

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Linden i Nässjö
556040-3189
Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Linden i Nässjö intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nässjö den 29 april 2025


Tomas Sandstedt

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Linden i Nässjö
556040-3189

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|---------------------------|----------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning koncern | 7 |
| Balansräkning koncern | 8 |
| Kassaflödesanalys koncern | 10 |
| Resultaträkning | 11 |
| Balansräkning | 12 |
| Kassaflödesanalys | 14 |
| Noter | 15 |
| Underskrifter | 29 |
| Fastighetsförteckning | Bilaga A |

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Linden i Nässjö avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Linden äger och förvaltar 1 439 (1 508) lägenheter och 113 (117) lokaler inom Nässjö kommun. Fastighetsbeståndet är till stor del uppfört på 50 och 60-talet.

Företaget har sitt säte i Nässjö.

Uppfyllelse av ändamål och efterlevnad av tillämpliga kommunalrättsliga principer

Enligt bolagsordningen är ändamålet med bolaget att genom ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget.

I bolagets ägardirektiv har bolagets ändamål ytterligare preciserats. Bolaget ska vara en aktiv och drivande part i Nässjö kommuns arbete för ökad attraktivitet genom utveckling av bostäder och fastigheter. Ändamålet med verksamheten är att huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka främst hyresrätter upplåts. Bolaget kan även erbjuda andra upplåtelseformer. Bolaget ska vara en långsiktig och seriös fastighetsägare på bostadsmarknaden.

Bolaget genomför ett långsiktigt omfattande underhållsarbete av byggnader och förbättringar av utemiljöer. Arbetet sker på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Marknadsavdelningen arbetar aktivt med uthyrning, marknadsföring, integration och bosociala frågor. Bolaget har deltagit vid ägardialoger, samråd och beslut i kommundirektörens utvecklingsgrupp. Linden bedömer att verksamheten uppfyller föreskrivet ändamål och har bedrivits inom ramen för tillämpliga kommunalrättsliga principer.

Organisationsanslutning

Linden är medlem i intresseorganisationerna Sveriges Allmännyttiga och arbetsgivarorganisationen FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Organisation

Administration, försäljning och reparationer bedrivs sedan flera år i egen regi. Övrig fastighetsskötsel drivs sedan 1999 i flera entreprenader.

Att reparationer numera sköts i egen regi har medfört fördelar. Bolaget finns representerat i våra områden på ett bättre sätt med egen personal och kommer närmare hyresgästerna. Igenkänningsfaktorn är viktig med enhetlig Lindenklädsel och Lindenskyltade bilar. Servicenivån är högre med egen personal och det förebyggande skadearbetet, att tidigt identifiera potentiella problem, fungerar bättre. Personalen har olika kompetenser såsom snickeri, VVS, el, vitvaruteknik etc, vilket ger en stor mångsidighet i bolaget. Samtlig personal arbetar också för bolagets bästa och gemensamma mål vilket medför korta kontaktvägar och en god sammanhållning.

Ägarförhållanden och styrelse

Bolaget är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Örnen i Nässjö AB (556620-9010), som ägs av Nässjö Kommun. Styrelsen består av sju ledamöter utsedda av kommunfullmäktige. För dessa ledamöter finns sju suppleanter.

Ms S) Rf
MA E A
WJ

2025050232813

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rivningen av Klockaren 17 - 18, Ljunggatan 9 - 11 och Myrgatan 24 i Bodafors har försenats men är nu klar. Nybyggnation av tio radhuslägenheter är planerat under 2025.

Nybyggnation av 22 lägenheter i kv Åkershäll pågår, en investering beräknad till ungefär 65 mkr.

Ny- och ombyggnader

Under året har nybyggnation i kv Åkershäll samt rivning och planering för nybyggnation i Bodafors fortsatt. Investeringsvolymen i ny- och ombyggnader uppgick under året till 41,9 MKR (12,8) MKR. Pågående arbete uppgår till 52,5 MKR bestående av projektering och nybyggnation i kv Åkershäll, 43,5 MKR, Bodafors, 4,3 MKR samt projektering av Skansen 4 (Ingsbergs herrgård) 4,7 MKR.

Fastighetsunderhåll

Stora insatser har gjorts på lägenhetsunderhållet och byte av vitvaror och tvättstugeutrustning.

I kv Slöjan har källare renoverats och ljusbrunnar färdigstälts.

I kv Professorn 3 har samtliga låssystem bytts ut.

I kv Kronan har delar av trapphusen renoverats och postboxar har installerats.

I kv Läraren har arbetet med att byta samtliga entrédörrar och garageportar påbörjats.

I kv Soldaten har delar av entrépartier bytts ut, trapphus har renoverats och postboxar har installerats.

I kv Turkosen är arbetet påbörjat med att byta samtliga fönster och trapphusdörrar.

I kv Linden har samtlig lägenhetsventilation förbättrats genom relining.

I kv Tellus har ett nytt passagesystem installerats i samtliga entré- och källardörrar. Ett antal balkonger har också renoverats.

I Bodafors har panelbyte genomförts i kv Vikingen och i kv Bofinken har dagvattenavrinningen åtgärdats.

Planerade underhållskostnader motsvarar 175 (180) kr/kvm.

Miljö

Allmänt

Målet med vårt miljöarbete är att bidra till en hållbar utveckling av samhället genom att i största möjliga mån minimera företagets negativt miljöpåverkande aktiviteter.

Vatten

Vi strävar efter effektiv och hållbar vattenförbrukning genom kontinuerliga avläsningar av förbrukningen. Under 2024 uppgick vattenförbrukningen till 167 807 m³ - 1,28 m³/m² (188 696 m³ - 1,40 m³/m²). Andelen förbrukat varmvatten uppgår till 35,1 % av den totala vattenförbrukningen. Den totala vattenförbrukningen har minskat med 11 % från föregående år.

