

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren
Box 104
335 23 Gnosjö

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

2024051308587

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren

556392-8737

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 6 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gnosjö den 8 maj 2024



Catharina Park

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren
Box 104
335 23 Gnosjö

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

2024051308588

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren

556392-8737

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Handwritten signature

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Gnosjö.

Ägarförhållanden:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VD:n har ordet

Ännu ett år har gått och jag vill här resumera det gångna 2023. Ett år av efterdyningar från tidigare år av pandemi och oro i omvärldsförändringar i en snabbt växande lågkonjunktur.

Från och med 1 april höjdes bostadshyrorna med 4.65% vilket är en något högre höjning än de senaste åren. En nödvändig höjning med de lavinartade prishöjningar och kostnadsökningar som bolaget fått känna av under året. En viss försiktighet har vidtagits i planering för nybyggnation. Detta ett resultat efter de prishöjningar som uppstått på byggmarknaden. Andra bolag i branschen har haft problem med att hyra ut sin nyproduktion i kommunen. Snabbt förändrade låneräntor har påverkat finansieringsförmågan i bolaget.

1 januari 2023 övergick uthyrning och förvaltning av fastighet Österskog 1:27 från Österskog boförening. Fastigheten har sedan byggstart hyrts ut via ett blockuthyrningsavtal till Österskogs boförening. Då boföreningen de senaste åren inte skött sina åtaganden var ett övertagande oundvikligt. Planering och framtagning av ny underhållsplan har arbetats fram för fastigheten. Arbeten har påbörjats med ytrenovering på grund av det eftersatta underhållet. I samband med övertagandet gjordes en investering av nytt låssystem och samtliga lägenheter har fått nya låscylindrar och nycklar. 2 av 14 lägenheter har totalrenoverats. 6st lägenheter har fått nya ventilationsaggregat.

Under året som gått har omfattande stamrenoveringar utförts på Hagagatan 2,4 i Hillerstorp. Ett projekt med totalt 72 lägenheter som delats upp i två etapper. Under 2023 har etapp 1 bestående av 26 lägenheter renoverats med nya stammar och ny ventilation. Varje lägenhet har fått nytt kök och badrum. Under december månad och in i januari 2024 har projektering och planering utförts för etapp 2 renovering av resterande lägenheter. Hela stamrenoveringen planeras vara klar till våren 2025.

[Handwritten signature]

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

- Byte av tak och installation av solcellsanläggning på Köpmansgatan 10-14 i Nissafors.
- Byte ny värmeanläggning på Dvärgstigen i Gnosjö.
- Ombyggnation av förskola på Sländvägen i Hillerstorp har återställts till två lägenheter.
- Ombyggnation av förskola på fjärilsvägen i Hillerstorp har återställts till tre lägenheter.
- Ombyggnad förskola Bäcka gul på Läroverksgatan i Gnosjö återställts till två lägenheter.
- Renovering av badrum på Kvarngatan, Tomtestigen, Blåsipstigen och Läroverksgatan i Gnosjö.
- Projektering och förberedelse för upphandling av stamrenovering etapp 2 Hagagatan.

Förutom underhållsprojekt har 7st lägenheter i beståndet totalrenoverats och sanerats pga. diverse oförutsedda händelser så som vattenläckor, samt några fall av grov missvård av lägenhet från oaktsam hyresgäst.

I September förvärvades en ny fastighet i centrala Gnosjö. En fastighet bestående av 3st lägenheter och 2st affärslokaler samt en föreningslokal i källarplan. Fastigheten ligger i anknytning till två andra centrumfastigheter i bolagets ägo. En strategisk investering för framtiden och ett sett att få kontroll över centrumbilden i Gnosjö.

Gnosjö kommun har under året sagt upp hyresavtalen för förskolorna Ekorren, Sländan och Fjärilen i Hillerstorp samt Bäcka gul på Läroverksgatan i Gnosjö. Förskolefastigheten Ekorren står för tillfället tom men övriga förskolor har renoverats och återställts till totalt 7st lägenheter.

För att bidra till Gnosjö kommuns framgång att växa hållbart, arbetar vi kontinuerligt med att känna av marknadens behov och efterfrågan av nyproducerade bostadslägenheter. Men med rådande kostnadsökningar har prioritet lagts på att underhålla det befintliga beståndet. Vi arbetar ständigt att finna goda lösningar på energieffektiviserande underhållsåtgärder.

