

# Årsredovisning

för

## Finnvedsbostäder AB

556081-4393

Räkenskapsåret

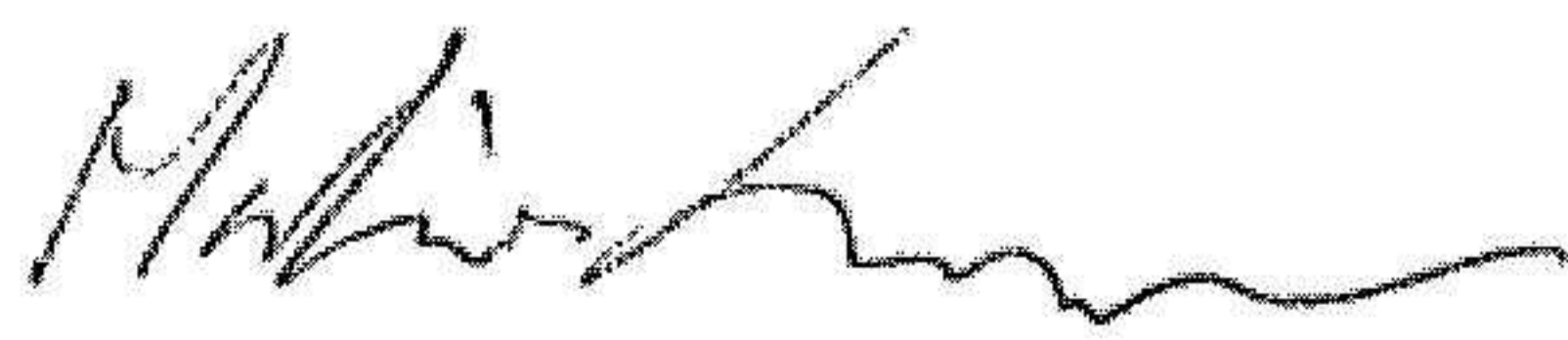
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Finnvedsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.


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

Värnamo den 20 maj 2025



Martin Svensson

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....

Linnea Häkansson

Ordförande

Evelina Kimmerhed

0370-48400

# Årsredovisning

för

## Finnvedsbostäder AB

556081-4393

Räkenskapsåret

2024

MS

Styrelsen och verkställande direktören för Finnvedsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för bolaget Finnvedsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2024, Finnvedsbostäders 76:e verksamhetsår. Om inte annat anges redovisas belopp i tusental kronor.

### Ägarförhållanden

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

### Förvaltningens omfattning

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

I tabell nedan visas antal hyresobjekt.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyreslägenheter	2 952	2 886
varav servicelägenheter	(270)	(191)
varav uthyrningsrum	(28)	(29)
Lokaler	199	190
Garage och carportar	<u>774</u>	<u>775</u>
Summa uthyrningsenheter	3 925	3 851

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

#### Vallerstad vind

Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstad vind ekonomisk föreningen och insatsen uppgår till 6 552 000 kronor. Antalet andelar är 1 680 med nominellt värde 3 900 kr/st. Andelarna berättigar till billigare elinköp. Medlemspriset för 2024 var 40 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

<u>År</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	5 084 000	6 034 000	6 493 000	5 918 000	6 636 000
Tillgänglighet	79,2%	90,2%	98,4%	95,2%	96,5%
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	40	58	60,1	24	28
Jmf pris Värnamo Energi 1årsavtal	67	92	176,2	89,8	33
Beräknad besparing inkl. moms	567 000	571 200	1 950 480	1 105 440	84 000
Avkastning = besparing/investering	8,7%	8,7%	29,8%	16,9%	1,3%

MS

### SVEF

Finnvedsbostäder äger 2 000 andelar i Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget's passivhus. Elpriset till medlemmar är 50 öre/kWh.

### Klämman vind AB

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

Under 2024 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 91,3 % och producerat totalt 21 269 000 kWh.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

Rörelsens intäkter uppgår till 280 mnkr (272). Förändring av intäkterna, jämfört med 2023, förklaras främst av höjda hyror (16,5 mnkr), högre hyresbortfall (-3 mnkr), inget erhållet elstöd (-5,5 mnkr). Hyreshöjning för 2024 trädde i kraft 1 februari för bostäder och hyrorna höjdes med 68 kr/m<sup>2</sup> och år (3,1 %), lokaler och bilplatser höjdes från 1 januari med 7 % (3,3 %). Framförhandlad hyra 2025 med Hyresgästföreningen innebär en höjning från 1 januari på bostäder i snitt med 4,6 %, lokaler och bilplatser höjdes med 4,9 %.