Energi

Genom optimering av olika energiförbrukande system, och uppföljning med hjälp av energistatistik, har vi som mål att minimera energiuttaget utan kvalitetsförsämringar för hyresgästen.

Fördelningen mellan energislagen år 2024 var fjärrvärme 89,1 % (88,9 %) och el 10,9 % (11,1 %). Fjärrvärmeförbrukningen under 2024 uppgick till 19 293 MWh - 142,9 kwh /m² (20 173 MWh - 150,8 kwh/m²). Elförbrukningen uppgick till 2 350 MWh - 17,4 kwh/m² (2 511 MWh - 18,8 kwh/m²). År 2024 uppgick till 94% av ett normalår.

MS SJ BF AMB
MM TS L BOB

Inomhusmiljö

Obligatoriska ventilationskontroller (OVK) genomförs regelbundet enligt gällande tidsintervall. Återkommande mätning av radonhalt har genomförts i enstaka fastigheter. Åtgärder har vidtagits för att säkerställa att radonhalten inte överskrider rådande gränsvärde om 200 bequerel/m³.

Avfall och sophantering

Källsorteringssystem av olika fraktioner finns via ett antal miljöstationer inom våra områden. Fastighetsnära insamling av grovsopor har genomförts i några områden. Mängden grovsopor som omhändertagits från samtliga områden under 2024 uppgår till 79 ton.

Marknad

Uthyrningsresultatet under 2024 slutade med -1 under året. 327 kontrakt har tecknats och 328 uppsägningar har inkommit. Rörligheten har ökat på marknaden samtidigt som efterfrågan har minskat. Omflyttningen var i genomsnitt 21 % (24 %). Under året har Sturegatan 32 A-D (39 lägenheter) tömts på hyresgäster och en rivning planeras att genomföras under 2025.

En något försenad rivning av Ljunggatan 9 och Myrgatan 24 A-B i Bodafors är klar och en upphandling av nybyggnation av tio radhus kommer att genomföras under första kvartalet 2025.

Nybyggnation i Åkershäll, ett punkthus innehållande 14 lägenheter, samt åtta radhus, pågår och kommer att vara inflyttningsklart 1 september 2025. Intresset har varit stort och 15 hyreskontrakt är klara.

Projekteringen är klar för ombyggnad av Ingsbergs herrgård till nio lägenheter samt nybyggnation av fyra radhus i markplan. Upphandling kommer att ske under våren 2025. Diskussioner pågår med Samhällsplaneringskontoret om att förvärva fastigheten intill för att fortsätta en nybyggnation av två punkthus varav ett kan bli ett trygghetsboende.

Lärcenter som har hyrt Norråsagården (f.d. äldreboende) på Norråsagatan 31 till förmån för Ukrainska flyktingar har sagt upp avtalet per den 31 december 2024. därmed står byggnaden återigen tom.

Barn- och utbildningsförvaltningen har sagt upp två förskolor, en på Åkershällsvägen 6 D och en på Källängsgatan 16 D. Ombyggnad till lägenheter görs på båda adresserna. På Åkershällsvägen 6 D blir det en fyrrumslägenhet, en trea och en tvåa och på Källängsgatan 16 D två st tvårumslägenheter.

Tidningen I Lindens kvarter har under hösten delats ut till samtliga hushåll i Nässjö kommun.

Hyror

Hyresnivån för 2025 har höjts med 4,4 % men med ett maxtak på 500 kr per lägenhet och månad, efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Sydost. För 2024 höjdes hyran med fasta belopp beroende på lägenhetsstorlek, också efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Sydost.

Affärsrisk

Vi har ungefär 30 % av marknaden för hyreslägenheter i Nässjö kommun och är därmed känsliga för befolkningsutvecklingen i kommunen men också av konjunkturen.

Framtid

En viktig förutsättning är uthyrningsgraden. Den fysiska vakansgraden vid årsskiftet var ca: 3 %. En avgörande faktor för den fortsatta utvecklingen är befolkningsförändringen i kommunen. Under många år minskade befolkningen med i genomsnitt 120 personer per år för att from 2015 istället öka. From 2020 har det stagnerat och för framtiden finns en oro för minskning.

MS SJBF
MA E und
kat

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den stora utmaningen 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 mål och strategier 2021-2024 framgår bla att ca 100 lägenheter ska avvecklas genom rivning under målperioden, samt att nybyggnation ska ske av minst 30 lägenheter. Samtidigt ska underhållsnivån inte understiga 25 mkr per år. Svårigheten är att skapa ekonomiskt utrymme för rivningar, renoveringar och nybyggnationer på den nivå som krävs.

Ränteutvecklingen följs noggrant via avtal med konsult. Genom swapavtal har bolaget säkrat del av ränterisken men är fortsatt känsliga för större räntehöjningar.

Ekonomi

Bolaget redovisar för 2024 en vinst på 11 522 (12 077) TKR. Arbetet med att identifiera nödvändiga och prioriterade åtgärder är viktigt vilket också har resulterat i ett flertal enklare men hållbara och ekonomiskt fördelaktiga renoveringar. Renoveringar och nybyggnationer måste utföras effektivt och det är nödvändigt att bolaget klarar en hög grad av självfinansiering.

Ett målmedvetet arbete med soliditeten, ägardirektivet anger 26 %, har medfört att soliditeten nu uppgår till 30,9 %, vilket stärker bolagets möjligheter att genomföra kommande års nybyggnationer samtidigt som en hög underhållsnivå kan bibehållas.

Enligt ägardirektiv ska Bolaget generera en avkastning på minst 10 %. Under året har 8 % uppnåtts.

