

**ÅRS
REDO
VIS
NING**

INNEHÅLL

Inledning	3
Jubileumsåret 2023	4-5
Vårt uppdrag	6
VD har ordet	7
Marknad och uthyrning	8-9
Förvaltning	10
Fastighetsutveckling	11
Fastighetsinnehav	12-17
Bostadslägenheter	18-19
Ekologisk hållbarhet	20-21
Nyproduktion och underhåll	22
Flerårsöversikt	23
Personal och ekonomi	24-25
Ekonomisk rapport	26-41
Förvaltningsberättelse	26-29
Resultaträkning	30
Balansräkning	31-32
Kassaflödesanalys	33
Noter	34-41
Revisionsberättelse	42-43
Ledningsgrupp och styrelse	44-45
Fokus 2024	46-47

47%

Andel hyresrätter
i Värnamo kommun



529 st

Totalt antal skrivna
bostadskontrakt 2023

Ett utmärkt boende. För ett gott liv!

Finnvedsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska bidra till en fungerande bostadsmarknad. Finnvedsbostäder AB ägs av Värnamo kommun med det huvudsakliga ändamålet att främja bostadsförsörjningen i kommunen och är en verksamhet som ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Som kommunens största hyresvärd erbjuder Finnvedsbostäder över 2800 bostäder av olika slag och storlekar inom Värnamo tätort och i kommunens kransorter. Som medlemmar i Sveriges allmännyttiga arbetar vi aktivt med frågor kring hållbarhet, framtid och utveckling med hyresgästinflytande. Finnvedsbostäder har 53 anställda i en organisation uppdelad på två distrikt.

På Finnvedsbostäder har vi resurserna och viljan att erbjuda våra hyresgäster
Ett utmärkt boende – För ett gott liv.

Jubileumsåret 2023

År 2023 kommer att gå till historien som ett år av festligheter och gemenskap när vi på Finnvedsbostäder firade 75 år. Ett stort tack till hyresgäster och medarbetare för att ni gjort vårt firande så minnesvärt. Tillsammans blickar vi framåt och fortsätter skapa ett hem för våra hyresgäster och en gemenskap för oss alla!

Händelser från året

Jubileumsfirande med våra hyresgäster

Under det gångna året har vi tillsammans med våra nästan 3000 hyresgäster firat på olika sätt. Workshop och visningar på Vandalorum, ett energifyllt jubileumslupp i samarbete med WSKs Wärnamomilen och nästintill två fullsatta biovisningar är bara några exempel på de evenemang som vi anordnade under året.

Gemensam vårlöksplantering

Tillsammans med barnen som går på förskolorna i vårt bestånd planterade vi vårlökar på deras gårdar och de boende på vårt bestånds särskilda boenden som inte kunde ta sig till våra stora tårtkalas fick tårtorna levererade till sig.

Hyllning av Årets granne

Dessutom lottades tolv lyckliga vinnare som belönades med en månadshyra. Vi firade också 28 nyblivna 75-åringar som bor hos oss och hyllade vinnaren av Årets granne.

Tårtkalas, sport och konstnärliga skapelser i kvarteret!

Sommaren fylldes med tårtkalas runt om i våra kvarter där besökarna dessutom fick möjligheten att delta i aktiviteter som ponnyridning, luftgevärsskytte, innebandy, volleyboll, gymnastik, fotboll, golf, frisbee och basket tillsammans med några av de föreningar som vi sponsrar. Barnen samlades kring de gigantiska bubblorna med sockervadd och popcorn i händerna. För de som ville testa på sina konstnärliga talanger fanns det möjlighet att måla sitt porträtt på en målarduk vilket sedan blev fina tavlor som ställdes ut på GummiFabriken under hösten.



Så skapar vi trygga och hållbara boenden för hela livet

Ägardirektiv

Finnvedsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Värnamo kommun. I ägardirektiven framgår att Finnvedsbostäder är kommunens bolag för bostads-försörjningsverksamhet med produktion och förvaltning av huvudsakligen hyresrätter inom Värnamo kommun. Bolaget ska se till att vision och de övergripande mål som antas av kommunfullmäktige också förverkligas i bolaget. Vidare anges att bolaget ska drivas med allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer.

Affärsidé & Vision

Finnvedsbostäder ska vara det marknadsledande bostads-företaget inom Värnamo kommun. Företaget ska tillhandahålla hyresrätter, för livets alla skeden, med god service till konkurrenskraftiga hyror. Finnvedsbostäder ska utan spekulering stå för långsiktighet, trygghet, miljö- och kvalitetstänkande.

Ett utmärkt boende – För ett gott liv.

Vår affärsmodell



Finnvedsbostäders värdegrund HURSA står för:



Värdegrund

Värdegrunden beskriver de löften vi ger till varandra och våra kunder. Värdegrunden är ett gemensamt styrdokument och en tydlig ledstjärna i arbetet.

Den skapar struktur och transparens i förväntningar på vårt beteende vilket skapar förutsättningar för en bättre samverkan. Genom samverkan skapar vi värde både för kund och ägare.