Bolagets uthyrningsgrad avseende bostadslägenheter har sammantaget under året varit ca 99 %. Vi har i genomsnitt haft ca 5 lägenheter vakanta. Låneskulden har minskat under året genom amorteringar på 3 850 Tkr. Under 2023 har nya lån på totalt 10 Mkr lånats upp och 26 599 Tkr konverterats om. Årets investeringar på underhållsprojekt har gjorts med ca 24,2 Mkr. Nytt förvärv av fastighet ca 3,4 Mkr. I enlighet med K3 har en nedskrivningsprövning utförts på varje enskild fastighet i bolagets bestånd. I nuläget visar analysen på att det finns ett nedskrivningsbehov på 1mkr av våra nyproducerade marklägenheter på Södra vägen i Gnosjö, del av fastighet Töllstorp 1:595.

Årets vinst är lägre än de senaste åren. Vi har gått in i en lågkonjunktur där hyresnivåerna inte hänger med i samma takt som de ökande kostnaderna pga. prishöjningar. Bolaget känner av de snabba räntehöjningarna i samband med att lånen omsätts. Ekonomin blir påtagligt ansträngd i det rådande konjunkturläget.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer:

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

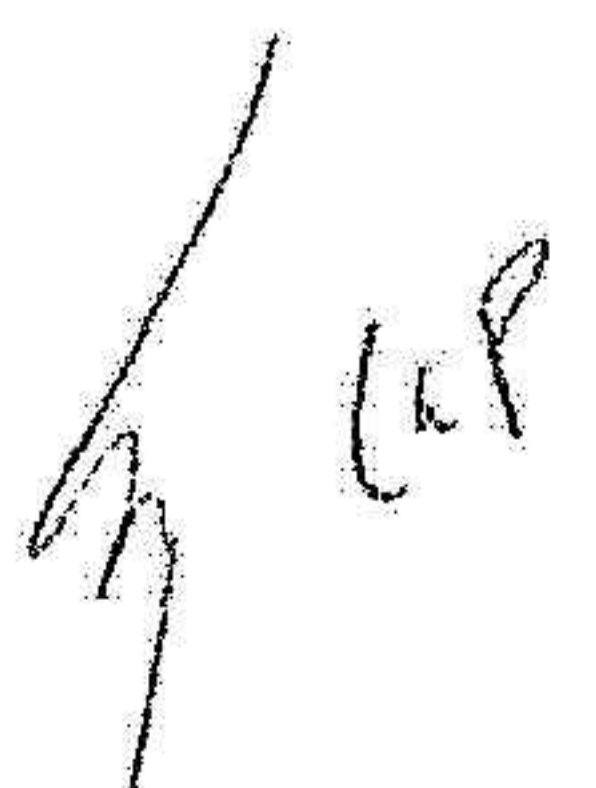


det energieffektiviseringsarbetet jämte underhållsarbetet som genererar framtida vinster.

2024051308591

Sammanställning av planerade investeringsprojekt för 2024, ser ut enligt följande; Under året 2023 har vi projekterat, planerat för stamreovering av Hagagatan etapp 2. I slutet av 2023 hölls ett Bomöte med de hyresgästerna vars byggnad som påbörjas först, Haggatan 10. Detta för att ge möjlighet till boendeflyttande och tillsammans med hyresgästerna planera flytt till evakueringslägenhet under reoveringstiden. Projektet handlas upp i februari 2024. I projektet med att byta stammarna i de sista 3 husen inkluderas totalrenovering av badrum och kök samt byte till helt nytt ventilationssystem i lägenheterna. Stamreoveringen på Hagagatan är uppdelad i två etapper. Under 2023 har byggnad 2 och 4 färdigställt. Etapp 2 avser hus 6,8,10 vilket planeras vara klart våren 2025. Byte av tak på Prästängsvägen i Kulltorp kommer att handlas upp och slutföras under våren/sommar 2024. Trapporna till de utvändiga loftgångarna på Dvärgstigen kommer att bytas ut. Utöver detta sker planerat underhåll enligt plan.

