

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren  
Box 104  
335 23 Gnosjö

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

2025060310048

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren

556392-8737

Räkenskapsåret

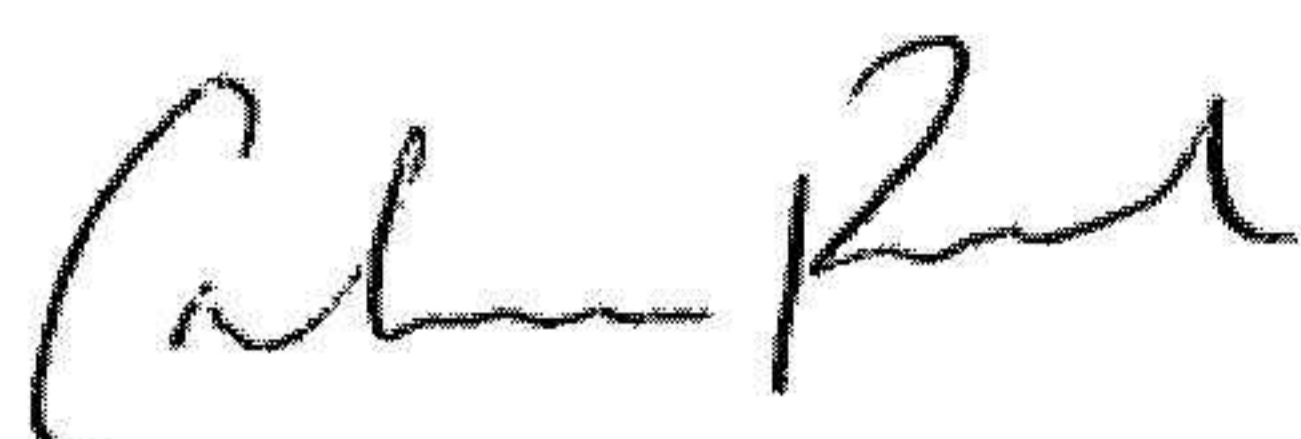
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 7 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gnosjö den 2 juni 2025



Catharina Park

Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren  
Box 104  
335 23 Gnosjö

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

2025041102858

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren

556392-8737

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

*Handwritten initials and a signature.*

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

År 2024 har varit ett utmanande men samtidigt utvecklande år för Fastighets AB Järnbäraren. Vi har navigerat genom en period präglad av ett osäkert energiläge och en förändrad bostadsmarknad. Trots dessa utmaningar har vi tagit viktiga steg mot en mer hållbar och stabil framtid.

Det osäkra energiläget och stigande kostnader har varit en central utmaning under året. För att hantera detta har vi arbetat målmedvetet med att optimera våra fastigheter och minska energiförbrukningen. Bland annat har vi genomfört investeringar i energieffektiviseringar, som optimering av uppvärmningssystem och byte till mer energisnål belysning. Dessa åtgärder bidrar inte bara till minskade kostnader på sikt utan också till att minska vårt miljöavtryck. Trots dessa insatser har kostnadsökningarna varit betydligt större än intäktsökningarna, vilket fortsatt ställer krav på noggrann kostnadskontroll och långsiktiga effektiviseringsåtgärder.

Under de senaste två åren har taxorna för el, vatten, avlopp och avfall ökat markant, vilket ytterligare pressat upp bolagets driftskostnader. Dessa kostnadsökningar understryker vikten av att vi fortsätter våra effektiviseringsinsatser och utvecklar våra strategier.

Bostadsmarknaden genomgår en tid av förändring, och vi har liksom många andra allmännyttiga fastighetsbolag känt av en viss ökning av vakanser i våra bostadsfastigheter. För att motverka denna utveckling har vi intensifierat våra insatser för att attrahera nya hyresgäster. Vi har bland annat förbättrat marknadsföringen av lediga lägenheter genom att ta fram en modernare och tillgänglighetsanpassad webbplats. Vi arbetar kontinuerligt med att förstärka vårt serviceutbud för att skapa ett mer attraktivt boende för våra hyresgäster.