En värdegrund gör det även möjligt att förtydliga de värden som mål och visioner bär på och därigenom uppnå större ansvarstagande och motivation mellan medarbetare. Genom att kommunicera en tydlig värdegrund stärker det organisationens identitet och legitimitet genom en god självbild.



”Det har varit ett år som präglats av både stora utmaningar och festligt jubileumsfirande.”

VD har ordet

Året 2023 har varit året då Finnvedsbostäder firat 75 år! Det har varit ett år som präglats av både stora utmaningar och festligt jubileumsfirande.

Året inleddes med att vi i januari välkomnade 27 nya hyresgäster till lägenheterna i nybyggnadsprojektet Utsikten på Mossleplatån, Värnamo. I april kunde vi även hälsa Vårdcentral Väster Bra Liv välkomna till de nya, fräscha lokalerna i fastighetens två nedre plan. Utsikten är den första färdigställda fastigheten på Mossleplatån, som är Värnamos nya stadsdel söder om Värnamo sjukhus. I april blir även "Villan", en nybyggnation med åtta lägenheter på Järnvägsgatan i Rydaholm, klar för inflyttning. Det är en fastighet i tre plan med centralt läge på orten med karaktären av en modern stadsvilla.

Under 2023 har vi ställts inför ekonomiska utmaningar som vi inte upplevt på många år, och som vi ännu inte tycks sett slutet av. Faktorerna till det ekonomiska läget är många, där inflationen driver alla våra kostnader, men framför allt är det energi- och räntekostnader som står för våra allra största kostnadsökningar.

Finnvedsbostäder har under många år varit proaktiva på flera områden för att möta framtida utmaningar. Det pågår ett kontinuerligt energieffektiviseringsarbete, där vi ser positivt resultat av våra investeringar och ihärdiga arbete från vår personal. Det har även visat sig att den finanspolicy vi följer har varit ett värdefullt verktyg, som medfört att vi inte drabbats av räntehöjningarna fullt ut.

Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och vi har under året implementerat en ny typ av hyresgästundersökning. Istället för en undersökning vid ett tillfälle kommer undersökningen att pågå över hela året. Det innebär att samtliga hyresgäster kommer få möjlighet att tycka till om oss och sitt boende någon gång under året men vid olika tidpunkter. Resultatet av kundundersökningen är värdefulla insikter som ger oss vägledning om vad som fungerar bra, och var det finns förbättringsmöjligheter i våra tjänster och fastigheter.

Under 2023 har vi också firat en betydelsefull milstolpe – vårt 75-årsjubileum. Från januari till december har det pågått olika aktiviteter för att uppmärksamma detta. De många trevliga och uppskattade aktiviteterna har inte bara varit en festlig markering för vår historia utan även en möjlighet att stärka banden med våra hyresgäster.

Jag vill tacka vår styrelse, ägare och samarbetspartners för goda arbetsinsatser och gott samarbete. Ett särskilt tack riktar jag till våra medarbetare för deras engagemang och yrkeskunnande som bidrar till att vi blickar framåt med tillförsikt. Vi kommer fortsätta att bemöta utmaningar och bygga en hållbar framtid för Finnvedsbostäder och Värnamo kommun.

Martin Svensson

Martin Svensson, VD Finnvedsbostäder AB

Marknadsläge och uthyrning

Som Finnvedsbostäders viktigaste intressentgrupp är det hyresgästernas behov och önskemål som till stor del driver företagets utveckling. Nöjda hyresgäster som trivs är a och o.

Marknaden

Våra bostäder är hem och en stor trygghet för ca 4000 invånare i Värnamo kommun. Genom att ha en variation av boenden, tilltalande nyproduktionsprojekt, ett kontinuerligt underhåll och engagerade medarbetare skapar vi goda förutsättningar att vara en attraktiv hyresvärd i kommunen.

Finnvedsbostäders bestånd består av över 2800 bostäder i Värnamo kommun och är därmed en viktig part i kommunens bostadsförsörjning. Efterfrågan är fortsatt stor även om vi kan se en något avtagande trend i kransorterna. Den genomsnittliga kötiden för samtliga lägenheter 2,7 år, enbart i Värnamo tätort är kötiden drygt 3 år och i kransorterna (Bredaryd, Forsheda, Bor, Rydaholm) 1,4 år. Uthyrningsgraden under år 2023 låg på 98,7 % jämfört med 2022 då den var 99,1 %.

Under året utökades fastighetsbeståndet med 35 bostadslägenheter, 27 st. på Saxgatan, Mossleplatån i Värnamo och 8 st. på Järnvägsgatan i Rydaholm. Finnvedsbostäders fastighetsinnehav består av traditionella lägenheter, radhus, student- och ungdomsbostäder, senior/65+ bostäder och trygghetsboenden. Det innebär att vi kan erbjuda bostäder för olika skeden i livet.

