybyggnation i kvarteret Åkershäll i Nässjö samt planering för rivning och nybyggnation i Bodafors fortskridit enligt plan.

Bolaget har som mål att optimera de energiförbrukande systemen i fastigheterna utan kvalitetsförsämringar för hyresgästerna. Energiförbrukningen, både vad avser fjärrvärme och el, har dock ökat något jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av kallare väderlek 2023 jämfört med 2022.

**Pigalle i Nässjö AB** (Pigalle) ska främja kulturutbudet, tillgången till fritidsaktiviteter och ett rikt föreningsliv. Detta görs via tillhandahållandet av samlingslokaler och utrymmen av varierande slag i Kulturhuset Pigalle samt en framtida simhall i Nässjö med förutsättningar för simskola, skolbad, motionssim samt tränings- och tävlingsverksamhet inom simning.

Under året har det rått stor osäkerhet kopplat till det geopolitiska läget. Det har bland annat påverkat ränteläget och energipriserna. Bitvis har det dessutom varit svårt att få tag i komponenter eller reservdelar till bolagets fastighet och inventarier.

Teatersalongen har under några år uppdaterats med ny belysning både i salong och på scenen. Ett nytt ljudsystem installerades under juni 2023. Det ger Nässjö en konkurrenskraftig scen som även är godkänd av Riksteatern.

En rad effektiviseringsåtgärder har genomförts sedan Nässjö kommuns tekniska serviceförvaltning tog över förvaltnings- och vaktmästaruppdraget. Åtgärder för energieffektivisering fortgår och en plan för byte av ljuskällor finns. Under året beviljades Pigalle i Nässjö AB ett energistöd på drygt 206 tusen kronor.

Bolaget fick under hösten 2022 ett nytt ägardirektiv med uppdraget att bygga och driva en simhall. Processen har startat men är försenad jämfört med den ursprungliga tidplanen. Upphandling av entreprenaden kommer att ske under 2024 och en bit in på 2025 och byggnationen beräknas pågå från hösten 2025 till hösten 2028.

**Nässjö kommuns Industribyggnads AB** (NIAB) har till föremål för sin verksamhet att inom Nässjö kommun uppföra, äga och förvalta fastigheter för näringsverksamhet. Bolagets verksamhet ska bidra till att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun till nytta för näringslivet och dess innevånare. Vidare ska NIAB främja företagsutvecklingen i Nässjö kommun genom uthyrning av lokaler.

NIAB äger och förvaltar två fastigheter som är bebyggda. På fastigheten Fabrikören 1 i Nässjö finns två byggnader som tillsammans har en yta på 4 400 m<sup>2</sup>. Byggnaderna är uppdelade i moduler om cirka 144 m<sup>2</sup> per modul. Lokalerna hyrs ut för bland annat kontor, lager, produktion och personalutrymmen. Alla lås är utbytta till ett modernt system som är lätt att administrera, vilken även bidragit till ökad säkerhet för hyresgästerna. Lokalerna på fastigheten har i stort sett varit fullt uthyrda under året.

På fastigheten Västerhaga 1 i Nässjö finns en byggnad med en totalyta av 1 329 m<sup>2</sup>, varav en del innefattande kontors-, personal-, verksamhetsutrymme och en del består av kall- och varmlager.

Alla lås är utbytta till ett modernt system som är lätt att administrera, vilken även bidragit till ökad säkerhet för hyresgästerna. Lokalerna på fastigheten har varit fullt uthyrda under året.

### Ekonomiskt resultat och ställning

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick 2023 till -732 tkr (159 tkr 2022). Bolagets resultat 2023 inkluderar en utdelning från Nässjö Affärsverk om 4 000 tkr. Bolagets genomsnittliga räntenivå under 2023 uppgick till 1,62% (0,32% 2022). Den långfristiga låneskulden är oförändrad jämfört med föregående årsskifte och uppgick till 198 900 tkr. Bolagets likvida medel uppgick 2023-12-31 till 24 495 tkr vilket är en minskning med 1 079 tkr jämfört med föregående årsskifte. Bolaget har inte utfört några investeringar under året.

Koncernens resultat efter skatt uppgick 2023 till 35 182 tkr (57 082 tkr 2022). Låneskulden (räntebärande lån upptagna i externa kreditinstitut) uppgick per balansdagen till 830 012 tkr vilket är en minskning med 27 000 tkr jämfört med 2022-12-31. Minskningen återfinns i Pigalle i Nässjö AB och Fastighets AB Linden. Den samlade behållningen av likvida medel uppgick 2023-12-31 till 191 855 tkr, en minskning med 60,8 miljoner kronor jämfört med föregående årsskifte.

I nedanstående sammanställning redovisas ett utdrag av de enskilda dotterbolagens resultat- och balansräkningar samt vissa ekonomiska nyckeltal.