Ombyggnation av Högalidsgatan 2 i Värnamo vilken påbörjades under hösten 2023 färdigställdes 15 juni med 14 nya servicebostäder enligt LSS åt kommunen.

Fortsatt underhåll med takbyte görs och på Högaloft i Värnamo med totalt 237 lägenheter var klart i juni. Under hösten påbörjades takbyte på grannfastigheten Lyckan med 164 lägenheter och beräknas klart under våren 2025.

På Kyrkogatan 8 i Forsheda har stambyte och underhåll av 46 lägenheter fortsatt vilket påbörjades i november 2023 och de sista lägenheterna var klara i oktober.

### **Framtida möjligheter och risker**

Bolaget ser positivt på kommande byggnation av ny anstalt i Hörle samt nytt polishus. Kommun gör satsningar på utbyggnad av industritomter på Bredasten och byggbara tomter på bland annat Mossleplatån och utanför centrum söderut. Enligt ägardirektivet ska bolaget främja kommunens bostadsförsörjning i takt med att kommunen växer och behovet av nya bostäder.

Under en längre tid har invånarantalet sakta ökat och varit stabilt men de senaste två åren vänt till att minska vilket påverkar nybyggnationen. Bolaget har även varit påverkade av vad som händer i omvärlden med hög inflation, ökade kostnader på både material och energi samt ökade räntekostnader. Detta får en stor påverkan framöver vid planering av nyproduktion och löpande underhåll med höga produktionskostnader och risk för nedskrivning på nyproducerade fastigheter.

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

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

Med en historiskt låg vakansgrad och ett stabilt invånarantal i kommunen bedöms risken för ökade vakanser som låg. Men viss ökad vakansrisk finns när andra bostadsbolag bygger nya bostäder med konkurrenskraftig hyra samt en minskning av invånare. Under de senaste två åren har bolaget sett en ökad vakansgrad men ligger fortfarande på en uthyrningsgrad på 98%. *MS*

2025052212698

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	278 486	298 213
Utdelning 2024			-215	-215
Årets resultat			14 073	14 073
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>6 200</b>	<b>13 527</b>	<b>292 344</b>	<b>312 071</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	278 271 374
Årets vinst	14 072 639
	<b>292 344 013</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedel utdelas 195 000 kr och att resterande vinstmedel balanserar i ny räkning.

Till aktieägaren utdelas (3,15 kr/aktie), totalt	195 000
I ny räkning överföres	292 149 013
	<b>292 344 013</b>

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

### Styrelsens yttrande över den lämnande utdelningen

Efter den nu föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning blir bolagets soliditet 17,7 % . Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

### Utlåtande om verksamheten 2024

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

Lars Lejon  
Styrelsens ordförande

Martin Svensson  
Verkställande direktör

2025052212699

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balansomslutning	1 764 727	1 747 774	1 747 000	1 662 106	1 546 275
Nettoomsättning	279 363	271 623	250 134	239 259	235 428
Periodiskt och löpande underhåll	47 760	49 418	48 509	47 820	51 002
Resultat	14 073	9 203	19 133	20 846	19 102
Direktavkastn på totalt kap. (%)	6,10	6,00	5,10	5,10	5,30
Kassalikviditet (%)	43	51	45	23	49
Soliditet (%)	17,68	17,06	16,55	16,25	16,12
Antal anställda (st)	53	53	51	50	50
Antal lediga 31/12 (st)	46	44	16	23	17
Antal lediga 31/12 (%)	1,70	1,70	0,60	0,90	0,70
Hysesborfall lediga uthyrn.obj	10 159	7 013	6 150	5 302	4 759
Hysesborfall (%) av omsättning	3,60	2,60	2,50	2,20	2,00
Uthyrningsgrad, genomsnitt (%)	97,70	98,70	99,10	99,10	98,60
Anskaffningsvärde	2 441 931	2 380 601	2 195 860	2 074 235	2 033 645
Pågående arbeten	39 893	26 192	177 790	195 012	62 931
Bokfört värde inkl pågående	1 706 030	1 680 470	1 690 421	1 626 302	1 492 340
Bokfört värde ex ej fastighetstax.	1 469 465	1 460 177	1 422 537	1 443 160	1 366 446
Taxeringsvärde	1 888 140	1 881 679	1 882 268	1 539 124	1 516 115
Värmeförbrukning i kWh*	26 235 221	27 776 840	27 122 115	28 566 276	28 813 186
Fjärrvärme/pellets andel %	95,20	95,50	94,40	93,70	94,80
Elvärmeandel %	4,80	4,50	5,60	6,30	5,20
Producerad solel i kWh	359 416	324 429	215 221	91 602	100 720
Spec värmeförbr. kWh/m2* BRA	120	127	126	133	135
Fastighetsel kWh	2 691 068	2 713 978	2 746 371	3 204 784	3 145 454
Spec. fastighetsel kWh/m2	14	14	15	17	16
Kollektivel	51 000	70 700	73 000	85 000	95 000
Vattenförbrukning m3	245 000	251 000	254 000	256 000	253 000
Spec vattenförbrukning m3/m2	1,10	1,12	1,16	1,23	1,23