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2024 | 2023 | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 144 611 | 140 114 | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 13 348 | 13 755 | | | |
| Soliditet (%) | 30,6 | 29,9 | | | |
| Avkastning på eget kap. efter skatt (%) | 6 | 9 | | | |
| Moderbolaget | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
| Nettoomsättning | 141 333 | 138 241 | 133 585 | 132 345 | 133 522 |
| Resultat efter finansiella poster | 14 111 | 15 440 | 14 168 | 20 864 | 16 003 |
| Soliditet (%) | 30,9 | 29,9 | 26,7 | 25,3 | 23,2 |
| Avkastning på eget kap. efter skatt (%) | 8 | 9 | 9 | 15 | 13 |

MS J. B. J. Lund
M. F. J. Lund

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 71 829 285 |
| årets vinst | 11 521 790 |
| | 83 351 075 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 83 351 075 |
| | 83 351 075 |

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

2025050232817

MS 87. 13/11/18
MA 75 12/11/18

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 144 611 | 140 114 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 978 | 1 383 |
| | | 146 589 | 141 497 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -98 466 | -93 792 |
| Personalkostnader | 3 | -14 181 | -13 793 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -16 640 | -16 867 |
| | | 17 302 | 17 045 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 823 | 10 272 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 777 | -13 562 |
| | | -3 954 | -3 290 |
| Resultat efter finansiella poster | | 13 348 | 13 755 |
| Koncernbidrag | | -2 500 | -2 500 |
| Resultat före skatt | | 10 848 | 11 255 |
| Skatt på årets resultat | 4 | -2 234 | -2 030 |
| Årets resultat | | 8 614 | 9 225 |

2025050232818

MS SJ. P. J. M. S.
MS TS J. M. S.

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Byggnader och mark | 5 | 361 448 | 373 868 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 24 317 | 28 313 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | 52 515 | 10 619 |
| | | 438 280 | 412 800 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 43 | 43 |
| Andra långfristiga fordringar | | 319 | 129 |
| | | 362 | 172 |

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 438 642 | 412 972 |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| Kundfordringar | | 1 558 | 830 |
| Övriga fordringar | | 310 | 717 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 927 | 2 245 |
| | | 3 795 | 3 792 |

| | | | |
|-----------------------|---|--------|--------|
| <i>Kassa och bank</i> | 9 | 50 192 | 63 713 |
|-----------------------|---|--------|--------|

| | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 53 987 | 67 505 |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 492 629 | 480 477 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

2025050232819

MS S. B. M. S.
M. S. S. S. S. S.

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital

13 000

13 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

137 806

129 191

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

150 806

142 191

Summa eget kapital

150 806

142 191

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

6 108

6 209

6 108

6 209

Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

291 300

291 300

291 300

291 300

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

31

34

Leverantörsskulder

15 625

15 101

Skulder till Nässjö kommun

3 922

3 040

Skulder till övriga företag i moderkoncernen

10 557

8 792

Aktuella skatteskulder

636

154

Övriga skulder

1 674

1 636

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

11 970

12 020

44 415

40 776

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

492 629

480 477

2025050232820

MS 57. MF und
MA E SCA.

Koncernens

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

| | | | |
|---|----|--------|--------|
| Resultat efter finansiella poster | | 13 348 | 13 755 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 14 | 16 044 | 16 867 |
| Betald skatt | | -2 030 | -2 504 |

| | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 27 362 | 28 118 |
|---|--|---------------|---------------|

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------|-------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -4 | 1 704 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 3 334 | 5 543 |

| | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 30 693 | 35 366 |
|---|--|---------------|---------------|

Investeringsverksamheten

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -42 236 | -21 179 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 712 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -190 | 0 |

| | | | |
|---|--|----------------|----------------|
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -41 714 | -21 179 |
|---|--|----------------|----------------|

Finansieringsverksamheten

| | | | |
|---------------------------------------|--|--------|---------|
| Övertaget eget kapital | | 0 | 1 030 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 0 | 2 500 |
| Förändring långfristiga skulder | | 0 | -23 000 |
| Lämnade koncernbidrag | | -2 500 | -2 500 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 0 | 60 |

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 500 | -21 910 |
|--|--|---------------|----------------|

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|---------------|
| Årets kassaflöde | | -13 521 | -7 723 |
|-------------------------|--|----------------|---------------|

Likvida medel vid årets början

| | | | |
|--------------------------------|--|--------|--------|
| Likvida medel vid årets början | | 63 713 | 71 436 |
|--------------------------------|--|--------|--------|

| | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Likvida medel vid årets slut | | 50 192 | 63 713 |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|

2025050232821

MS 57. Munt
MS 57. Munt
MS 57. Munt

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 141 333 | 138 241 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 813 | 1 920 |
| | | 144 146 | 140 161 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 15 | -95 587 | -90 845 |
| Personalkostnader | 3 | -14 166 | -13 793 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -16 504 | -16 786 |
| | | -126 257 | -121 424 |
| Rörelseresultat | | 17 889 | 18 737 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 16 | 1 743 | 10 240 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 17 | -5 520 | -13 537 |
| | | -3 777 | -3 297 |
| Resultat efter finansiella poster | | 14 112 | 15 440 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av avskrivningar över plan | | 3 670 | 3 825 |
| Övriga bokslutsdispositioner (koncernbidrag) | | -3 270 | -4 050 |
| Resultat före skatt | | 14 512 | 15 215 |
| Skatt på årets resultat | 4 | -2 990 | -3 138 |
| Årets resultat | | 11 522 | 12 077 |



MS S. J. Lund
Lilje F. S. Lund
et al.