Framtida risker och osäkerhetsfaktorer finns. Det rådande omvärldsläget med oro från kriget i öst och pågående lågkonjunktur påverkar stort. Prognoser inför 2024 med ett sämre resultat pga kraftiga höjningar av underhåll- och driftskostnader. I takt med att våra lån omsätts och de lån som haft långa löptider förfaller höjs snitträntan på låneportföljen kraftigt. Räntekostnaderna kommer under det kommande året att höjas ytterligare. Vår administration och fastighetsförvaltning är sårbar eftersom vi är få inom varje fackområde. Vi är beroende av hög uthyrningsgrad av våra hyresobjekt. Historiskt har vakansgraden under de senaste åren varit ovanligt låg trots negativ befolkningstillväxt i kommunen. Det är svårt att ge en prognos längre fram än 2024 avseende om den höga uthyrningsgraden håller i sig. Ett större hyresbortfall väntas då vakanta lägenheter erbjuds som evakueringslägenhet i samband med pågående stamreoveringar. Vår framtida resultatutveckling påverkas av förändringar av energikostnader, prognostiserade ökade materialkostnader och konsultarvoden.



Funktionärer/Verksamhet:

Ordförande: Ingmar Johansson (M)

Övriga ledamöter: Nicklas Huuva (KD)
Daniel Elmqvist (SD)
Ulf Nilsson (S)
Lyndon McLeod (C)

Suppleanter: Rolf Davidsson (M)
Bengt-Göran Fransson (C)
Bo-Göran Härestrand (S)
Hans Uhlman (M)
Jakob Wendefors (KD)

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

Revisorsuppleanter: Christer Gustafsson, lekmannarevisor

Verkställande direktör: Catharina Park

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

Medlemskap: Sveriges Allmännyttan,
Arbetsorganisationen, FASTIGO
Husbyggnadsvaror ekonomisk förening, HBV

Fastighetsförvaltning: Antalet förvaltade objekt

Lägenheter	583
Lokaler	40
Garageplatser	18
Skärmtak	39

Hyresförhandling: Förhandling avseende 2024 års hyror är ej klar.

Hyresbortfall: Bortfallet av hyror under året har uppgått till 1 516 tkr (688 tkr).

Underhåll: Underhåll/investeringar har skett enligt fastställd plan.

2024051308593

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	47 378	45 455	42 823	71 639	74 126
Soliditet (%)	25	26	25	24	24
Kassalikviditet (%)	133	212	257	290	119
Nettoränta (%)	1	1	1	1	1
Vakanser (st)	6	4	4	6	3
Avkastning på totalt kap. (%)	2	2	3	3	3

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reservfon d	Erhållna ägartillsko tt	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 362	1 500	14 610	36 857	834	79 163
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				834	-834	0
Årets resultat					283	283
Belopp vid årets utgång	25 362	1 500	14 610	37 691	283	79 446

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 301 376
årets vinst	282 637
	52 584 013

disponeras så att i ny räkning överföres	52 584 013
	52 584 013

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

Handwritten signature and initials

2024051308594

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	47 378 222	45 454 953
Övriga rörelseintäkter	2	1 774 779	1 270 609
		49 153 002	46 725 562
Rörelsens kostnader			
Material mm		-23 560 609	-21 418 544
Övriga externa kostnader	3	-2 725 546	-2 720 890
Personalkostnader	4	-6 569 048	-6 089 188
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-11 557 237	-11 874 892
Övriga rörelsekostnader		-139 978	-94 258
		-44 552 418	-42 197 773
Rörelseresultat		4 600 583	4 527 789
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	759 631	192 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 970 526	-2 472 005
		-4 210 894	-2 279 304
Resultat efter finansiella poster		389 689	2 248 484
Bokslutsdispositioner	8	-22 468	-1 229 297
Resultat före skatt		367 221	1 019 187
Skatt på årets resultat	9	-84 584	-185 524
Årets resultat		282 637	833 663

[Handwritten signature]

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	292 272 700	273 447 634
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	11, 12	862 486	1 053 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 092 199	1 675 598
		294 227 384	276 176 904

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		2 417 813	1 962 168
Summa anläggningstillgångar		296 645 198	278 139 072

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förnödenheter och förråd		340 673	477 973
--------------------------	--	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar		66 629	419 350
Fordringar hos Gnosjö kommun		18 207 624	27 625 433
Aktuella skattefordringar		2 442 197	2 244 671
Övriga fordringar		274 216	290 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	631 715	562 077
		21 622 382	31 142 285