Uthyrningsprocessen

Vår uthyrningsavdelning ansvarar för uthyrning av våra lägenheter. För att kunna söka lägenhet måste man vara registrerad som sökande i vår bostadskö. Som registrerad i bostadskön samlar man en köpoäng per dag. Vi har en tydlig uthyrningspolicy som vägleder vårt arbete och säkerställer lika behandling för alla våra kunder och sökande. Fördelning av lägenheter sker genom att den med högst köpoäng och godkänd inkomst får skriva kontrakt på ledig lägenhet.

Vår genomsnittliga kötid

Samtl. lgh: 2,7 år

Värnamo: 3,0 år

Vår kötid i kransorterna

Bredaryd: 1,6 år

Forsheda: 1,56 år

Bor: 1,18 år

Rydaholm: 1,2 år

Genom att ha en variation av boenden, tilltalande nyproduktionsprojekt, ett kontinuerligt underhåll och engagerade medarbetare skapar vi goda förutsättningar att vara en attraktiv hyresvärd i kommunen.

2 586

Antal aktivt bostadssökande

14 487

Antal registrerade i bostadskön



11 666

antal besvarade samtal i kundtjänst

Kundmottagning och kommunikation

Vår kundtjänst tar emot felanmälan via mejl, telefon eller besök under våra öppettider. Utöver det kan våra hyresgäster dygnet runt göra felanmälan på vår webb. I vårt möte med våra hyresgäster strävar vi efter att alltid ha ett personligt och trevligt förhållningssätt.

På hemsidan har hyresgästerna också tillgång till Mina sidor. Här kan de se sina hyresavier, energiförbrukning, aktuella ärenden, kontraktsinformation m.m.

Under året har vi fått möjlighet till snabbare kommunikation och information med hyresgästerna med direktutskick via e-post alternativt SMS. Det har visat sig vara effektivt och uppskattat att få information snabbt. Vi arbetar därför aktivt med att få in rätt kontaktuppgifter till våra hyresgäster för att så småningom helt kunna övergå till digital kommunikation.

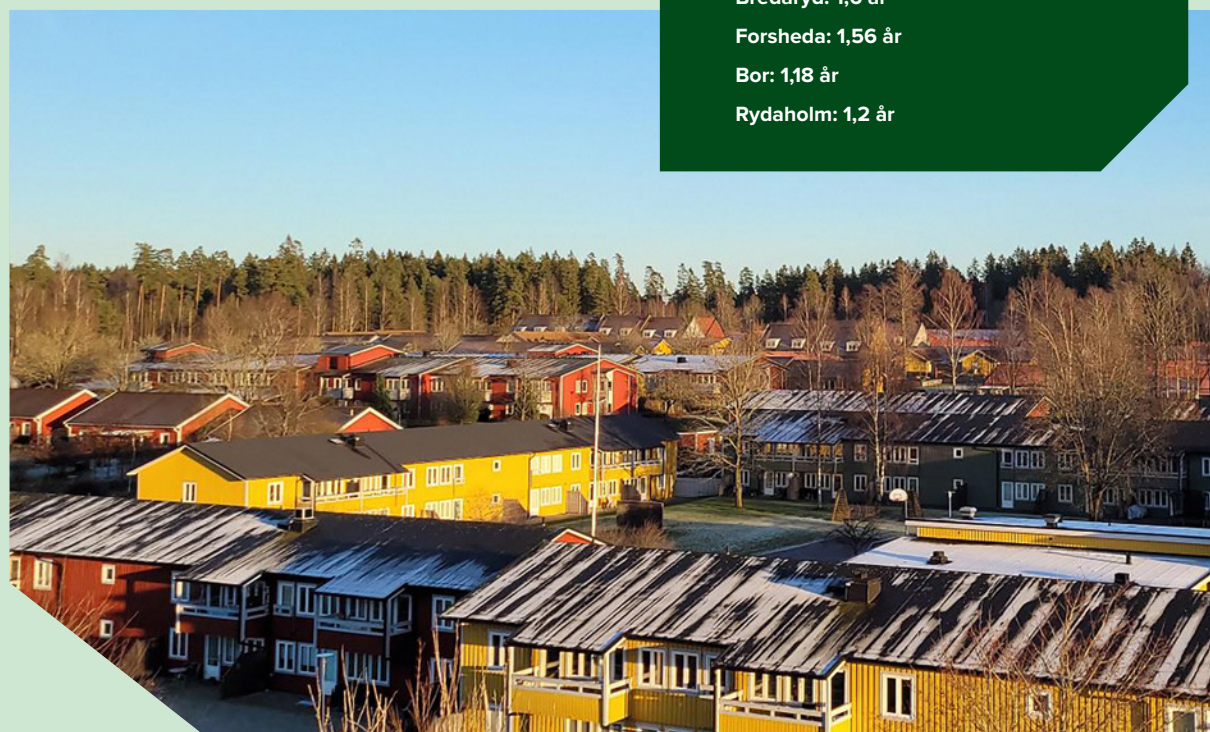
Vår kundtidning Angeläget är vårt traditionella sätt att kommunicera med hyresgästerna. Tidningen har getts ut 4 gånger under året varav ett större nummer som distribuerats till samtliga hushåll i Värnamo kommun. Under 2023, som var vårt 75 årsjubileum, togs det fram en Jubileumstidning som även den skickades ut till alla kommunens invånare.