	NAV *)	Linden**)	Pigalle	NIAB
Nettoomsättning, tkr	442 500	140 114	11 353	3 286
Resultat efter finansnetto, tkr	31 312	13 755	2 715	994
Investeringar, tkr (***)	166 104	21 179	2 356	109
Upptagna lån, tkr (****)	289 812	291 300	50 000	0
Likvida medel, tkr	95 755	63 713	4 550	3 342
Soliditet, %	46	30	17	93
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	4	9	17	7

\*) Avser NAV-koncernen (Nässjö Affärsverk AB, Nässjö Affärsverk Elnät AB och Citynätet i Nässjö AB).

\*\*\*) Avser Linden-koncernen (Fastighets AB Linden och Annebergsbostäder AB).

\*\*\*\*) Avser investeringar i materiella anläggningstillgångar.

\*\*\*\*\*) Avser räntebärande lån upptagna hos extern kreditgivare.

### Framtid och risker

Ränteläget har stor betydelse för Örnen och dotterbolagens ekonomi. En aktiv bevakning av ränteutvecklingen är därför en viktig del av omvärldsbevakningen.

Den globala och nationella ekonomin präglas fortsatt av hög inflation och penningpolitisk åtstramning. Bakgrunden är de störningar som rubbat utbud och efterfrågan, där pandemin, Rysslands anfallskrig mot Ukraina och expansiv ekonomisk politik mynnat ut i en exceptionell inflationsutveckling. Det främsta vapnet mot den skenande inflationen, penningpolitiken, har inneburit ett starkt stigande ränteläge.

Prognoser ger vid handen att efterfrågan tar fart igen under 2024 då även inflationen sjunker tillbaka vilket förhoppningsvis även innebär en sjunkande räntenivå. Det höga ränteläget kommer dock att öka Örnen's räntekostnader de närmaste åren.

Som ägarbolag behöver Örnen kunskap om koncernbolagens verksamhet och utmaningar. En viktig del av omvärldsbevakning är därmed att i dialog med bolagen få förståelse för hur omvärlden påverkar deras ekonomi, verksamhet och utvecklingsmöjligheter.

Kriget i Ukraina fortsätter skapa osäkerhet för NAV. De leverantörskedjor som tidigare var stabila är nu i gungning. Energi- och drivmedelsförsörjning har på kort tid blivit väldigt stora frågor. Försämrade

tillgång till material såsom kemikalier och elektronik kommer fortsatt vara en framtida risk som måste hanteras. Världen har sannolikt bara sett början på problem med höga och varierande energipriser, långa leveranstider och allmänna kostnadsökningar. Kontinuitetshantering kommer framöver inte vara en fråga utan en självklarhet.

Energibranschen, framför allt värme- och elnätsbranschen, är under förändring. Under 2023 steg träbränslepriserna med 75-100 procent, något som lamslagit hela fjärrvärmebranschen. Historiskt höga prisjusteringar är ett faktum i hela Sverige. De, sedan tidigare, extremt volatila elpriserna påverkar avkastningskrav och investeringsbeslut. Ägandet av elproduktion har blivit en maktfaktor men den stora utbyggnaden av till exempel solceller påverkar prisnivåer och stabiliteten i elsystemet. Frågan om tillräcklig tillgång till effekt skapar oro men också nya affärer där NAV kan ta del. Det är av central betydelse att NAV lyckas upprätthålla kraftvärmeproduktionen (el och fjärrvärme) och samtidigt aktivt arbetar med förnyelse av befintliga anläggningar, nyförsäljning och utvecklingsarbete för ny energiproduktion och energilagring.

Parallellt med detta måste arbetet med anpassning till ett förändrat klimat och arbetet med minskad klimatpåverkan drivas vidare. Det finns en stor risk att arbetet blir lidande i tider av kriser och oro. Fokus på att nå ett fossilfritt och hållbart NAV kan inte pausas och en färdplan för detta har nu tagits fram.

2023 var resultatmässigt långt ifrån budget för NAV-koncernen. Ett lågt elpris och skyhöga träbränslepriser gav ett resultat på 31,3 miljoner kronor jämfört med budgeten på 61,9 miljoner kronor. En stor ekonomisk utmaning för NAV-koncernen är självfinansieringsgraden av investeringarna mot bakgrund av det stora investeringsbehov som föreligger, allt för att kunna bibehålla trygga stabila leveranser till våra kunder.

Den stora utmaningen för **Linden** i framtiden ligger först och främst i att genomföra de åtgärder som krävs enligt bolagets förvaltningsplaner men också att möta efterfrågan på nya bostäder. En stor del av fastighetsbeståndet är äldre än 40 år och behöver såväl teknisk som marknadsmässig ombyggnad. Av bolagets mål och strategier 2021-2024 framgår bland annat att cirka 100 lägenheter ska avvecklas genom rivning under målperioden samt att nybyggnation ska ske med minst 30 lägenheter. Samtidigt ska underhållsnivån inte understiga 25 miljoner per år.

**Pigalle** har via ägardirektiv fått uppdraget att bygga och förvalta ytterligare en fastighet, Nässjös nya simhall. Avtal är tecknat med Nässjö kommun tekniska serviceförvaltning som ska sköta hela processen, från upphandlingen fram till färdig byggnad.