**Definitioner:**

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

Kassalikviditet = omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder

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

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

\*För år 2024 har vi ett nytt uppföljningssystem baserat på energiindex.

M5

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	272 766	261 253
Övriga förvaltningsintäkter		6 597	10 370
		<b>279 363</b>	<b>271 623</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4	-133 708	-125 020
Underhållskostnader		-34 217	-37 927
Fastighetsskatt		-4 278	-4 165
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 079	-52 799
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-218 282</b>	<b>-219 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 081</b>	<b>51 712</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 254	1 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-41 090	-39 600
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-39 836</b>	<b>-37 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 245</b>	<b>13 768</b>
Skatt på årets resultat	7	-7 172	-4 565
<b>Årets vinst</b>		<b>14 073</b>	<b>9 203</b>

2025052212700

MS

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	1 666 137	1 647 278
Förbättringsutgift på annans fastighet	9	3 854	4 290
Inventarier	10	6 847	7 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	39 893	26 192
		<b>1 716 731</b>	<b>1 685 302</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		232	464
Långfristig fordran (HBV)	12	851	792
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	7 544	7 534
		<b>8 627</b>	<b>8 790</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 725 358**      **1 694 092**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förrådsenheter		230	179
		<b>230</b>	<b>179</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar		704	519
Kundfordringar		1 561	3 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 802	2 359
Övriga kortfristiga fordringar	13	33 323	45 980
		<b>38 390</b>	<b>52 038</b>

##### *Kassa och bank*

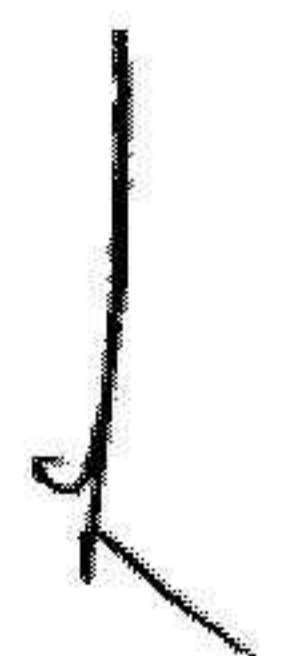
749      1 464

#### Summa omsättningstillgångar

**39 369**      **53 681**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 764 727**      **1 747 774**

  
 MS

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (62.000 aktier med kvotvärde 100 kr)