En viss osäkerhet under året har varit de långdragna förhandlingarna med Hyresgästföreningen enligt den nya trepartsöverenskommelsen. Två år i rad har årshyresförhandlingen hamnat i avgörande hos HMK. Denna osäkerhet har påverkat planeringen och ekonomin för bolaget, men också skapat oro bland våra hyresgäster. Vi har förhållit oss till de beslut som fattats och arbetat för att implementera dem på ett sätt som gynnar både verksamheten och våra hyresgäster.

Cap  
MP

Under året har vi genomfört följande underhållsprojekt:

- Projektering och upphandling av etapp 2 stamreovering på Hagagatan. Det tredje flerbostadshuset av fem (totalt 42 av 72 lägenheter) står nu klart. Lägenheterna har fått nya kök, badrum, och ny ventilation samt att konvertering av värmesystem från gas till bergvärme pågår.
- Ombyggnad av förskolan Bäcka Gul på Läroverksgatan i Gnosjö, som i början av 2024 återställdes till två lägenheter.
- Renovering av badrum och kök på Tomtestigen, Blåsipstigen och Läroverksgatan i Gnosjö.
- Renovering av tak på Prästängsvägen efter brand.
- Totalrenovering av två lägenheter på Dvärgstigen efter omfattande vattenläcka.
- Framtagning och lansering av ny webbplats.
- Utbyte av äldre armaturer i förråd till LED.
- Byte av utvändiga trappor till loftgångar på Dvärgstigen.
- Totalrenovering av två lägenheter på Tomtestigen.
- Byte av bergvärmepump på Kvarngatan.

För att bidra till Gnosjö kommuns framgång i att växa hållbart arbetar vi kontinuerligt med att anpassa oss efter marknadens behov och underhålla det befintliga fastighetsbeståndet. Vi ser fram emot att fortsätta investera i våra fastigheter med fokus på hållbarhet, kostnadseffektivitet och en god boendemiljö. Genom fortsatt arbete med energieffektivisering och förstärkta relationer med våra hyresgäster skapar vi en stark grund för framtiden.

Bolagets uthyrningsgrad avseende bostadslägenheter har under året varit cirka 98 %. I genomsnitt har vi haft cirka 12 vakanta lägenheter. Låneskulden har minskat genom amorteringar på 4 369 Tkr. Under 2024 har nya lån på totalt 25 Mkr upptagits och 36 450 Tkr konverterats om. Årets investeringar i aktiverade underhållsprojekt uppgår till cirka 3 Mkr. I enlighet med K3 har en nedskrivningsprövning utförts på varje enskild fastighet i bolagets bestånd, och analysen visar att inget nedskrivningsbehov föreligger.

Vi gör ett bättre resultat än föregående år. Ränteläget har legat på en högre nivå under 2024 än tidigare, vilket har ökat snitträntan i bolagets låneportfölj och lett till högre räntekostnader. Tillsammans med stigande priser på byggmaterial har detta försämrat våra möjligheter att genomföra renoveringar och nybyggnationer i den omfattning vi önskat. Prioritering och planering av underhålls- och investeringsprojekt har därför fått extra fokus. Osäkerheten på bostadsmarknaden har medfört vissa försiktighetsåtgärder, och budgeten i början av året stramades åt för att undvika underskott. Elpriserna sjönk under andra kvartalet mot tidigare prognoser, vilket blev en lättnad för driftskostnaderna.

Våra medarbetare är nyckeln till att vi har kunnat navigera genom dessa prövande tider och uppnå ett bra resultat. Deras engagemang, kompetens och vilja att hitta lösningar har varit ovärderliga. Styrelsen vill rikta ett stort tack till hela "Järnbärarteamet" för deras hårda arbete och dedikation under året.

Vi tar med oss de lärdomar som 2024 har gett oss och ser fram emot att tillsammans bygga vidare på ett hållbart och framgångsrikt 2025.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer:**

Fastighets AB Järnbäraren verkar efter visionen om att Gnosjö kommun ska 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 arbetar för att erbjuda bästa möjliga service. Vi följer kontinuerligt marknadens efterfrågan och behov, vilket ställer krav på att vi anpassar nyproduktion därefter. Genom att erbjuda möjlighet till boendeinflytande och uppmuntra medskapande vid boendeutveckling kan vi fånga upp signaler för dessa behov.