Många åtgärder har gjorts för att förenkla tillsyn och skötsel av fastigheten samt minska, bland annat, energikostnaderna. Trots det återstår en rad aktiviteter. Ett helhetsgrepp gällande lås- och larmsystem är nödvändigt och medel om 1,6 miljoner kronor finns upptaget i budget. Under kommande period finns behov av att byta utdelar av eller samtliga fönster, i den så kallade gamla delen. Önskemål om att byta ut entrédörrarna till biblioteket finns dessutom.

Uthyrningsgraden i **NIABs** lokalerna förväntas vara fortsatt hög. Den försämrade konjunkturen kan dock komma att påverka uthyrningsgraden negativt.

Syftande till att uppnå en effektivare fastighetsförvaltning kommer koncernstrukturen att förändras under 2024. Förändringen innebär att **NIAB** kommer att avyttra en av sina fastigheter varefter moderbolaget kommer att överlåta aktieinnehavet i **NIAB** till Fastighets AB **Linden**. **Linden** övertar därefter **NIABs** tillgångar och skulder genom fusion av helägt dotterbolag.

**Koncernens** räntebärande låneskuld uppgick per årsskiftet 2023/2024 till 830 miljoner kronor vilket är en minskning med 34 miljoner kronor jämfört med föregående årsskifte. Minskningen beror i huvudsak på en tillfällig skuldminskning i Fastighets AB **Linden**. Skulden har under 2023 räntesats med

snitträntesats om 1,51% (0,97% 2022). Det radikalt förändrade ränteläget har således inneburit stigande räntekostnader för koncernens bolag.

Koncernens samlade framtida investeringsbehov är fortsatt stort. Investeringsbehovet bör till stor del som möjligt finansieras med eget kapital vilket förutsätter fortsatt goda resultat i koncernen. Ytterligare lånefinansiering bör hållas på lägsta möjliga nivå för att inte öka ränterisken.

### Övrigt

Moderbolaget har under året, genom bland annat via dialoger med dotterbolagen, samråd och beslut i tjänstemannagrupper, prövning och beredning av ärenden av principiell natur där kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning, både utövat ett aktivt ägarskap för koncernen och bidragit till arbetet med att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun.

Verksamheten har bedrivits utan vinstsyfte och inom Nässjö kommuns geografiska område. Moderbolaget bedömer därför att verksamheten uppfyller föreskrivet ändamål och har bedrivits inom ramen för tillämpliga kommunalrättsliga principer.

### Erhållna koncernbidrag och utdelningar

Moderbolaget har ålagt Nässjö Affärsverk AB koncernbidrag med 3 500 tkr, Pigalle i Nässjö AB med 2 200 tkr samt Fastighets AB Linden med 2 500 tkr. Moderbolaget har även erhållit utdelning på insatt aktiekapital i Nässjö Affärsverk AB. Utdelningen uppgick till 4 000 tkr.

### Flerårsöversikt (Mkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (mkr)	572,1	519,6	497,5	458,4	452,2
Resultat efter finansnetto (mkr)	44,0	67,2	90,0	47,1	43,1
Soliditet (%)	32	31	30	28	27
Kassalikviditet (%)	132	184	193	162	157
Avkastning på eget kap. efter skatt (%)	6	10	15	8	8
Antal anställda (st)	167	160	157	154	147
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (mkr)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansnetto (mkr)	-0,7	0,2	-4,1	-3,0	-3,3
Soliditet (%)	14	13	13	15	15



**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 137 069
årets vinst	6 756 413
	<b>31 893 482</b>

disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	7 400 000
i ny räkning överföres	24 493 482
	<b>31 893 482</b>

Styrelsen och verkställande direktören anser att den föreslagna utdelningen är acceptabel med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt och därmed även är förenligt med försiktighetsprincipen enligt 17 kap. 3§ i Aktiebolagslagen.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.





**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Hyresrätter och liknande rättigheter	4	1 652	2 351
		<b>1 652</b>	<b>2 351</b>

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	559 117	559 694
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	941 563	891 351
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	67 904	27 891
		<b>1 568 584</b>	<b>1 478 936</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	9	622	622
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	58	58
Andra långfristiga fordringar		279	373
		<b>959</b>	<b>1 052</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 571 195</b>	<b>1 482 339</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		13 450	9 085
		<b>13 450</b>	<b>9 085</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		38 395	32 782
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		130	0
Fordringar hos Nässjö kommun		7 067	9 191
Aktuella skattefordringar		1 223	0
Övriga fordringar		12 767	11 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 598	53 172
		<b>105 180</b>	<b>106 576</b>

<i>Kassa och bank</i>	11	191 855	252 654
-----------------------	----	---------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>310 485</b>	<b>368 316</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 881 680</b>	<b>1 850 655</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

**Koncernens**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		19 500	17 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		581 641	553 149
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>602 141</b>	<b>571 149</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>602 141</b>	<b>571 149</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt		136 062	130 414
Övriga avsättningar	13	11 917	13 947
		<b>147 979</b>	<b>144 361</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14, 17		
Skulder till kreditinstitut		830 012	857 012
Skulder till Nässjö kommun		19 852	19 860
Övriga skulder		55 881	58 270
		<b>905 745</b>	<b>935 142</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		72 946	65 425
Aktuella skatteskulder		0	2 112
Övriga skulder		27 307	21 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	125 562	110 792
		<b>225 815</b>	<b>200 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 881 680</b>	<b>1 850 655</b>