Kundundersökning

Vi vill att våra hyresgäster ska trivas hos oss. För att förstå hur det ligger till genomför vi kundundersökningar. Sedan i mars 2023 har vi infört en ny metod för undersökningarna som innebär att mätningen görs löpande av Origo Group, som är en extern leverantör som förser oss med aktuell statistik och benchmarking material. Undersökningen visar så här långt 75 % nöjda hyresgäster. Vi jobbar aktivt för att bibehålla och förbättra resultatet. Frågor som är viktiga för våra hyresgäster är också viktiga för oss. I kontakten med hyresgästen finns en förväntan, en förväntan som vi alltid har ambitionen att leva upp till och allra helst vill överträffa.

Sponsring

Finnvedsbostäder sponsrar lokala föreningar som bidrar till att Värnamo blir en attraktiv kommun eller som direkt gynnar våra hyresgäster. Vi har under 2023 sponsrat ett 40-tal föreningar och verksamheter som verkar inom kultur, idrott och andra evenemang. Vid val av förening och verksamheter följer vi vår sponsringspolicy.



Vi har byggt nytt, förbättrat och förvaltat

Finnvedsbostäder har och ska framåt arbeta för ett varierat utbud av bostäder för livets olika skeden. Under året har två nyproduktionsprojekt avslutats och flera underhållsprojekt påbörjats parallellt med den dagliga förvaltningen. Social-, ekonomisk- och ekologisk hållbarhet är prioriterade fokusområden i verksamheten.

Förvaltningshändelser under 2023

Vår dagliga drift omfattar en mängd uppgifter, allt från underhåll och renovering till social hållbarhet. Vi ska vara tillgängliga för våra kunder och det är viktigt för oss att ha en organisation som möter och hjälper våra hyresgäster när de behöver något. Mycket av vårt arbete fokuserar kring att säkerställa och vidareutveckla trivsamma, trygga områden.

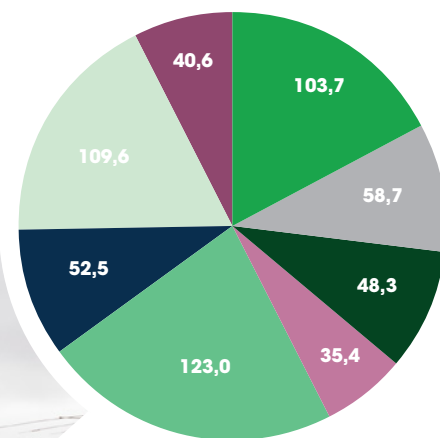
Grunden till trygga och trivsamma bostadsområden läggs av Finnvedsbostäders förvaltning. Bolagets kvarters- och miljövärdar ronderar regelbundet samtliga bostadsområden och ser till att det är helt och rent både i och mellan våra fastigheter. Dessutom renoveras och upprustas bostadsområden för att förbättra trivsel och den upplevda tryggheten ytterligare. En annan mycket viktig roll är förvaltningens hantering av störningar och förebyggande arbete med trygghetsskapande åtgärder. Konkreta exempel är bland annat arbetet med olovlig andrahandsuthyrning, vråknings- och brottsförebyggande arbete samt trygghetsvandringar med Värnamo kommun och polis i våra bostadsområden.

Under året har ett arbete med utfasning av äldre lysrör till LED pågått, där framtagnig av energisparande alternativ gjorts tillsammans med avtalsleverantör. Vidare har det genomförts ett SBA projekt gällande brandvarnare i trapphusen i våra mindre trähus.

I januari överlämnade fastighetsutveckling nybyggnadsprojektet Utsikten, Saxgatan i Värnamo till förvaltningen, och i april överlämnades även kv. Villan, Järnvägsgatan i Rydaholm.

I september påbörjades en förändring av parkering i anslutning till våra bostäder. Det har införts avgiftsbelagda parkeringsplatser, s.k. zonparkering. Genom detta följer Finnvedsbostäder den allmänna utvecklingen i Sverige, och övriga fastighetsägare i kommunen, gällande hantering av parkeringsplatser i anslutning till bostäder. I och med det kan vi bättre upprätthålla god ordning och underhåll runt parkeringarna, samt säkerställa att hyresgästerna har tillgång till parkering i anslutning till sin bostad.

Firandet av Finnvedsbostäders 75 årsjubileum med olika aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster har skapat trivsel och fått grannar att träffas. Det har också varit ett bra sätt för Finnvedsbostäder att skapa dialog och fånga upp hyresgästernas synpunkter. Gemensamhetsaktiviteter kommer att fortsätta framöver till följd av den positiva respons vi fått under året som gått.