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Byggnader och mark | 5 | 354 273 | 366 561 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 24 197 | 28 187 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | 52 515 | 10 619 |
| | | 430 985 | 405 367 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| Andelar i koncernföretag | 18 | 2 550 | 2 550 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 43 | 43 |
| Andra långfristiga fordringar | | 319 | 129 |
| | | 2 912 | 2 722 |

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 433 897 | 408 089 |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| Kundfordringar | | 1 534 | 830 |
| Övriga fordringar | | 310 | 717 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 1 927 | 2 226 |
| | | 3 771 | 3 773 |

| | | | |
|-----------------------|--|--------|--------|
| <i>Kassa och bank</i> | | 46 846 | 60 949 |
|-----------------------|--|--------|--------|

| | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 50 617 | 64 722 |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 484 514 | 472 811 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

[Handwritten signature]

MS 57. [Handwritten signature]
MS F [Handwritten signature]

2025050232823

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 13 000 | 13 000 |
| Reservfond | | 35 285 | 35 285 |
| | | 48 285 | 48 285 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 71 829 | 59 752 |
| Årets resultat | | 11 522 | 12 077 |
| | | 83 351 | 71 829 |
| Summa eget kapital | | 131 636 | 120 114 |
| Obeskattade reserver | 20 | 23 007 | 26 677 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 1 368 | 714 |
| Summa avsättningar | | 1 368 | 714 |
| Långfristiga skulder | 11, 12 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 284 300 | 284 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 284 300 | 284 300 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 31 | 34 |
| Leverantörsskulder | | 15 276 | 14 134 |
| Skulder till koncernföretag | | 770 | 1 550 |
| Skulder till Nässjö kommun | | 3 922 | 3 040 |
| Skulder till övriga företag i moderkoncernen | | 10 349 | 8 792 |
| Aktuella skatteskulder | | 492 | 65 |
| Övriga skulder | | 1 667 | 1 630 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 11 696 | 11 761 |
| Summa kortfristiga skulder | | 44 203 | 41 006 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 484 514 | 472 811 |

✓

MS
MS
S.J. Lund
E. J. Lund
2024

2025050232824

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**
Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

| | | | |
|---|----|--------|--------|
| Resultat efter finansiella poster | | 14 111 | 15 440 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 14 | 15 908 | 16 786 |
| Betald skatt | | -2 063 | -2 504 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

27 956 29 722

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------|-------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 1 | 1 711 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 3 703 | 4 235 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

31 660 35 668

Investeringsverksamheten

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -42 236 | -13 665 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 713 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -190 | -50 |

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-41 713 -13 715

Finansieringsverksamheten

| | | | |
|---------------------------------------|--|--------|---------|
| Förändring långfristiga skulder | | 0 | -30 000 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 0 | 2 500 |
| Tillskjutet aktiekapital | | 0 | -2 500 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 0 | 60 |
| Lämnade koncernbidrag | | -4 050 | -2 500 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 050 -32 440

Årets kassaflöde

-14 103 -10 487

Likvida medel vid årets början

60 949 71 436

Likvida medel vid årets slut

46 846 60 949

2025050232825

MS S.J. af Amb
MA F E. H.

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

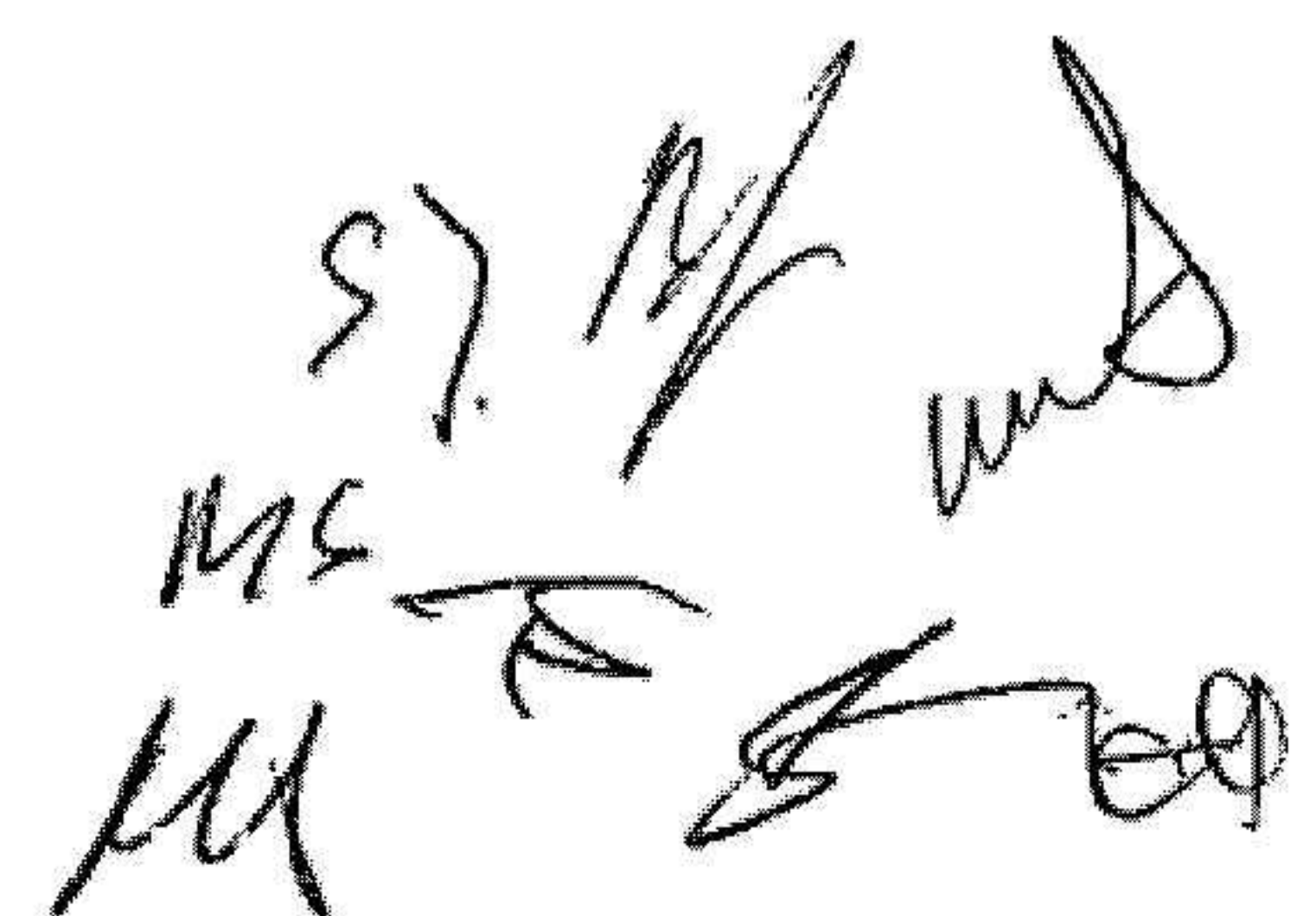
| | |
|-----------------------------------|-------|
| Byggnader och byggnadsinventarier | 1-20% |
| Specialbyggnader | 3-4% |
| Markanläggningar | 5-20% |
| Maskininventarier | 5-20% |
| Fordon, maskiner och inventarier | 20% |