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not                    2023-01-01                    2022-01-01  
                                 -2023-12-31                    -2022-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster		44 045	67 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	16	97 545	95 885
Betald skatt		-3 976	-6 111

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**                    **137 614**                    **156 975**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring av varulager och pågående arbeten		-4 364	-1 924
Förändring av kortfristiga fordringar		1 397	-14 757
Förändring av kortfristiga skulder		26 252	33 674

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                    **160 899**                    **173 968**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-189 748	-149 156
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 223	8 617

---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                    **-188 526**                    **-140 539**

**Finansieringsverksamheten**

Erhållna aktieägartillskott		2 500	0
Förändring av långfristiga skulder		-29 397	231
Förändring av långfristiga fordringar		94	8
Övertaget eget kapital		1 030	0
Utbetald utdelning		-7 400	-8 000

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                    **-33 173**                    **-7 761**

---

**Årets kassaflöde**                    **-60 799**                    **25 668**

**Likvida medel vid årets början**

---

Likvida medel vid årets början                    252 654                    226 986

---

**Likvida medel vid årets slut**                    **191 855**                    **252 654**

2024050601957

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

Not                    2023-01-01                    2022-01-01  
                         -2023-12-31                    -2022-12-31

**Rörelsens intäkter**

**0                    0**

**Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

1                    -2 251                    -3 330

Personalkostnader

2                    -61                    -56

**-2 313                    -3 386**

**Rörelseresultat**

**-2 313                    -3 386**

**Resultat från finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag

4 000                    4 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

814                    183

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 233                    -638

**1 580                    3 545**

**Resultat efter finansiella poster**

**-732                    159**

**Bokslutsdispositioner**

Erhållna koncernbidrag

8 200                    8 700

**8 200                    8 700**

**Resultat före skatt**

**7 468                    8 859**

Skatt på årets resultat

3                    -711                    -1 000

**Årets resultat**

**6 756                    7 858**



**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	5 660	5 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 774	1 774
		<b>7 434</b>	<b>7 434</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	8	190 428	187 978
		<b>190 428</b>	<b>187 978</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **197 862**                      **195 412**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		8 200	8 700
Aktuella skattefordringar		1 910	927
Övriga fordringar		14	4
		<b>10 124</b>	<b>9 631</b>

*Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**                      **34 619**                      **35 205**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**232 481**                      **230 617**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

12

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1 000 aktier)

1 000                      1 000

**1 000                      1 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

25 137                      22 179

Årets resultat

6 756                      7 858

**31 893                      30 037**

**Summa eget kapital**

**32 893                      31 037**

**Långfristiga skulder**

14

Skulder till kreditinstitut

198 900                      198 900

**Summa långfristiga skulder**

**198 900                      198 900**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

0                      220

Skulder till Nässjö kommun

0                      30

Övriga skulder

223                      149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15                      465                      281

**Summa kortfristiga skulder**

**688                      680**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**232 481**

**230 617**

**Moderbolagets**

**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

-2023-12-31

-2022-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-732

159

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

16

-4 000

-4 000

Betald skatt

-1 001

-2 474

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**-5 733**

**-6 315**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-704

2 493

Förändring av kortfristiga skulder

8

-535

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-6 429**

**-4 357**

**Investeringsverksamheten**

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

6 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**6 000**

**Finansieringsverksamheten**

Erhållen utdelning koncernföretag

4 000

4 000

Utbetald utdelning

-7 400

-8 000

Erhållna/lämnade koncernbidrag (netto)

8 700

14 550

Erhållna aktieägartillskott

2 500

0

Lämnade aktieägartillskott

-2 500

0

Försäljning av aktier dotterbolag

50

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**5 350**

**10 550**

**Årets kassaflöde**

**-1 079**

**12 193**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

25 574

13 381

**Likvida medel vid årets slut**

**24 495**

**25 574**

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Dessutom har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	10-20 %
Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-20 %

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument i koncernen värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. Hanteringen av detta sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som fastställts i gällande finanspolicy. Instrumentet innebär att räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen vilket ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och därmed anpassa skuldportföljen efter förändringarna på räntemarknaden. Ränteswaparna betraktas som ett säkringsinstrument innebärande att ränteswaparnas anskaffningsvärde aldrig får överstiga summan av underliggande låneportfölj. Per bokslutsdagen uppgår koncernens utestående och löpande ränteswapavtal till 479,0 mkr (479,0 mkr 2022-12-31). Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Koncernens förfalloprofil avseende ränteswaparna är enligt följande (mkr):

Förfaller inom 1 år:	79,0
Förfaller inom 2-5 år:	50,0
Förfaller efter 5 år:	350,0
<b>Summa</b>	<b>479,0</b>



### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med målet 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.

### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter. Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att det ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Leasing**

Samtliga i koncernen ingående leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Moderbolaget har inga leasingavtal.

### **Skulder för överuttag från VA-monopolet**

Nässjö Affärsverk ABs monopolverksamhet inom vatten och avlopp lyder under lagen om allmänna vattentjänster. Verksamheten ska enligt lagen tillämpa självkostnadsprincipen vilket innebär att intäkter maximalt får redovisas motsvarande för verksamheten nödvändiga kostnader. Om kunderna under räkenskapsåret faktureras mer än de nödvändiga kostnaderna uppstår ett överuttag. Ett överuttag kan nyttjas för täckande av högst tre år gamla underuttag, fonderas för framtida nyinvesteringar eller återbetalas till kunderna inom tre år. Den i VA-särredovisningen redovisade investeringsfonden är legalt att betrakta som en skuld till kundkollektivet vilket innebär att den även ska redovisas i balansräkningen.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

### **Inkomstskatter**

Årets totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och i enlighet med gällande rekommendationer. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterbolag. Med dotterbolag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. Intresseföretag ingår i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Som intresseföretag räknas de företag i vilka moderföretaget har ett betydande men ej bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver överensstämmer samtliga i koncern-

redovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivits ovan och tillämpas av moderföretaget.

### Väsentliga uppskattningar och värderingar

Uppskattningar och värderingar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga.

Nedskrivningsprövning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts genom jämförelse av bokfört värde med marknadsvärde och taxeringsvärde.

Den i balansräkningen redovisade uppskjutna skatteskulden baseras på antagandet att skattesatser och skattelagar kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att förändras.

### Not 1 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	311	0
Övriga tjänster	14	0
	<b>324</b>	<b>0</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	333
Övriga tjänster	12	26
	<b>12</b>	<b>359</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>KPMG AB (fg år Ernst &amp; Young AB)</b>		
Revisionsuppdrag	40	35
Övriga tjänster	14	18
	<b>54</b>	<b>53</b>



**Not 2 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	38	36
Män	129	124
	<b>167</b>	<b>160</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	4 321	4 022
Övriga anställda	79 730	73 149
	<b>84 051</b>	<b>77 171</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	930	843
Pensionskostnader för övriga anställda	9 461	6 783
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26 346	23 861
	<b>36 737</b>	<b>31 487</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>120 788</b>	<b>108 658</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	13 %	27 %
Andel män i styrelsen	87 %	73 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	32 %	32 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	68 %	68 %
Uppgifterna avser förhållanden på balansdagen.		
<b>Moderbolaget</b>		
Bolaget har inte haft några anställda.		
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	50	46
	<b>50</b>	<b>46</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11	10
	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>61</b>	<b>56</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %



**Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	3 038	3 976
Övrig skatt	5 825	6 143
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>8 863</b>	<b>10 119</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		44 045		67 201
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-9 073	20,6	-13 843
Ej avdragsgilla kostnader	0,2	-93	0,1	-93
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	11	0,0	4
Justering avseende skatter föregående år			0,0	4
Under årets utnyttjade underskottsavdrag	0,0	0	0,0	7
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-0,7	292	1,0	-701
Skattereduktion för inventarieköp år 2021	0,0	0	-5,8	3 910
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	0,0	0	-0,9	593
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,1</b>	<b>-8 863</b>	<b>15,1</b>	<b>-10 119</b>

**Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	711	1 001
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>711</b>	<b>1 001</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 468		8 859
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 538	20,6	-1 825
Ej skattepliktiga intäkter	-11,1	827	-9,3	824
Justering avseende skatter föregående år		0		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>9,5</b>	<b>-711</b>	<b>11,3</b>	<b>-1 001</b>

**Not 4 Immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 984	10 984
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 984</b>	<b>10 984</b>
Ingående avskrivningar	-8 634	-7 935
Årets avskrivningar	-699	-699
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 332</b>	<b>-8 634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 652</b>	<b>2 351</b>

**Not 5 Byggnader och mark  
Koncernen**

Beräknat marknadsvärde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 1 235 miljoner kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 1 036 miljoner kronor. Marknadsvärdet baseras dels på värdering i analysverktyget DATSCHA, dels värdering gjord av värderingsföretag .

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	978 109	974 148
Inköp	18 654	13 287
Försäljningar/utrangeringar	-47	-9 485
Omklassificeringar	3 277	160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>999 993</b>	<b>978 109</b>
Ingående avskrivningar	-408 785	-387 219
Försäljningar/utrangeringar	8	718
Omklassificeringar	-189	0
Årets avskrivningar	-22 279	-22 285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-431 245</b>	<b>-408 785</b>
Ingående uppskrivningar	17 425	17 425
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 425</b>	<b>17 425</b>
Ingående nedskrivningar	-27 055	-28 399
Försäljningar/utrangeringar	0	1 344
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-27 055</b>	<b>-27 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>559 117</b>	<b>559 694</b>



**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 660	13 052
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 660</b>	<b>5 660</b>
Ingående avskrivningar	0	-48
Försäljningar/utrangeringar	0	48
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	-1 344
Försäljningar/utrangeringar	0	1 344
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 660</b>	<b>5 660</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