Fastighets AB Järnbäraren strävar efter att minska miljöpåverkan genom medvetenhet kring miljöfrågor och satsningar på energieffektiva lösningar i utvecklingsarbetet av vårt bestånd. På lång sikt är energieffektiviseringsarbetet tillsammans med ett välplanerat underhåll avgörande för framtida vinster.

**Planerade investeringsprojekt för 2025:**

- Slutförande av stamreoveringen på Hagagatan, etapp 2.
- Projektering och planering av ny utemiljö vid Hagagatan.
- Byte av tak på Prästängsvägen i Kulltorp.
- Byte av ekonomisystem.
- Reparation av balkonger på Järnvägsgatan 1.
- Byte av tak samt montering av solceller på Fjärilsvägen i Hillerstorp.
- Byte av panel på förrådsbyggnader vid Sländ- och Fjärilsvägen i Hillerstorp.
- Stamreovering av delar av Järnvägsgatan 50.

Utöver detta sker planerat underhåll enligt plan.

**Risker och möjligheter inför 2025:**

**Ekonomiska och finansiella risker:**

- Stigande räntekostnader när lån med långa löptider förfaller och omsätts till högre räntor.
- Osäkerhet kring framtida energipriser och kostnader för byggmaterial.
- Inflationsrisk som påverkar kostnader för drift, reovering och nyproduktion.
- Likviditetsrisk kopplad till behovet av framtida investeringar.

**Demografiska och marknadsmässiga risker:**

- En tilltagande risk för vakanser till följd av negativ befolkningstillväxt och en tillfälligt mättad bostadsmarknad.
- Förändrade behov på bostadsmarknaden, exempelvis ökad efterfrågan på seniorboenden.

h  
LAP  
HP

**Organisatoriska risker:**

- Sårbarhet inom administration och fastighetsförvaltning på grund av få anställda inom varje specialinområde.

**Regulatoriska risker:**

- Osäkerhet kopplad till trepartsöverenskommelser och framtida hyresförhandlingar, som kan påverka bolagets ekonomiska planering och skapa oro bland hyresgäster.

- Nya lagkrav kring miljö, energiprestanda och tillgänglighet som kan kräva kostsamma anpassningar.

**Klimatrelaterade risker:**

- Klimatförändringar och extrema väderförhållanden som kan påverka fastighetsdrift och underhåll.

**Möjligheter:**

- Hög effektivitet per tjänst trots en slimmad organisation, tack vare ett tajt och välfungerande team med stark samarbetskultur.

- Fortsatta investeringar i energieffektivisering ger långsiktiga besparingar och möjligheter att attrahera miljömedvetna hyresgäster.

- Potential för solcellsanläggningar att reducera framtida driftskostnader.

- Nytt ekonomisystem förväntas effektivisera administration och förbättra uppföljning av fastighetsdriften.

- Förbättrade utemiljöer kan höja attraktiviteten för befintliga bostäder och bidra till ökad trivsel.

- Fördjupade relationer med hyresgäster genom dialog och boendeinflytande skapar ett stabilt hyresgästunderlag.

- Anpassning till digitala lösningar och tekniska innovationer inom fastighetsdrift.

Vi står inför ett spännande 2025 med många utmaningar men också stora möjligheter. Genom ett fortsatt fokus på hållbarhet, effektivitet och lyhördhet gentemot våra hyresgäster skapar vi förutsättningar för en stark och stabil framtid.

**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: Ernst & Young Huvudansvarig 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 600  
Lokaler 30  
Garageplatser 18  
Skärmtak 39

Hyresförhandling: Förhandling avseende 2025 års hyror är klar. Höjning sker med 4,9% fr.om 2025-01-01.

Hyresbortfall: Bortfallet av hyror under året har uppgått till 2 190tkr (1 516 tkr).