Finansiella instrument

Per bokslutsdagen uppgår bolagets utestående ränteswapavtal till 200 000 tkr (269 000 tkr)

Bolagets förfalloprofil avseende ränteswaparna är enligt följande (tkr):

| | |
|------------------------------|----------------|
| Förfaller inom 1 år: | 0 |
| Förfaller inom 2-5 | 80 000 |
| <u>Förfaller efter 5 år:</u> | <u>120 000</u> |
| Summa: | 200 000 |



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kapital efter skatt (%)

Resultat efter finansiella poster med avdrag för schablonmässig skatt, i relation till genomsnittligt justerat kapital.



2025050232827

ms 57. Lund
M F E OI

2025050232828

**Not 1 Nettoomsättning
Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Nettoomsättningens fördelning | | |
| Bruttohyra bostäder | 124 556 | 119 567 |
| Hyresbortfall och rabatter, bostäder | -6 962 | -5 945 |
| Bruttohyra lokaler | 25 091 | 24 225 |
| Hyresbortfall och rabatter, lokaler | -591 | -306 |
| Bruttohyra parkering/garage | 3 042 | 3 034 |
| Hyresbortfall och rabatter, parkering/garage | -525 | -460 |
| | 144 612 | 140 115 |

Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättningens fördelning | | |
| Bruttohyra bostäder | 120 522 | 117 323 |
| Hyresbortfall och rabatter, bostäder | -6 043 | -5 494 |
| Bruttohyra lokaler | 24 922 | 24 138 |
| Hyresbortfall och rabatter, lokaler | -572 | -296 |
| Bruttohyra parkering/garage | 3 028 | 3 025 |
| Hyresbortfall och rabatter, parkering/garage | -524 | -455 |
| | 141 333 | 138 241 |

**Not 2 Arvode till revisorer
Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|------------------|-----------|-----------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | 68 | 48 |
| | 68 | 48 |

Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | 68 | 48 |
| | 68 | 48 |

MS S. B. aut
M. E. J. G. 60

2025050232829

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 4 | 4 |
| Män | 14 | 14 |
| | 18 | 18 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 433 | 1 320 |
| Övriga anställda | 7 841 | 7 568 |
| | 9 273 | 8 888 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 313 | 330 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 464 | 395 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 033 | 2 890 |
| | 3 810 | 3 614 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 13 083 | 12 503 |
| Moderbolaget | | |
| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 4 | 4 |
| Män | 14 | 14 |
| | 18 | 18 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 378 | 1 320 |
| Övriga anställda | 7 841 | 7 568 |
| | 9 218 | 8 888 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 313 | 330 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 464 | 395 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 032 | 2 890 |
| | 3 809 | 3 614 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 13 027 | 12 503 |

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

2025050232830

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 14 % | 14 % |
| Andel män i styrelsen | 86 % | 86 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 20 % | 20 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 80 % | 80 % |

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
| | -2024-12-31 | -2023-12-31 |

Skatt på årets resultat

| | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Aktuell skatt | 2 234 | -2 030 |
| Totalt redovisad skatt | 2 234 | 2 030 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024-01-01 | | 2023-01-01 | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | -2024-12-31 | | -2023-12-31 | |
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 10 848 | | 11 255 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -2 235 | 20,60 | -2 319 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,03 | -3 | 0,05 | -5 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,03 | 3 | -0,02 | 2 |
| Uppskjuten skatt temporära skillnader | -0,01 | 1 | -2,59 | 292 |
| Redovisad effektiv skatt | 20,59 | -2 234 | 18,04 | -2 030 |

Moderbolaget

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
| | -2024-12-31 | -2023-12-31 |

Skatt på årets resultat

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Aktuell skatt | 2 336 | 2 528 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 654 | 609 |
| Totalt redovisad skatt | 2 990 | 3 138 |

*MS Sjöf- und
MS F och
MS Sjöf- und*

2025050252831

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | | 2023-01-01 -2023-12-31 | |
|--|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 3 001 | | 15 215 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -2 990 | 20,60 | -3 134 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,11 | -3 | 0,03 | -5 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,09 | 3 | -0,01 | 2 |
| Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | | 654 | | 609 |
| Uppskjuten skatt temporära skillnader | 21,80 | -654 | 4,01 | -609 |
| Redovisad effektiv skatt | 99,63 | -2 990 | 20,62 | -3 137 |

**Not 5 Byggnader och mark
Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 659 821 | 644 568 |
| Inköp | 0 | 12 197 |
| Försäljningar/utrangeringar | -116 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 3 056 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 659 705 | 659 821 |
| Ingående avskrivningar | -276 323 | -263 931 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -12 303 | -12 392 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -288 626 | -276 323 |
| Ingående uppskrivningar | 17 425 | 17 425 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 17 425 | 17 425 |
| Ingående nedskrivningar | -27 055 | -27 055 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -27 055 | -27 055 |
| Utgående redovisat värde | 361 448 | 373 868 |