Maskiner, tekniska anläggningar, inventarier, fordon, m.m. redovisas i en sammanslagen post.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 904 315	1 783 465
Inköp	128 024	123 011
Försäljningar/utrangeringar	-2 050	-2 162
Omklassificeringar	-221	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 030 068</b>	<b>1 904 315</b>
Ingående avskrivningar	-1 000 952	-930 919
Försäljningar/utrangeringar	1 548	1 887
Omklassificeringar	189	0
Årets avskrivningar	-77 279	-71 921
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 076 493</b>	<b>-1 000 952</b>
Ingående nedskrivningar	-12 012	-12 012
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 012</b>	<b>-12 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>941 563</b>	<b>891 351</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**  
**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 891	15 194
Inköp	189 748	149 156
Omklassificeringar	-149 735	-136 458
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 904</b>	<b>27 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 904</b>	<b>27 891</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 774	1 774
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 774</b>	<b>1 774</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 774</b>	<b>1 774</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**  
**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Pigalle i Nässjö AB	100%	100%	7 000	7 000
Fastighets AB Linden (koncern)	100%	100%	130 000	43 400
Nässjö kommuns Industribyggnads AB	100%	100%	13 000	3 500
Nässjö Affärsverk AB (koncern)	100%	100%	30 100	136 528
				<b>190 428</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Pigalle i Nässjö AB	556541-4116	Nässjö	9 590	390
Fastighets AB Linden (koncern)	556040-3189	Nässjö	142 191	9 225
Nässjö kommuns Industribyggnads AB	556116-1778	Nässjö	11 574	750
Nässjö Affärsverk AB (koncern)	556038-7044	Nässjö	593 119	22 002

**Not 9 Specifikation andelar i intresseföretag  
Koncernen**

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Norra Smålands Energi AB	28%	28%	840	572
Smålands bredband AB	25%	25%	50	50
				<b>622</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter skatt
Norra Smålands Energi AB	556190-7980	Nässjö	4 081	-105
Smålands bredband	556827-9631	Sävsjö	4 229	492

**Not 10 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	0,32%	0,32%	100	40
Nässjö Näringsliv AB	2,10%	2,10%	0	3
VÄRMEK			33	15
				<b>58</b>

**Not 11 Kassa och bank  
Koncernen**

Örnen i Nässjö AB med dotterbolag ingår i Nässjö kommuns koncernkonto.

**Not 12 Förändring av eget kapital  
Koncernen**

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	17 000	553 149	0	<b>571 149</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-7 400		<b>-7 400</b>
Förändring koncernstruktur			710		<b>710</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 500			<b>2 500</b>
Årets resultat			35 182		<b>35 182</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>19 500</b>	<b>581 641</b>	<b>0</b>	<b>602 141</b>

**Moderbolaget**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000	22 179	7 858	31 037
Disposition enligt beslut av årsstämman:		7 858	-7 858	0
Utdelning enligt beslut av årets årsstämma		-7 400		-7 400
Erhållna aktieägartillskott		2 500		2 500
Årets resultat			6 756	6 756
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>25 137</b>	<b>6 756</b>	<b>32 893</b>

**Not 13 Avsättningar  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Avsättning till återställande av deponi</b>		
Belopp vid årets ingång	13 947	12 047
Årets avsättningar	1 966	1 900
Under året ianspråktaga belopp	-3 996	0
	<b>11 917</b>	<b>13 947</b>

**Not 14 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	538 712	542 712
	<b>538 712</b>	<b>542 712</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	291 300	314 300
Skulder till Nässjö kommun	19 852	19 860
Övriga skulder	55 881	58 270
	<b>367 033</b>	<b>392 430</b>
	<b>905 745</b>	<b>935 142</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	198 900	198 900
	<b>198 900</b>	<b>198 900</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>198 900</b>	<b>198 900</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 460	3 744
Övriga upplupna kostnader	15 041	15 332
Förutbetalda intäkter	100 456	85 720
Upplupna löneskulder och sociala avgifter	6 604	5 996
	<b>125 562</b>	<b>110 792</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	424	180
Övriga upplupna kostnader	41	101
	<b>465</b>	<b>281</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	100 256	94 905
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-721	-919
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	39	0
Förändring avsättning	-2 029	1 900
	<b>97 545</b>	<b>95 885</b>