Summa omsättningstillgångar

21 963 055 **31 620 258**

SUMMA TILLGÅNGAR

318 608 252 **309 759 330**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 362 000

25 362 000

Reservfond

1 499 764

1 499 764

26 861 764

26 861 764

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

52 301 376

51 467 713

Årets resultat

282 637

833 663

52 584 013

52 301 376

Summa eget kapital

79 445 777

79 163 140

Obeskattade reserver

16

1 439 556

1 417 088

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

220 934 000

214 907 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

4 274 000

4 150 000

Leverantörsskulder

4 150 203

2 932 929

Leverantörsskuld till Gnosjö kommun

1 096 679

0

Övriga skulder

317 333

243 245

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

6 950 704

6 945 428

Summa kortfristiga skulder

16 788 920

14 271 602

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

318 608 252

309 759 330

2024051308596

lab

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		389 689	2 248 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	11 697 215	11 875 947
Betald skatt		-737 755	-1 291 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 349 149	12 832 696
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		137 300	-79 839
Förändring av kundfordringar		352 720	-328 325
Förändring av kortfristiga fordringar		9 364 709	-157 352
Förändring av leverantörsskulder		1 217 274	817 429
Förändring av kortfristiga skulder		1 176 044	493 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 597 196	13 578 230
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 747 696	-9 761 196
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	132 966
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 747 696	-9 628 230
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	0
Amortering av lån		-3 849 500	-3 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 150 500	-3 950 000

2024051308597

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

Uppgifter om moderföretag

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Nettoränta (%)

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

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat i procent av totala tillgångar

2024051308599

Not 1 Hyresintäkter

	2023	2022
Totalhyra		
Bostäder	41 347 318	39 205 616
Lokaler	6 431 738	5 897 029
Garage	62 407	58 592
Övrigt	1 052 605	981 795
	48 894 068	46 143 032
Hyresbortfall		
Bostäder	1 218 280	325 258
Lokaler	254 739	330 996
Garage	3 600	750
Övrigt	39 227	31 074
	1 515 846	688 078
Netto*		
Bostäder	40 129 038	38 880 358
Lokaler	6 176 999	5 566 032
Garage	58 807	57 842
Övrigt	1 013 378	950 721
	47 378 222	45 454 953

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	0	93 203
Övriga ersättningar	328 627	1 060 378
Övriga förvaltningsersättningar	26 648	117 028
Erhållna statliga bidrag (Elstöd till företag)	1 419 504	0
	1 774 779	1 270 609

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 105 484 kronor (föreg år 49 741kr).

h *cap*

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	7	7
	9	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-917 705	-915 117
Övriga anställda	-3 906 167	-3 297 045
	-4 823 872	-4 212 162
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-313 121	-272 819
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 432 055	-1 280 682
	-1 745 176	-1 553 501
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-6 569 048	-5 765 663
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	16 %	16 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	84 %	84 %

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Handwritten signature

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	759 631	192 700
	759 631	192 700

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-4 236 367	-1 808 612
Borgensavgift	-734 159	-663 393
	-4 970 526	-2 472 005

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfonder	0	1 249 440
Förändring av överavskrivningar	22 468	-20 143
	22 468	1 229 297

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-540 229	-764 358
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	455 645	578 834
Skatt på årets resultat	-84 584	-185 524

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	407 837 254	376 546 561
Inköp	28 665 949	8 254 444
Försäljningar/utrangeringar	-2 087 284	-209 570
Omklassificeringar	1 430 143	23 245 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 846 062	407 837 254
Ingående avskrivningar	-126 389 620	-117 047 887
Försäljningar/utrangeringar	1 947 306	115 312
Årets avskrivningar	-10 131 048	-9 457 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 573 362	-126 389 620

2024051308602

Ingående nedskrivningar	-8 000 000	-6 000 000
Årets nedskrivningar	-1 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 000 000	-8 000 000
Utgående redovisat värde	292 272 700	273 447 634
Bokfört värde mark	12 913 628	12 024 105
	12 913 628	12 024 105

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 174 256	2 174 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 174 256	2 174 256
Ingående avskrivningar	-1 891 472	-1 681 497
Årets avskrivningar	-184 713	-209 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 076 185	-1 891 472
Utgående redovisat värde	98 071	282 784