Driftkostnader kr/m² 2023



Fastighetsutvecklingsprojekt 2023

Utsikten, Mossleplatån, Saxgatan 4 i Värnamo

Nyproduktion 27 nya lägenheter och vårdcentral

Färdigställande av vårdcentral 2047 m² i två plan samt 27 lägenheter i sju plan, beläget mellan Värnamo Sjukhus och väg 27. Totalentreprenör JSB Construction. Övriga entreprenörer bland annat: Inneklimat Värnamo AB, Värnamo/Forsheda Rör AB, Granitor och Söderqvist Gräv. Inflyttning 13 januari 2023.

Villan, Järnvägsgatan 2 i Rydaholm

Nyproduktion 8 nya lägenheter

Nybyggnation av 8 nya lägenheter centralt placerade i Rydaholm. Totalentreprenör Stensnäs Bygg. Övriga entreprenörer bland annat: Elteknik i Värnamo AB, Värnamo-Forsheda Rör AB, Ljungby Ventilation AB och Hillerstorp Schakt AB. Slutbesiktning den 2 mars och inflyttning 31 mars 2023.

Kv. Ling, Högalidsgatan 2 i Värnamo

Om- och tillbyggnad servicebostäder

Om- och tillbyggnad av befintliga bostäder till servicebostäder enligt LSS. 14 lägenheter med gemensamma delar samt utrymme för personal. Tillbyggnad av nytt trapphus med hiss, nytt miljöhus och cykelförråd. Omfattar även sprinklersystem, brandlarm och solceller. Totalentreprenör Skanska Direkt. Övriga entreprenörer bland annat: Gnosjö Rörledningsaffär AB, Inneklimat i Värnamo AB, Elkompaniet Wernersson i Gislaved AB, Långhults marktjänst AB. Byggstart 1 september 2023 och slutbesiktning 15 juni 2024.

Kyrkogatan 8 i Forsheda

Underhåll

Stambyte och underhåll i 46 lägenheter på Kyrkogatan 8, Forsheda. Omfattning: Stambyte med nya ytskikt i badrum. Ombyggnad av kök med fläktkåpa och plats för diskmaskin, samt byte av köksluckor. Nya entrédörrar i trapphus. Ny FTX ventilation med separat aggregat i respektive lägenhet. Installation av IMD varmvatten och solceller. Totalentreprenör Contigo Solution AB. Övriga entreprenörer bland annat: Cretec Gislaved AB, Elservice, Service & klimat AB, Sätermarks Entreprenad. Byggstart 1 november 2023 och färdigställande september 2024.

Hovslagaregatan Rydaholm

Ombyggnation

Ändrad användning från förskola till fritidsgård/öppen förskola/familjecentral. Inflyttning september 2023.

Vårdcentral Vrån

Ombyggnation

Ombyggnad av våning 2.

Grängsgatan 13 i Värnamo

Ombyggnation

Återställning från förskola till möteslokal för omsorgsförvaltningen Värnamo kommun.

Kv. Högaloff i Värnamo

Underhåll

Takrenovering av 8 huskroppar. Förstärkning av takstolar, befintliga takpannor och läkt demonteras, ny underlagspapp, nya takpannor, nya plåtarbeten, snörasskydd mm. Totalentreprenör Tak Compagniet AB. Byggstart 6 september 2023 och färdigställande 1 juni 2024.

Ringvägen 80-86 i Bredaryd

Underhåll

Takbyte utfördes juni-augusti 2023.

Rocknevägen 8-10 i Bredaryd

Underhåll

Målning och delvis panelbyte av bostadshus.

Kv. Citronen i Värnamo

Underhåll

Målning av balkonger Citronvägen 2-32, Värnamo.

Kv. Doktorn i Värnamo

Underhåll

Lagning av fasader Grängsgatan-Doktorsgatan, Värnamo.

Sandgatan i Värnamo

Underhåll

Lagning fasader och balkonger.

10 528

utförda serviceorder under 2023



Fastighetsinnehav

Kartorna visar vårt aktuella fastighetsinnehav på de olika orterna

Bolaget har sitt största fastighetsinnehav i Värnamo tätort, men även en betydande del i kransorterna Forsheda, Bredaryd, Bor och Rydaholm. Vår verksamhet är uppdelad i två distrikt, Öst och Väst, där områdesgräns är öster respektive väster om järnvägen.