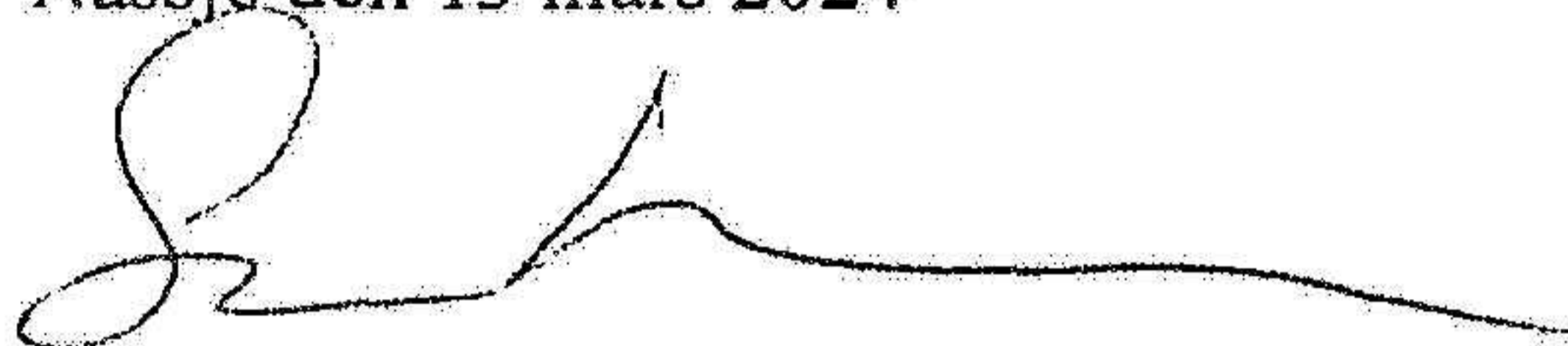
**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat från andelar i koncernföretag	-4 000	-4 000
	<b>-4 000</b>	<b>-4 000</b>

**Not 17 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	484	484
	<b>484</b>	<b>484</b>
<b>För övriga långfristiga skulder:</b>		
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO	174	161
	<b>174</b>	<b>161</b>