Underhåll: Underhåll/investeringar har skett enligt fastställd plan.

2025041102864

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	50 056	47 378	45 455	42 823	71 639
Soliditet (%)	25	25	26	25	24
Kassalikviditet (%)	221	133	212	257	290
Nettoränta (%)	1	1	1	1	1
Vakanser (st)	11	6	4	4	6
Avkastning på totalt kap. (%)	4	2	2	3	3

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Erhållna ägartillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 362	1 500	14 610	37 691	283	79 446
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				283	-283	0
Årets resultat					2 600	2 600
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 362</b>	<b>1 500</b>	<b>14 610</b>	<b>37 974</b>	<b>2 600</b>	<b>82 046</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 584 014
årets vinst	2 599 756
	<b>55 183 770</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	55 183 770
	<b>55 183 770</b>

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

*M*  
*Cap Off*

2025041102865

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	1	50 055 532	47 378 222
Övriga rörelseintäkter	2	915 159	1 774 779
		<b>50 970 691</b>	<b>49 153 002</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material mm		-20 926 782	-23 560 609
Övriga externa kostnader	3	-2 321 899	-2 725 546
Personalkostnader	4	-6 671 403	-6 569 048
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-10 564 552	-11 557 237
Övriga rörelsekostnader		-275 583	-139 978
		<b>-40 760 219</b>	<b>-44 552 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 210 472</b>	<b>4 600 583</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	940 113	759 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 491 647	-4 970 526
		<b>-5 551 534</b>	<b>-4 210 894</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 658 938</b>	<b>389 689</b>
Bokslutsdispositioner	8	-1 395 955	-22 468
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 262 983</b>	<b>367 221</b>
Skatt på årets resultat	9	-663 227	-84 584
<b>Årets resultat</b>		<b>2 599 756</b>	<b>282 637</b>

*Handwritten signature and initials*

2025041102866

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	284 664 979	292 272 700
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	11, 12	1 008 812	862 486
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	15 537 806	1 092 199
		<b>301 211 597</b>	<b>294 227 384</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		2 603 598	2 417 813
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>303 815 195</b>	<b>296 645 198</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Förnödenheter och förråd		289 109	340 673
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och kundfordringar		614 437	66 629
Fordringar hos Gnosjö kommun		38 283 533	18 207 624
Aktuella skattefordringar		577 483	2 442 197
Övriga fordringar		12 381	274 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	683 152	631 715
		<b>40 170 985</b>	<b>21 622 382</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 460 094</b>	<b>21 963 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>344 275 290</b>	<b>318 608 252</b>

Handwritten signature and initials.

2025041102867

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>15</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 362 000	25 362 000
Reservfond		1 499 764	1 499 764
		<b>26 861 764</b>	<b>26 861 764</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		52 584 014	52 301 376
Årets resultat		2 599 756	282 637
		<b>55 183 770</b>	<b>52 584 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 045 534</b>	<b>79 445 777</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>16</b>	2 835 511	1 439 556
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>17</b>		
Skulder till kreditinstitut		241 185 000	220 934 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>18</b>	4 654 000	4 274 000
Leverantörsskulder		5 198 472	4 150 203
Leverantörsskuld till Gnosjö kommun		1 142 827	1 096 679
Övriga skulder		255 545	317 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>19</b>	6 958 401	6 950 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 209 245</b>	<b>16 788 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>344 275 290</b>	<b>318 608 252</b>

Handwritten signature and initials.