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 792 974	1 487 535
Inköp	235 003	366 546
Försäljningar/utrangeringar	0	-61 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 027 977	1 792 974
Ingående avskrivningar	-1 022 086	-875 321
Försäljningar/utrangeringar		61 107
Årets avskrivningar	-241 476	-207 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 263 562	-1 022 086
Utgående redovisat värde	764 415	770 888

by Cap

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 675 598	23 842 007
Inköp	991 349	1 140 227
Omklassificeringar	-1 574 748	-23 306 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 199	1 675 598
Utgående redovisat värde	1 092 199	1 675 598

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda Försäkringar	469 709	391 549
Övriga interimfordringar	162 006	170 528
	631 715	562 077

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	190 116	167 648
Periodiseringsfond tax 2022	1 249 440	1 249 440
	1 439 556	1 417 088
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4 993	0

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år	17 096 000	16 600 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	203 838 000	198 307 500
	220 934 000	214 907 500

Handwritten signature

2024051308603

2024051308604

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser		
FASTIGO	86 586	82 859
	86 586	82 859

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Okompenserad övertid	18 415	12 790
Upplupen semesterlöneskuld	236 234	258 348
Upplupna arbetsgivaravgifter	80 517	85 207
Upplupna räntekostnader	558 185	290 446
Upplupna energikostnader	1 001 342	1 216 484
Övriga interimsskulder	512 980	356 719
Upplupna skattekostnader	997 993	1 065 841
Förskottsbetalda hyror	3 545 039	3 659 594
	6 950 705	6 945 429

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	10 557 237	9 874 892
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-93 203
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	139 978	94 258
Nedskrivningar	1 000 000	2 000 000
	11 697 215	11 875 947