SNABBFAKTA VÄRNAMO

Lägenheter: 2 284 st
Lokaler: 158 st
Lokalyta: 25 383 m²

1-rumslägenheter: 485 st
2-rumslägenheter: 826 st
3-rumslägenheter: 726 st
4-rumslägenheter: 219 st
5-rumslägenheter: 28 st

Värnamo



Totalt 2 857 lägenheter

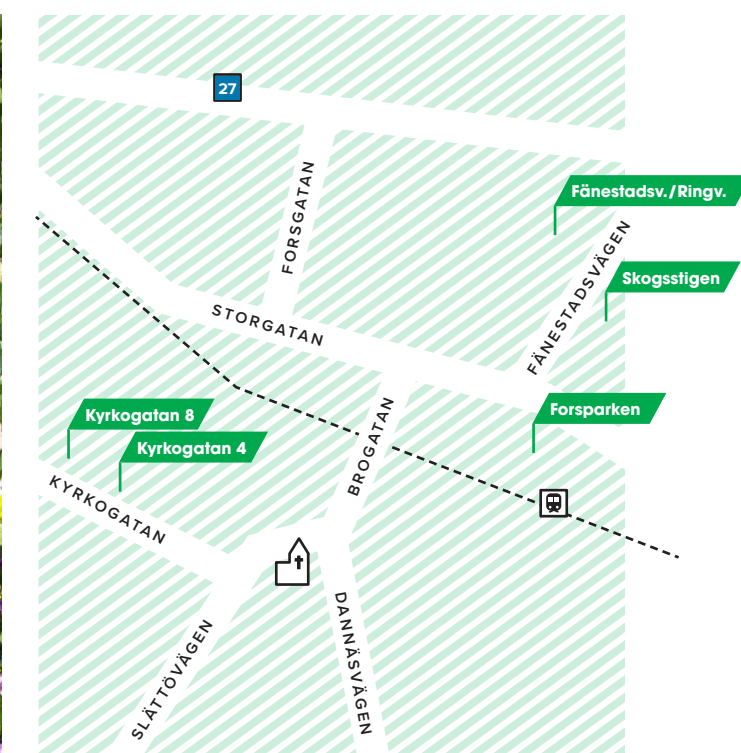
SNABBFAKTA FORSHEDA

Lägenheter: 132 st
Lokaler: 10 st
Lokalyta: 301 m²

1-rumslägenheter: 22 st
2-rumslägenheter: 83 st
3-rumslägenheter: 23 st
4-rumslägenheter: 4 st