*MS S7. 17-11-2024
MS F S BH*

Moderbolaget

Företagets fastighetsbestånd med antal lägenheter, bokförda värden, taxeringsvärden mm. framgår av bifogad fastighetsförteckning. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har med hjälp av analysverktyget DATSCHA beräknats till 1 027 mkr.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 652 437 | 644 568 |
| Inköp | 0 | 4 814 |
| Försäljningar/utrangeringar | -116 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 3 056 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 652 321 | 652 437 |
| Ingående avskrivningar | -276 245 | -263 931 |
| Försäljningar/utrangeringar | | 0 |
| Årets avskrivningar | -12 174 | -12 314 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -288 419 | -276 245 |
| Ingående uppskrivningar | 17 425 | 17 425 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 17 425 | 17 425 |
| Ingående nedskrivningar | -27 055 | -27 055 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -27 055 | -27 055 |
| Utgående redovisat värde | 354 273 | 366 562 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar Koncernen

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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 111 977 | 111 459 |
| Inköp | 341 | 518 |
| Försäljningar/utrangeringar | -191 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 126 | 111 977 |
| Ingående avskrivningar | -71 651 | -67 176 |
| Försäljningar/utrangeringar | 191 | 0 |
| Årets avskrivningar | -4 337 | -4 476 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -75 797 | -71 651 |
| Ingående nedskrivningar | -12 012 | -12 012 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -12 012 | -12 012 |
| Utgående redovisat värde | 24 317 | 28 313 |

MS S. B. Lund
M. F. J. et al.

Moderbolaget

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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 111 846 | 111 459 |
| Inköp | 341 | 388 |
| Försäljningar/utrangeringar | -191 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 111 996 | 111 846 |
| Ingående avskrivningar | -71 648 | -67 176 |
| Försäljningar/utrangeringar | 191 | 0 |
| Årets avskrivningar | -4 330 | -4 472 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -75 787 | -71 648 |
| Ingående nedskrivningar | -12 012 | -12 012 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -12 012 | -12 012 |
| Utgående redovisat värde | 24 197 | 28 187 |

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 619 | 5 211 |
| Inköp | 41 895 | 8 464 |
| Omklassificeringar | 0 | -3 056 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 515 | 10 619 |
| Utgående redovisat värde | 52 515 | 10 619 |

Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 619 | 5 211 |
| Inköp | 41 895 | 8 464 |
| Omklassificeringar | 0 | -3 056 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 515 | 10 619 |
| Utgående redovisat värde | 52 515 | 10 619 |

*MSJ. Lind
M F A B*

2025050232833

**Not 8 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 |
| | | | | 43 |

Moderbolaget

| 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 |
| | | | | 43 |

**Not 9 Kassa och bank
Koncernen**

Fastighets AB Linden i Nässjö med dotterbolag ingår i Nässjö kommuns koncernkonto.

**Not 10 Förändringar i eget kapital
Koncernen**

Antal aktier: 130 000

| | Aktie- kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|--|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 13 000 | 129 191 | 142 191 |
| Årets resultat | | 8 614 | 8 614 |
| Belopp vid årets utgång | 13 000 | 137 806 | 150 806 |



ms M. R. and
MA F. E. kal.

Moderbolaget

Den långsiktiga finansieringen, dvs både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, sk ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivat som totalt uppgår till 200 MSEK (269). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,10 år (4,93) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,5 % (1,43). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 16,7 MSEK (18,0). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkringen ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen:

| | 241231 | 231231 |
|--------------|--------|--------|
| Inom 0-1 år | 84,3 | 84,3 |
| Inom 1-2 år | 0 | 0 |
| Inom 2-3 år | 0 | 0 |
| Inom 3-4 år | 0 | 0 |
| Inom 4-5 år | 80 | 0 |
| Inom 5-6 år | 30 | 80 |
| Inom 6-7 år | 0 | 30 |
| Inom 7-8 år | 90 | 0 |
| Inom 8-9 år | 0 | 90 |
| Inom 9-10 år | 0 | 0 |

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 284 300 | 284 300 |
| | 284 300 | 284 300 |
| | 284 300 | 284 300 |

MS 17. 12. 2024
MS 17. 12. 2024

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda intäkter | 9 423 | 9 245 |
| Upplupna räntekostnader | 1 260 | 1 514 |
| Upplupna löneskulder och sociala avgifter | 854 | 900 |
| Övriga upplupna kostnader | 434 | 360 |
| | 11 970 | 12 020 |

Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda intäkter | 9 163 | 9 035 |
| Upplupna räntekostnader | 1 246 | 1 512 |
| Upplupna löneskulder och sociala avgifter | 854 | 900 |
| Övriga upplupna kostnader | 434 | 314 |
| | 11 696 | 11 761 |

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 16 640 | 16 867 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -596 | 0 |
| | 16 044 | 16 867 |

Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 16 504 | 16 786 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -596 | 0 |
| | 15 908 | 16 786 |

ms 97. B
MS F A
MS

2025050232837

2025050232838

**Not 15 Övriga externa kostnader
Moderbolaget**

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och reparationer | 25 800 | 20 195 |
| Fastighetsunderhåll | 21 324 | 22 327 |
| Taxbundna kostnader | 20 164 | 20 008 |
| Uppvärmning | 16 934 | 15 306 |
| Fastighetsskatt | 3 121 | 3 197 |
| Övriga externa kostnader | 8 245 | 9 811 |
| | 95 588 | 90 845 |

**Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget**

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelningar | 2 | 2 |
| Övriga ränteintäkter | 1 741 | 10 238 |
| | 1 743 | 10 240 |

**Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter
Moderbolaget**

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga räntekostnader | 5 520 | 13 537 |
| | 5 520 | 13 537 |

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|----------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Annebergsbostäder AB | 100% | 100% | 2 550 | 2 550 |
| | | | | 2 550 |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|----------------------|-------------|--------|-----------------|----------|
| Annebergsbostäder AB | 559160-2700 | Nässjö | 2 550 | 7 |



MS S. Lund
MS F. Lund

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 1 811 | 1 831 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 115 | 395 |
| | <u>1 927</u> | <u>2 226</u> |

**Not 20 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Ack överavskrivn inventarier | 23 007 | 26 677 |
| | <u>23 007</u> | <u>26 677</u> |