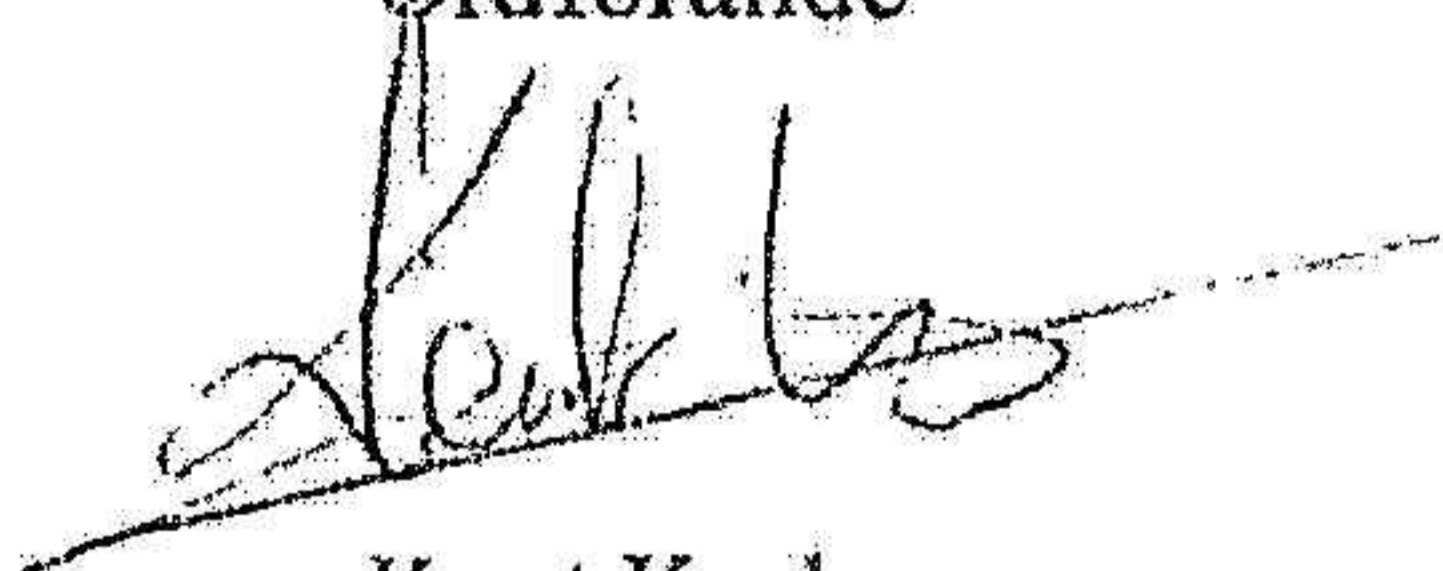
Nässjö den 13 mars 2024



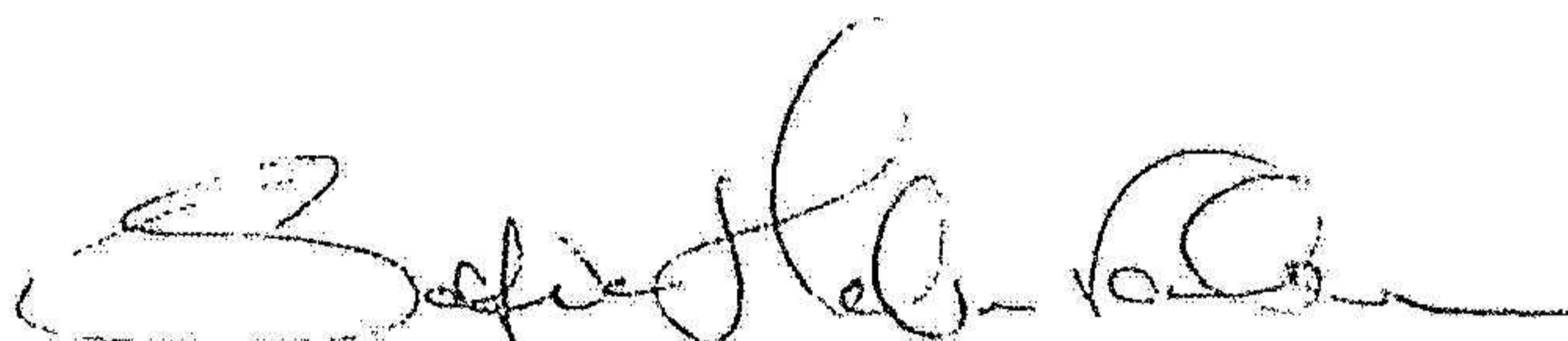
Sara Lindberg  
Ordförande



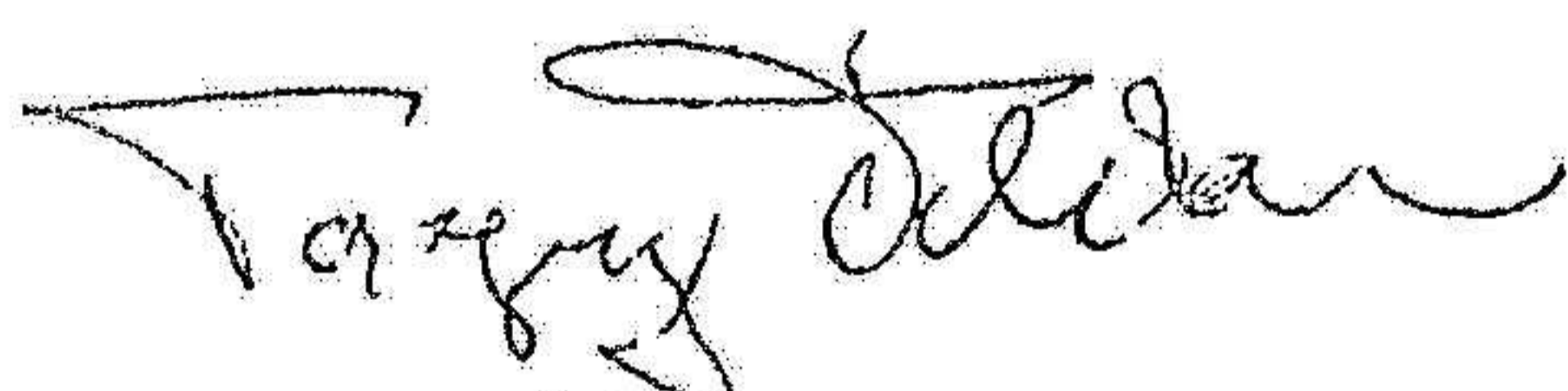
Sylve Jergéfelt



Kent Karlsson



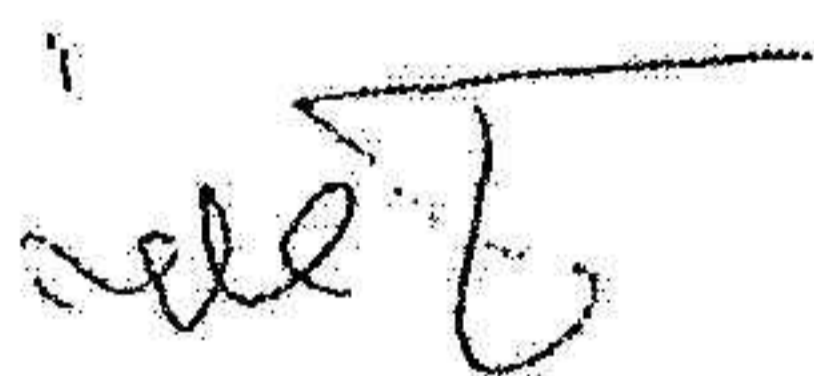
Sofia Holm Karlsson




Torgny Tilstam



Magnus Hellström



Leif Ternstedt



Malena Tovesson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 mars 2024

KPMG AB



Dag Köllerström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örnen i Nässjö AB, org. nr 556620-9010

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Örnen i Nässjö AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Örnen i Nässjö 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nässjö den 15 mars 2024

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för år 2023

Till årsstämman i Örnen i Nässjö AB  
organisationsnummer 556620-9010

Till fullmäktige i Nässjö kommun

Jag, av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer har granskat Örnen i Nässjö AB:s verksamhet.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Jag har vid fullgörandet av granskningen sammanträffat med styrelsepresidiet och vd i ett antal för granskningen väsentliga frågor.

**Jag bedömer** sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt, samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Jag bedömer** att bolagets interna kontroll har i huvudsak varit tillräcklig.

Nässjö 15/3-24



Christer Andersson  
Lekmannarevisor