Forsheda





SNABBFAKTA BREDARYD

Lägenheter: 187 st

Lokaler: 10 st

Lokalyta: 2 143 m²

1-rumslägenheter: 54 st

2-rumslägenheter: 91 st

3-rumslägenheter: 38 st

4-rumslägenheter: 4 st

Bredaryd



Rydaholm



SNABBFAKTA RYDAHOLM

Lägenheter: 160 st

Lokaler: 20 st

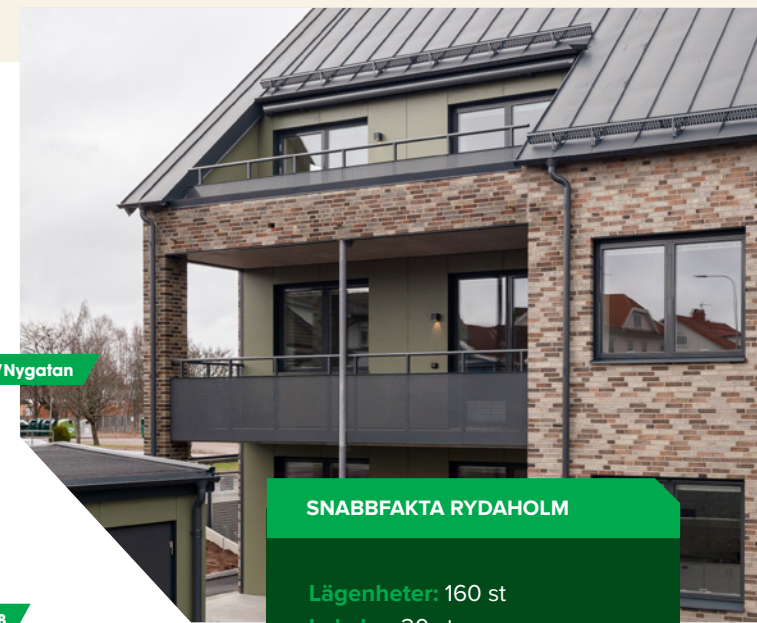
Lokalyta: 5 000 m²

1-rumslägenheter: 64 st

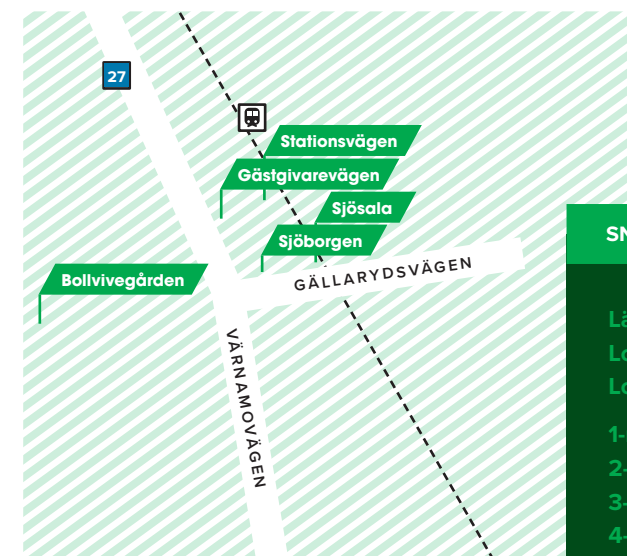
2-rumslägenheter: 49 st

3-rumslägenheter: 41 st

4-rumslägenheter: 6 st



Bor



SNABBFAKTA BOR

Lägenheter: 94 st

Lokaler: 3 st

Lokalyta: 2 626 m²

1-rumslägenheter: 24 st

2-rumslägenheter: 53 st

3-rumslägenheter: 16 st

4-rumslägenheter: 1 st



Fastighetsinnehav 2023-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 919	797	1 122	1 417	248
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 194	466	728	1 587	264
209	Bredaryd 4:6	1999	3 224	1 317	1 907	2 294	326
210	Bredaryd 7:35	2022	11 533	365	11 169	3 967	345
234	Bredaryd 35:1	1962-64	11 418	3 372	8 046	9 566	1 652
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	46 184	12 673	33 511	21 859	3 156
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	19 083	8 602	10 481	10 356	3 659
241	Bredaryd 20:68	1992	2 691	1 526	1 165	2 412	544
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	11 451	7 222	4 230	8 525	1 325
259	Bredaryd 20:70	1994	19 069	9 830	9 238		
Summa			127 768	46 170	81 598	61 983	11 519
331	Forsheda 3:136	1964	26 552	4 208	22 344	10 812	1 551
332	Forsheda 10:1	1966-67	10 942	5 067	5 875	13 213	2 409
333	Forsheda 3:155	1970-71	12 522	5 261	7 261	15 448	2 848
334	Forsheda 5:82	1984	4 761	900	3 861	2 604	588
335	Forsheda 5:12	2011	20 053	4 669	15 384	9 617	1 417
Summa			74 830	20 105	54 726	51 694	8 813
501	Broarna 3	1948/86	4 563	1 016	3 547	7 223	1 358
502	Trillan 7	1970/84	509	198	311	2 194	661
503	Greven 4	1942/76	1 459	303	1 155	2 352	555
505	Blomman 13	1946/86	1 512	434	1 077	3 449	790
506	Blomman 11	1930/84	664	241	423	1 275	333
509	Fasanen 7-8	1945	7 321	2 490	4 831	6 646	1 446
512	Lyckan 3, 19	1950-54/88-90	94 898	56 307	38 591	117 620	23 312
514	Högaloft 7	1958-62	147 342	58 548	88 794	162 453	33 451
515	Prästen 4	1963-64	10 925	6 227	4 698	28 593	6 600
517	Giggen 6	1968	39 707	6 012	33 695	30 400	6 800
518	Doktorn 3,4,14	1969-72/73/84	241 094	104 430	136 664	325 451	72 816
519	Borgaren 13	1956/89	13 985	7 578	6 407	19 174	4 574
520	Sjukstugan 1	2023	114 112	360	113 751		
521	Ling 4	1972/2020	34 830	3 027	31 803	7 174	1 615
522	Långa Raden 20	1973	16 368	8 925	7 443	47 383	10 153
523	Åbrinken 24	2006	49 635	16 886	32 750	41 600	6 600
524	Väktaren 24	2010/2018	44 018	6 704	37 314	37 151	4 751
537	Stensötan 1	1975	15 574	8 750	6 825		
547	Pustakulle 7	1940	3 159	1 644	1 515	3 892	868
548	Broarna 1	1999/2015	23 546	6 220	17 326	3 844	544
549-550	Citronen 6	1991/2001	49 910	27 580	22 330	56 297	9 538
551	Citronen 1	1992	3 612	2 847	765		
552	Gröna Lunden 1	1994	30 103	16 793	13 310		
553	Luddö 1	1994	32 594	17 694	14 900		
554	Apollofjärilen 1	2004	24 024	9 151	14 874	26 368	4 168
555	Salvian 1	2013/2015	126 513	20 497	106 015	89 753	11 416