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 658 938	389 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	10 840 135	11 697 215
Betald skatt		1 015 702	-737 755
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>16 514 775</b>	<b>11 349 149</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		51 564	137 300
Förändring av kundfordringar		-547 808	352 720
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 865 510	9 364 709
Förändring av leverantörsskulder		1 094 416	1 217 274
Förändring av kortfristiga skulder		-54 091	1 176 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 806 653</b>	<b>23 597 196</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 824 347	-29 747 696
		<b>-17 824 347</b>	<b>-29 747 696</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		25 000 000	10 000 000
Amortering av lån		-4 369 000	-3 849 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 631 000</b>	<b>6 150 500</b>

2025041102868

h  
Cup  
MP

## 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 balansomsättning.

##### 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

M  
COP  
APP

2025041102870

**Not 1 Hyresintäkter**

	2024	2023
<b>Totalhyra</b>		
Bostäder	45 239 872	41 347 318
Lokaler	5 928 756	6 431 738
Garage	67 325	62 407
Övrigt	1 007 465	1 052 605
	<b>52 243 418</b>	<b>48 894 068</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	1 864 528	1 218 280
Lokaler	283 444	254 739
Garage	3 753	3 600
Övrigt	38 322	39 227
	<b>2 190 047</b>	<b>1 515 846</b>
<b>Netto*</b>		
Bostäder	43 375 344	40 129 038
Lokaler	5 645 313	6 176 999
Garage	63 572	58 807
Övrigt	971 303	1 013 378
	<b>50 055 532</b>	<b>47 378 222</b>

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

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023
Övriga ersättningar	788 948	328 627
Övriga förvaltningsersättningar	126 211	26 648
Erhållna statliga bidrag (elstöd till företag)	0	1 419 504
	<b>915 159</b>	<b>1 774 779</b>

**Not 3 Leasingavtal**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 74 167 kronor (föreg år 105 484kr).

*Cap JJP*

2025041102871

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	7	7
	9	9
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-995 086	-929 251
Övriga anställda	-3 467 421	-3 488 962
	<b>-4 462 507</b>	<b>-4 418 213</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-323 265	-313 121
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 885 631	-1 837 714
	<b>-2 208 896</b>	<b>-2 150 835</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-6 671 403</b>	<b>-6 569 048</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
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.

1  
A  
C  
P  
M  
P

2025041102872

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	940 113	759 631
	<b>940 113</b>	<b>759 631</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader	-5 696 624	-4 236 367
Borgensavgift	-795 023	-734 159
	<b>-6 491 647</b>	<b>-4 970 526</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	1 396 752	0
Förändring av överavskrivningar	-797	22 468
	<b>1 395 955</b>	<b>22 468</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
Aktuell skatt	-849 012	-540 229
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	185 785	455 645
Skatt på årets resultat	<b>-663 227</b>	<b>-84 584</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 846 062	407 837 254
Inköp	2 235 046	28 665 949
Försäljningar/utrangeringar	-626 537	-2 087 284
Omklassificeringar	634 338	1 430 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>438 088 909</b>	<b>435 846 062</b>
Ingående avskrivningar	-134 573 362	-126 389 620
Försäljningar/utrangeringar	350 954	1 947 306
Årets avskrivningar	-10 201 522	-10 131 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-144 423 930</b>	<b>-134 573 362</b>

CLP  
HP

2025041102873

Ingående nedskrivningar	-9 000 000	-8 000 000
Årets nedskrivningar		-1 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 000 000</b>	<b>-9 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>284 664 979</b>	<b>292 272 700</b>
Bokfört värde mark	12 913 628	12 913 628
	<b>12 913 628</b>	<b>12 913 628</b>

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 174 256	2 174 256
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 174 256</b>	<b>2 174 256</b>
Ingående avskrivningar	-2 076 185	-1 891 472
Årets avskrivningar	-85 903	-184 713
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 162 088</b>	<b>-2 076 185</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 168</b>	<b>98 071</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 027 977	1 792 974
Inköp	509 356	235 003
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 537 333</b>	<b>2 027 977</b>
Ingående avskrivningar	-1 263 562	-1 022 086
Årets avskrivningar	-277 127	-241 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 540 689</b>	<b>-1 263 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>996 644</b>	<b>764 415</b>

Cap HP

2025041102874

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 092 199	1 675 598
Inköp	15 079 946	991 349
Omklassificeringar	-634 339	-1 574 748
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 537 806</b>	<b>1 092 199</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 537 806</b>	<b>1 092 199</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda Försäkringar	524 684	469 709
Övriga interimfordringar	158 467	162 006
	<b>683 151</b>	<b>631 715</b>