Skuld för uppskjuten skatt 4 739 5 496

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld
Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 714 | 104 |
| Årets avsättningar | 654 | 609 |
| Belopp vid årets utgång | 1 368 | 714 |

ms 57. 1/2 und
Mo R S att

2025050232839

2025050232840

Nässjö den 13 mars 2025



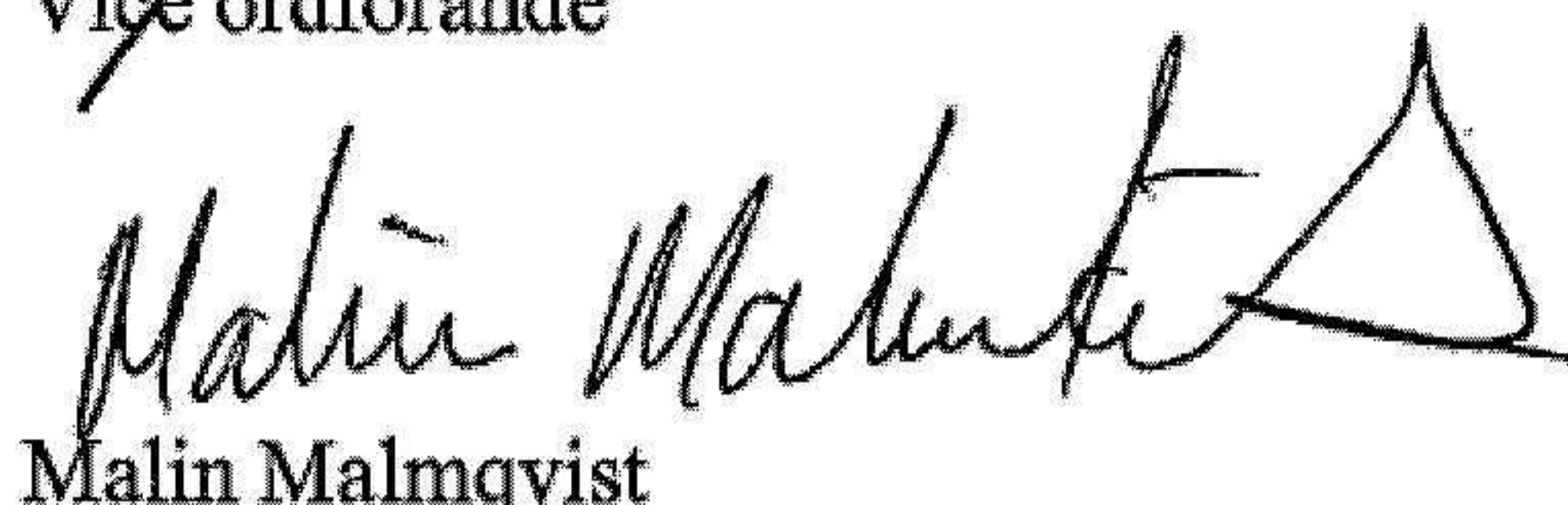
Kjell Hellqvist
Ordförande



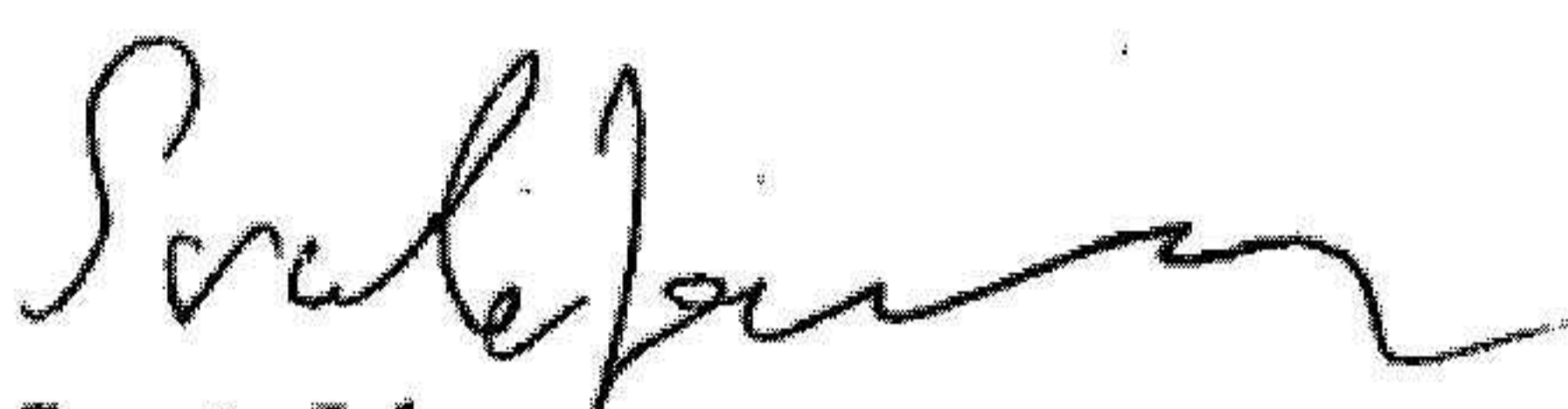
Stephan Lund
Vice ordförande



Mattias Sundkvist



Malin Malmqvist



Svante Johansson



Mikael Henning



Börje Jakobsson



Tomas Sandstedt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2025

KPMG AB



Dag Köllerström
Auktoriserad revisor



Oscar Grönesjö
Auktoriserad revisor

| Nässjö | Adress | Bostäder, antal per lägenhetstyp | | | | | totalt area kvm | Lokaler | | Bokf.v totalt | Tax.v |
|-----------------------|---|----------------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------------|------------|---------------|------------------|----------------|
| | | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | | antal | kvm | | |
| Lokföraren 6 | Norråsag 27 -31, Stureg 30 | 23 | 42 | 33 | 1 | 99 | 6 413 | 7 | 2774 | 18 868 | 46 703 |
| Semaforen 1 | Norråsag 42 - 46, Stureg 32 | 25 | 46 | 36 | 4 | 111 | 7 390 | 6 | 108 | 39 184 | 85 456 |
| Slöjan 1 | Norråsag 38 - 40, hembygdsg 15 - 17 | 4 | 20 | 18 | 15 | 32 | 2 940 | 6 | 357 | 5 911 | 22 306 |
| Trädgården | Hembygdsg 11 - 13, Norråsag 32 - 36 | 9 | 28 | 21 | 45 | 81 | 5 319 | 16 | 623 | 24 126 | 30 916 |
| Professorn 3 | Trädgårdsg 19 - 35 | 38 | 48 | 59 | 18 | 163 | 3 681 | 11 | 494 | 4 166 | 41 938 |
| Professorn 2 | Långg 68 - 72 | 9 | 36 | 65 | 54 | 167 | 12 861 | 7 | 3426 | 2 330 | 29 505 |
| Kronan 2 & 3 | Hembygdsg 14 - 24, Brinellg 15 - 25, Långg 62 - 66 | 4 | 34 | 31 | 3 | 72 | 4 951 | 1 | 1110 | 9 426 | 81 515 |
| Läraren 2 | Trädgårdsg 37 - 75 | 9 | 36 | 65 | 54 | 167 | 12 861 | 7 | 3426 | 2 625 | 22 100 |
| Soldaten 1 - 6 | Brinellg 2 - 38 | 4 | 34 | 31 | 3 | 72 | 4 951 | 1 | 1110 | 16 602 | 107 681 |
| Turkosen 20 | Källängsg 9 - 18, Skungelidsv 25 - 33 | 6 | 11 | 6 | 6 | 23 | 2 122 | 3 | 498 | 7 776 | 38 205 |
| Norhem 2, 3 & 5 | Stureg 1 | 8 | 10 | 4 | 4 | 22 | 1 818 | 1 | 1110 | 10 265 | 15 577 |
| Örnen 2 | Postg 10 - 12, Rådhusg 30 | 4 | 21 | 32 | 5 | 63 | 4 824 | 7 | 1550 | 10 414 | 25 419 |
| Sporren | Ryttarstigen 1 - 13 | 6 | 8 | 10 | 4 | 22 | 1 818 | 3 | 2 382 | 2 382 | 16 592 |
| Blomberg | Skolg 1 - 3, Storg 17 - 19, Jämvägsg 20 | 4 | 21 | 32 | 5 | 63 | 4 824 | 7 | 1550 | 133 848 | 100 558 |
| Linden | Storg 33 - 35, Esplanaden 1 - 7, Jämv.g 28, Postg 2 - 4 | 6 | 5 | 27 | 22 | 64 | 4 944 | 22 | 4461 | 7 208 | 64 200 |