6 200

6 200

Reservfond

13 527

13 527

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

278 271

269 283

Årets resultat

14 073

9 203

**Summa eget kapital**

**312 071**

**298 213**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

14

20 268

18 830

**Summa avsättningar**

**20 268**

**18 830**

#### Långfristiga skulder

15, 19

Skulder till kreditinstitut

1 341 566

1 325 509

**Summa långfristiga skulder**

**1 341 566**

**1 325 509**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

28 798

28 302

Leverantörsskulder

16 924

24 142

Skulder till koncernföretag

7 629

9 080

Aktuella skatteskulder

3 411

1 803

Övriga kortfristiga skulder

4 053

4 707

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

30 007

37 188

**Summa kortfristiga skulder**

**90 822**

**105 222**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 764 727**

**1 747 774**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Tkr</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		61 081	51 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	46 240	52 799
Erhållen ränta		1 254	1 656
Erlagd ränta		-41 090	-39 600
Betald inkomstskatt		<u>-4 126</u>	<u>-3 741</u>
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>63 359</b>	<b>62 827</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</b>			
Ökning(-)/minskning (+) av förråd och lager		-51	-29
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		991	1 602
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		<u>-16 503</u>	<u>18 707</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>47 796</b>	<b>83 106</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-77 507	-37 851
Försäljning inventarier		-161	0
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		<u>163</u>	<u>186</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-77 505</b>	<b>-37 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		276 810	282 260
Inlösen av långfristiga lån		-231 810	-282 260
Amortering av långfristiga lån		-28 447	-27 810
Utbetald utdelning		<u>-215</u>	<u>-152</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 338</b>	<b>-27 962</b>
<b>Ökning/minskning av likvida medel</b>		<b>-13 371</b>	<b>17 480</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>47 444</b>	<b>29 964</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>34 072</b>	<b>47 444</b>

MS

d

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

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

MS

### **Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar**

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

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

### **Fastighetsvärdering**

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Finnvedsbostäder AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är bolagets marknadsvärde på fastigheter enligt not. 8.

### **Ersättningar till anställda**

#### **Kortfristiga ersättningar**

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

#### **Ersättningar efter avslutad anställning**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

MS

och det belopp som ska återbetalas.

#### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

#### **Ränteswappar**

Bolaget säkrar räntor med ränteswappar.

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

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

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

#### **Avsättningar**

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

#### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

#### **Intäkter**

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

#### **Koncernbidrag**

Mottaget/lämnat koncernbidrag redovisas i resultaträkning som bokslutsdisposition.

### **Varulager**

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

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Eget kapital**

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

### **Obeskattade reserver**

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

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

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

### **Likvida medel**

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

### **Leasing**

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

*MS*  
*J*

## Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyror för bostäder	220 414	209 370
Hyror för lokaler	60 758	57 342
Hyror för garage och carport	3 828	3 530
	<b>285 000</b>	<b>270 242</b>
<b>Avgår hyresbortfall</b>		
Outhyrda bostäder	-5 153	-2 567
Outhyrda lokaler	-4 531	-3 999
Outhyrda garage och carport	-476	-448
	<b>-10 159</b>	<b>-7 013</b>
<b>Övrigt</b>		
Tillval för bostäder	60	168
Underhållsrabatter	-1 746	-1 978
Övriga rabatter	-390	-166
	<b>-2 076</b>	<b>-1 976</b>

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

## Not 3 Kostnad för externa revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	156	183
	<b>248</b>	<b>275</b>

## Not 4 Personal

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	18	16
Män	34	33
	<b>52</b>	<b>49</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 394	1 263
Övriga anställda	24 825	23 441
	<b>26 219</b>	<b>24 703</b>

*Handwritten signature and initials*

2025052212709

**Sociala avgifter och pensionskostnader**

Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktör	513	499
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	8 968	8 048
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	307	262
Pensionskostnader för övriga anställda	4 240	3 102
	<b>14 028</b>	<b>11 911</b>
Uttagsskatt	3 041	2 725
<b>Totalt</b>	<b>43 287</b>	<b>39 339</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

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

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntor	737	1 169
Återbäring HBV	517	487
	<b>1 254</b>	<b>1 656</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Borgensavgift Värnamo Kommun	4 748	4 706
Räntekostnader derivat och fastighetslån	36 342	34 894
	<b>41 090</b>	<b>39 600</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5 734	-5 510
Uppskjuten skatt	-1 438	944
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-7 172</b>	<b>-4 565</b>

*MS*

2025052212710

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 245		13 768
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-4 376	20,6	-2 836
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		14		-4
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet		228		142
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning		-1 600		-1 369
Uppskjuten skatt		-1 438		944
Skatteeffekt nedskrivning		0		-1 442
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>33,8</b>	<b>-7 172</b>	<b>33,2</b>	<b>-4 565</b>

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 380 055	2 195 314
Årets investeringar	97	230
Omklassificeringar	61 779	184 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>2 441 931</b>	<b>2 380 055</b>
Ingående avskrivningar	-725 776	-682 683
Årets avskrivningar	-43 170	-43 093
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-768 946</b>	<b>-725 776</b>
Ingående nedskrivningar	-7 000	0
Återförda nedskrivningar	152	0
Årets nedskrivningar	0	-7 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 848</b>	<b>-7 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>1 666 137</b>	<b>1 647 278</b>