**Not 15 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	25 362	1 000
	<b>25 362</b>	

**Not 16 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	189 319	190 116
Periodiseringsfond 2022	1 249 440	1 249 440
Periodiseringsfond 2024	1 396 752	0
	<b>2 835 511</b>	<b>1 439 556</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6 743	4 993

**Not 17 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller senare än 1år och tidigare än 5 år	18 616 000	17 096 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	222 569 000	203 838 000
	<b>241 185 000</b>	<b>220 934 000</b>

*Handwritten signature and initials*  
CAP

2025041102875

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
FASTIGO	86 542	86 586
	<b>86 542</b>	<b>86 586</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Okompenserad övertid	18 082	18 415
Upplupen semesterlöneskuld	300 768	236 234
Upplupna arbetsgivaravgifter	100 182	80 517
Upplupna räntekostnader	476 058	558 185
Upplupna energikostnader	748 367	1 001 342
Övriga interimsskulder	256 309	512 980
Upplupna skattekostnader	1 020 765	997 993
Förskottsbetalda hyror	4 037 871	3 545 039
	<b>6 958 402</b>	<b>6 950 705</b>


**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

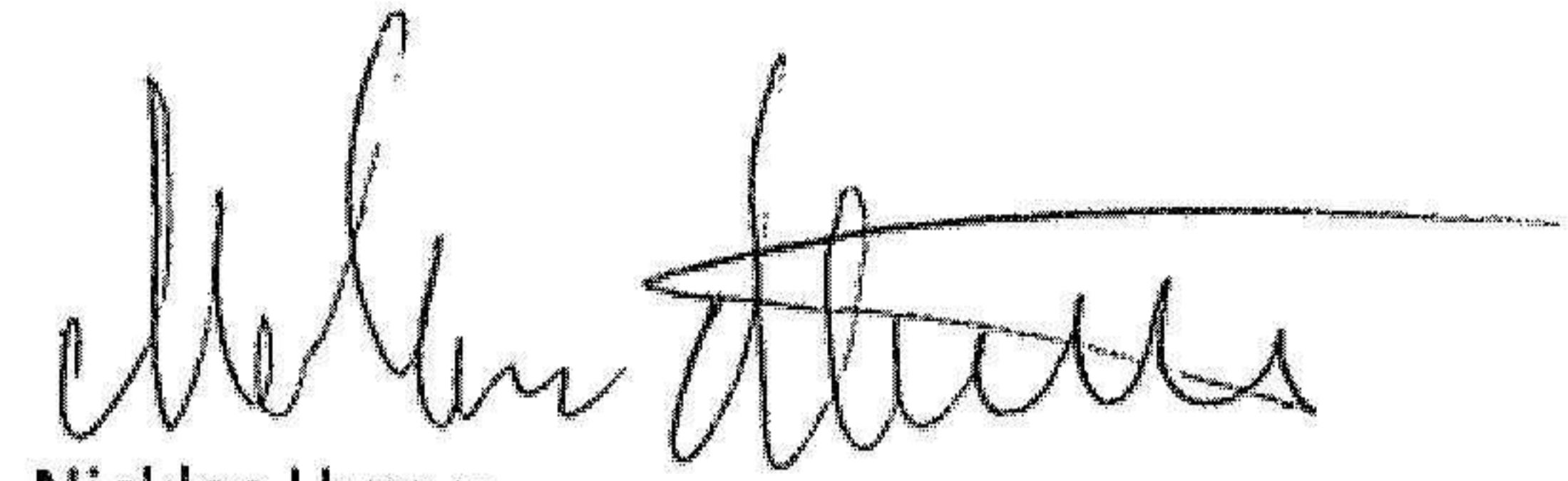
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	10 564 552	10 557 237
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	275 583	139 978
Nedskrivningar	0	1 000 000
	<b>10 840 135</b>	<b>11 697 215</b>