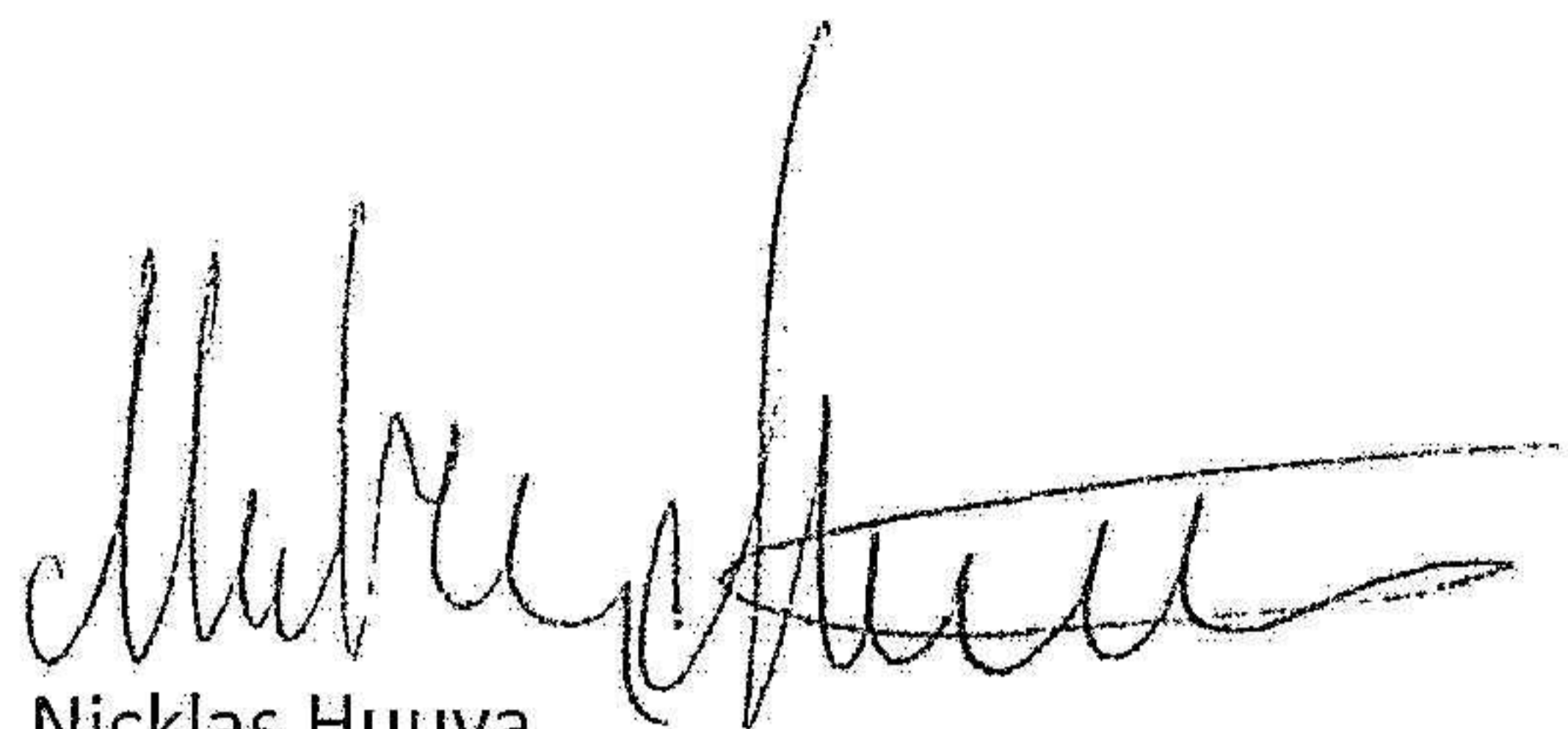
Handwritten signature

2024051308605

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

Gnosjö den 21 februari 2024


Ingmar Johansson
Ordförande


Nicklas Huuva


Daniel Elmqvist


Lyndon McLeod

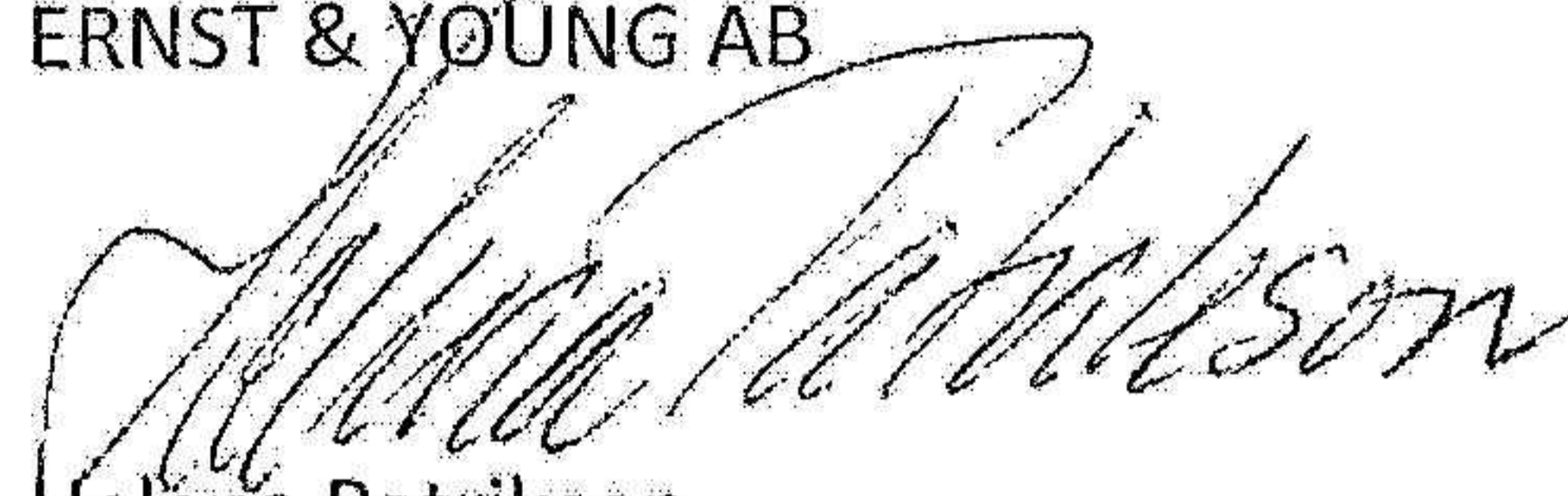

Ulf Nilsson


Catharina Park
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *28 februari 2024*

ERNST & YOUNG AB


Helena Patrikson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

2024051308606

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 28 februari 2024

Ernst & Young AB

Helena Patriksson
Auktoriserad revisor