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

Fastigheterna värderades inför årets årsbokslut till 4 250 000 (3 799 000) tkr, genom värdering i programmet Värderingsdata. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,4%-9,25% (4,4%-9,25%) beroende på läge. *M*

*M*

2025052212711

**Not 9 Förbättringsutgift på annans fastighet**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 362	0
Omklassificeringar	0	4 362
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 362</b>	<b>4 362</b>
Ingående avskrivningar	-73	0
Årets avskrivningar	-436	-73
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-509</b>	<b>-73</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 854</b>	<b>4 290</b>

**Not 10 Inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 394	41 049
Inköp	1 930	345
Försäljningar/utrangeringar	-34	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 290</b>	<b>41 394</b>
Ingående avskrivningar	-33 852	-31 219
Försäljningar/utrangeringar	34	0
Årets avskrivningar	-2 625	-2 633
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 443</b>	<b>-33 852</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 847</b>	<b>7 542</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 192	177 790
Under året nedlagda kostnader	75 481	40 123
Under året genomförda omklassificeringar	-61 779	-191 721
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>39 893</b>	<b>26 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 893</b>	<b>26 192</b>

MS

**Not 12 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	580	514
Swedbank 33 aktier	7	7
OK insats	110	108
Sveriges Vindkraftkooperativ	1 100	1 100
Vallerstad Vind ek.förening	6 552	6 552
Klämman Vind AB	5	5
	<b>8 395</b>	<b>8 325</b>

**Not 13 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
Kassamedel	6	5
Banktillgodohavanden	743	1 459
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	33 323	45 980
	<b>34 072</b>	<b>47 444</b>

**Not 14 Uppskjuten skatt**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld fastigheter	20 268	18 830
	<b>20 268</b>	<b>18 830</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	375 364	508 811
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	565 000	335 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	430 000	510 000
<b>Summa</b>	<b>1 370 364</b>	<b>1 353 811</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 565	5 311
Förutbetalda hyror	19 513	25 754
Upplupna semesterlöner	3 596	3 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 333	2 848
	<b>30 007</b>	<b>37 188</b>

MS

**Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	46 079	45 799
Nedskrivningar	0	7 000
Vinst försäljning inventarier	161	0
<b>Summa justeringar</b>	<b>46 240</b>	<b>52 799</b>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo	466	479
	<b>466</b>	<b>479</b>

**Not 19 Derivatinstrument, ränteswapar**

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har sex tioåriga ränteswapar på nominellt 385 miljoner, en åttaårig på nominellt 50 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, tre sexåriga på nominellt 260 miljoner, en treårig på nominellt 100 miljoner. Swaparna förfaller under 2025, 2026, 2027, 2029, 2030 och 2032. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 22,4 (25,6) miljoner på ränteswapar.