h  
Ca P  
H/P

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 26 februari 2025

  
Ingmar Johansson  
Ordförande

  
Nicklas Huuva

  
Daniel Elmqvist

  
Lyndon McLeod

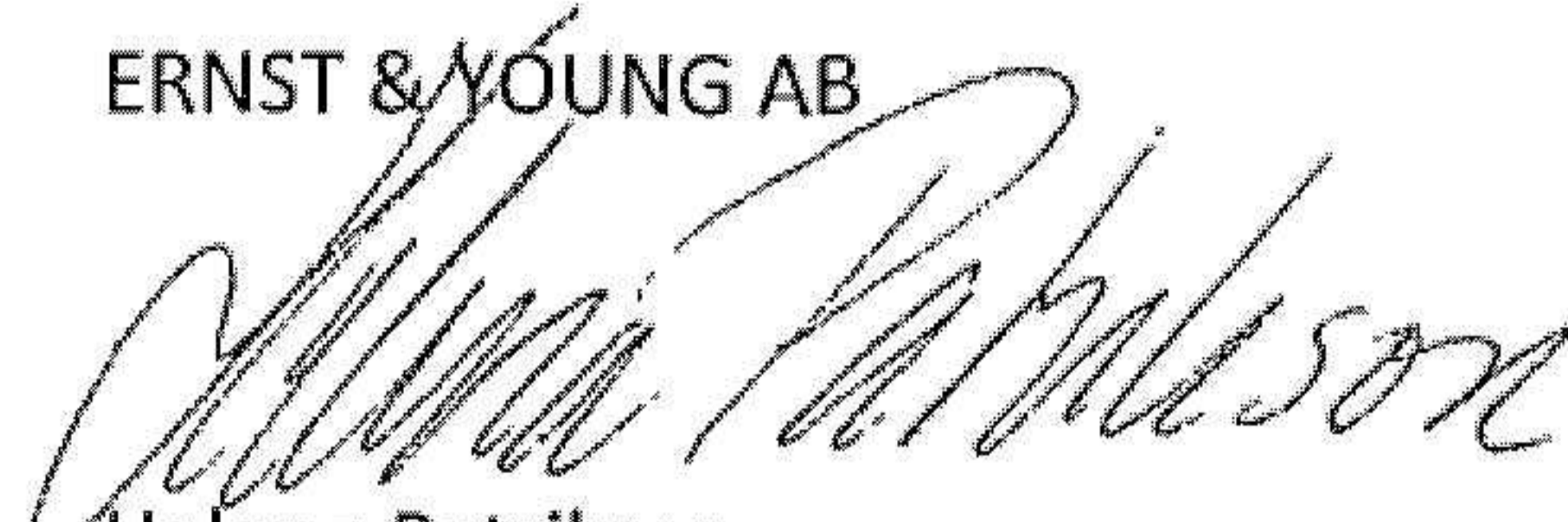
  
Ulf Nilsson

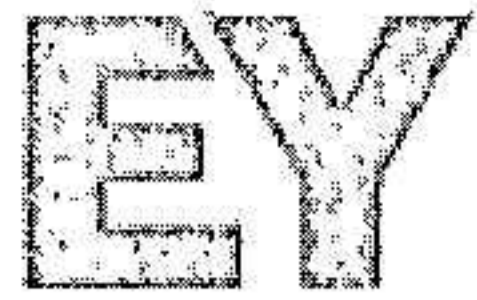
  
Catharina Park  
Verkställande direktör

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 mars 2025

ERNST & YOUNG AB

  
Helena Patrikson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2025041102877

## 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.

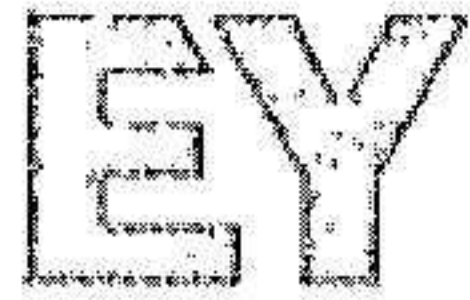
#### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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

2025041102878

## 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren 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 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 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 7 mars 2025

Ernst & Young AB

Helena Patriksson  
Auktoriserad revisor