| Slutningen/Vallen | Vattenverksg 2 - 10, Åkershällsv 1 - 6 | 10 | 56 | 72 | 16 | 154 | 10 443 | 9 | 3640 | 27 410 | 83 216 |
| Viken | Vattenverksgatan 1 | 28 | 94 | 43 | 9 | 174 | 11 561 | 15 | 933 | 32 363 | 5 536 |
| Tellus 1 | Södra skogsv 37 - 75 | 2 | 8 | 8 | 10 | 10 | 558 | 1 | 847 | 6 823 | 87 782 |
| Skansen 4 | Queckfeldtsg 110 | 48 | 1 | 3 | 52 | 3 337 | | 1 | 613 | 4 877 | 2 156 |
| Hårdvallen 5 & 6 | Sjögårdsg 52 | 2 | 8 | 8 | 10 | 10 | 558 | 1 | 847 | 1 745 | 4 534 |
| Tapperheten 8 (mark) | Norra Allén | | | | | | | | | 70 | 621 |
| Pan 3 | Rådhusg 51, Storg 58 | | | | | | | | | 4 463 | 28 976 |
| Färgaren 17 | Centralg 22 | | | | | | | | | 1 909 | 0 |
| Summa Nässjö | | 162 | 536 | 521 | 176 | 12 | 1 407 | 112 | 21 434 | 374 791 | 941 492 |
| Bodafors | | | | | | | | | | | |
| Klockaren 17 & 18 | Ljungg 9 -11, Myrg 24 | | | | | | | | | 589 | 6 673 |
| Ringaren 7 - 14 | Ljungg 3 - 5, John Zeinwoldtsg 7 - 9 | 2 | 12 | | | 14 | 834 | | | 220 | 3 633 |
| Vikingen 4 - 19 | Kapellg 6 - 20 | 4 | 4 | 2 | 2 | 8 | 612 | | | 689 | 4 215 |
| Bofinken 8 - 14 | Smedg 14 - 20 | 8 | 8 | 2 | | 10 | 626 | 1 | 20 | 448 | 2 792 |
| Bäckasinen 13 (mark) | Köpmannagatan/Stationsgatan | | | | | | | | | 275 | 0 |
| Summa Bodafors | | 2 | 24 | 4 | 2 | 0 | 2 072 | 1 | 20 | 2 221 | 17 313 |
| Linden totalt | | 164 | 560 | 525 | 178 | 12 | 1 439 | 113 | 21 454 | 377 012 | 958 805 |

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Linden i Nässjö, org. nr 556040-3189

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Linden i Nässjö för år 2024.

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 2024 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 revisions 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 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. Risker 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.

— planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Fastighets AB Linden i Nässjö 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 18 mars 2025

KPMG AB

Dag Köllerström

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Oscar Grönesjö

Auktoriserad revisor

Fotokopierade överensräkningar
med originalet intygade

Granskningsrapport för år 2024

Till årsstämman i Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö
organisationsnummer 556040-3189

Till fullmäktige i Nässjö kommun

Jag, av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor har granskat
Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjös
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 revisionsred 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


Greger Phalén
Lekmannarevisor

Revisorn har jämfört stämman
med originalet inlägget