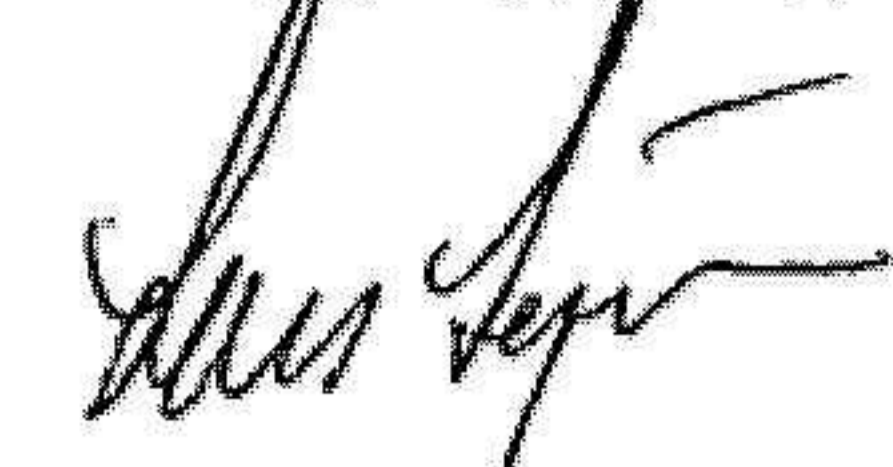
**Not 20 Händelser efter balansdagen**

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

*MS*

2025052212714

Värnamo 2025-03-14



Lars Lejon  
Ordförande



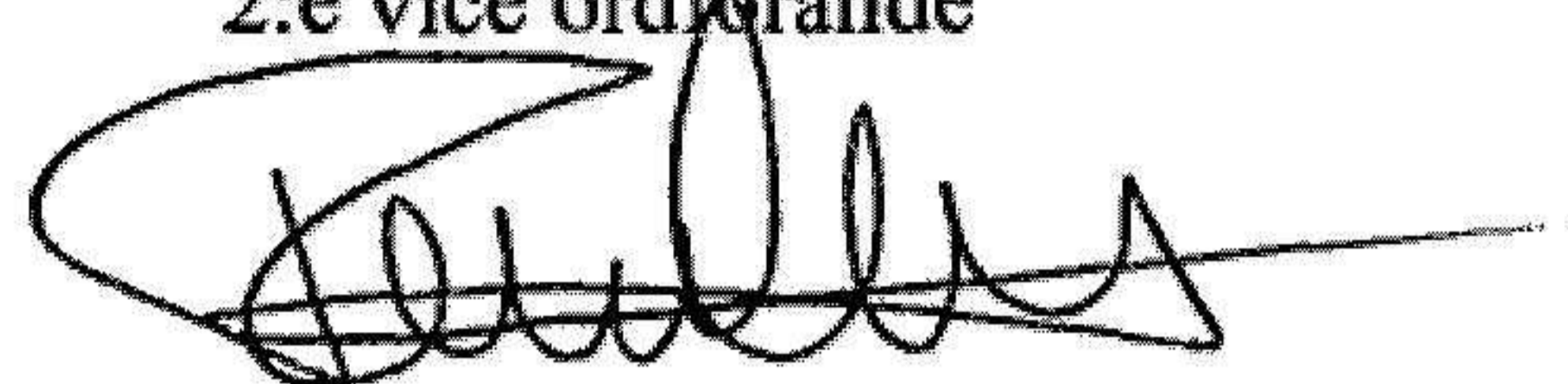
Ulf Dovhammar  
1:e vice ordförande



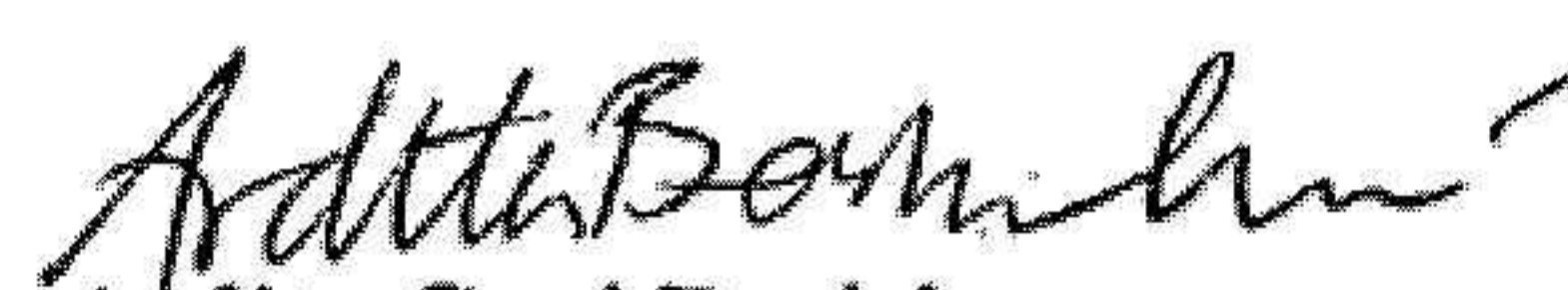
Anders Jansson  
2:e vice ordförande



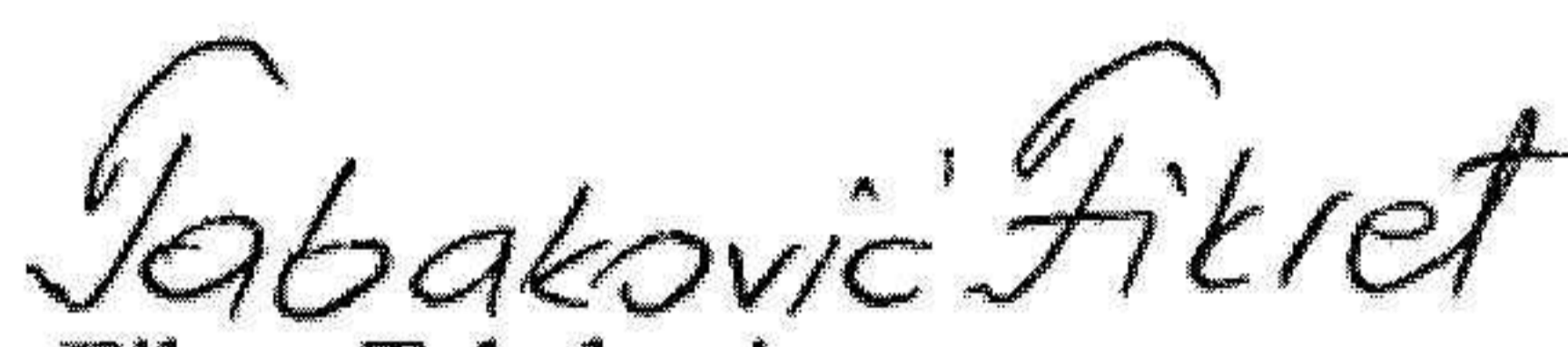
Bo Karlsson  
Ledamot



Patrik Ekwall  
Ledamot



Ardita Cani Berisha  
Ledamot

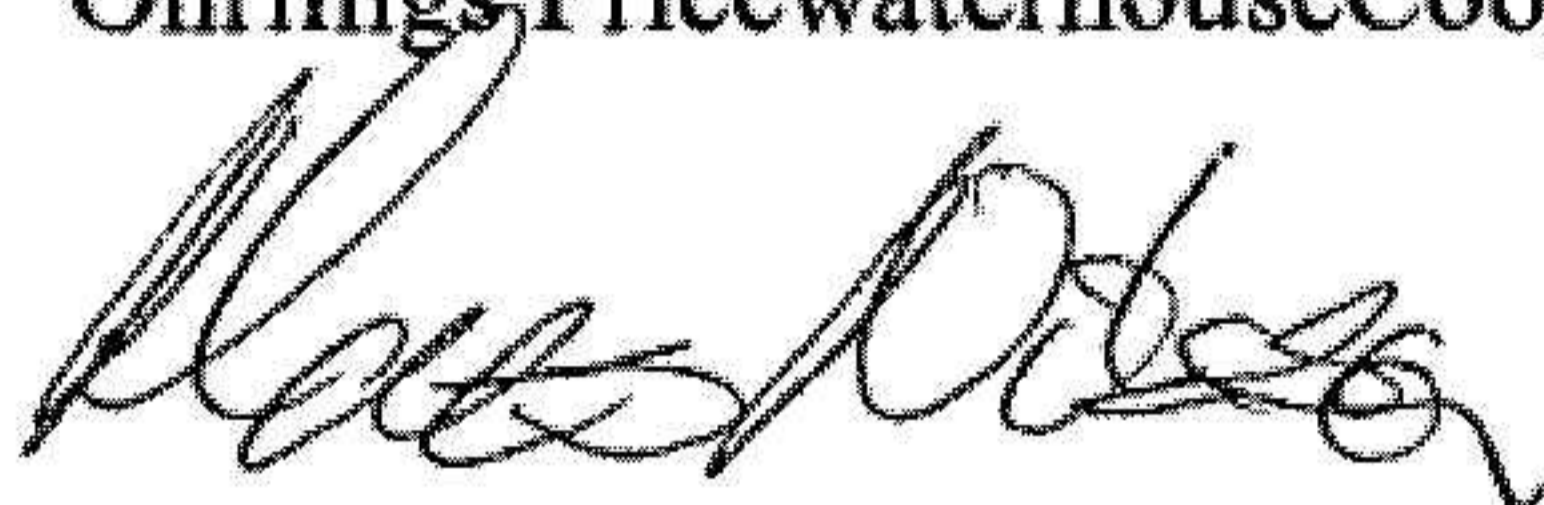


Fikret Tabakovic  
Ledamot



Martin Svensson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor



Johanna Karlsson  
Auktoriserad revisor

Linnea Häkansson  
Avelina Kimmberhed

0370-484 00

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finnvedsbostäder AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 27-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finnvedsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

#### Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna [1-22, 24-26, 42-47]. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Finnvedsbostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Jönköping den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



Johanna Karlsson  
Auktoriserad revisor

2025052212717