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxerings- värde totalt tkr	Mark
560	Trillan 12	1938	981	458	523	2 783	530
561	Falken 27	1945	1 835	866	968	4 025	790
570-572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4	1975	72 009	30 687	41 322	111 320	24 048
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	25 623	17 319	8 305		
573	Härfågeln 1, Vråenv. 27	1993	17 030	5 460	11 571		
574-575	Trädkryparen 3, 2	1976	16 564	9 677	6 887	4 329	836
576	Brushanen 1	1976	11 453	2 930	8 524	8 079	2 079
577	Skatan 1, Vråen 2	1978	44 391	25 896	18 495	92 463	19 158
578	Nötskrikan 1 mfl, 4, Vråen 3	1980-84,89	93 404	44 575	48 828	93 844	20 618
579	Nötskrikan 3, Vråen 3	1980	11 433	4 954	6 479	25 943	5 203
580	Brushanen 2	2010	85 505	22 055	63 450	68 531	8 059
581	Rörstorp 6:39	1955	7 409	1 024	6 385	3 301	808
585	Städet 18	2017-2019	351 207	31 127	320 080	220 232	25 800
586	Väduren 1	2021	101 443	3 033	98 410	53 825	7 108
Summa			1 972 265	590 925	1 381 340	1 708 967	317 386
620	Bor 1:141	1969	3 532	1 445	2 087	4 610	930
621	Bor 1:164	1971	2 911	789	2 122	3 369	663
622	Bor 1:107 mfl	1929	952	191	761	1 024	251
623	Bor 1:60		85	0	85	85	85
630	Bor 1:101	1987	35 742	5 333	30 409	15 467	3 216
631	Bor 1:39	2020	8 017	574	7 443	2 458	217
654	Bor 1:262	1992	7 731	5 917	1 814		
655	Bor 1:262	1994	16 594	8 655	7 939		
Summa			75 563	22 906	52 658	27 013	5 362
723	Hjortsjö 7:13	1965	4 742	3 660	1 082	5 489	987
724	Sävrarp 2:61	1966	2 150	1 213	937	4 331	774
726	Nederled 2:215	1968-69/81	17 484	8 145	9 339	14 290	2 431
727	Sävrarp 1:154	1972	3 403	1 223	2 180	2 447	439
728	Nederled 3:8	1972	2 876	1 590	1 287	1 760	364
729	Nederled Norregård 2:289	1990	9 035	6 407	2 628		
730	Nederled 2:37	2023	19 694	243	19 452	150	150
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	8 035	4 979	3 055		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	62 754	18 758	43 996	3 555	450
Summa			130 174	46 217	83 957	32 022	5 595
Summa totalt			2 380 601	726 322	1 654 278	1 881 679	348 675

Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsigh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	¹ Hyra kr/m² 2023 ¹⁾	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 230101–231231	Varav intern omflyttning
Värnamo, Centrum														
501	Broarna 3	606	21					21	1 248	3	63		4	1
505	Blomman 13	372	1			4		5	906			3		
506	Blomman 11	158		4				4	724					
509	Fasanen 7-8	681	4		8			12	945	1	28		3	
548	Broarna 1									3	1 501			
553	Luddö 1	1 468	36					36		1	1 756			
561	Falken 27	373		2	4			6	1 012					
Värnamo, Väster														
503	Greven 4	262	1	4				5	938				2	
512	Lyckan 19	10 771	28	76	41	18	1	164	980	15	900	24	20	4
514	Högaloft 7	14 991	*50	73	73	42	4	237	998	53	2 665	86	28	6
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	849	4	144	5	4	
518	Doktorn 3, 4, 14	33 009	**70	222	200	20		488	957	8	1 749	179	73	20
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	818	3	39		4	
520	Sjukstugan 1	1 742	4	13	10			27	1 312	1	2 047		7	1
521	Ling 4	738	9	5				14	891	2	635			
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	901	1	20	2	3	2
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1 224				Totalt Citronen	
550	Citronen 6 etapp 1	2 237	5	12	10	4		31	1 098	1	50			2
551	Citronen 1									1	364			
552	Gröna Lunden 1	1 451	36					36		1	1 650			
554	Apollofjärilen 1	1 962			6	14	2	22	1 224				1	1
555	Salvian 1	5 228	20	42	15	3		80	1 526			21	37	4
Värnamo, Norr														
502	Trillan 7	180			1	1		2	789				1	
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	1 027			26	9	
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	951	3	207	19	18	6
523	Åbrinken 24, Oxtorget	3 120		14	14	6	6	40	1 257				6	
524	Väktaren 24	1 708	74					74	1 865				32	1
560	Trillan 12	250		5				5	1 080					
Värnamo, Öster														
537	Stensötan 1	1 334		36				36		1	1 066			
570	Spettet 1, Vråen 1	6 236	20	42	28	6		96	945	1	32	48		
571	Skytten 13, Vråen 1	5 052	24	32	27	2		85	958	1	115	45	Totalt Vråen 1	
572	Släggan 4, Vråen 1									1	378			6
573	Härfågel'n 1, Vråen C									4	3 254			
574	Trädkryparen 3, Vråen C	394	8					8	1 087	1	808		1	
575	Trädkryparen 2, Vråen C									1	1 196			
576	Brushanen 1, Vråen C									6	1 860	8		
577	Skatan 1, Vråen 2	8 888	21	35	40	23	4	123	903			59	20	5
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3	9 390	20	32	46	21	6	125	988	3	768	90	13	1

Tabellen fortsätter på sidan 19

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsigh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	¹ Hyra kr/m² 2023 ¹⁾	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 230101–231231	Varav intern omflyttning
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	990	2	1 218		3	
580	Brushanen 2, Vråen C	3 030	8	16	22			46	1 537	2	1 126		7	
581	Rörstorp 6:39									1	785			
585	Städet 18-19	10 963	8	61	52	20	3	144	1 512	15	130	49	69	5
586	Väduren 1	3 078		18	20	4		42	1 306	7	352		3	

Bredaryd

207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	759	2	187	3		
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	860					
209	Bredaryd 4:6	348		6				6	1 021					
210	Bredaryd 7:35	368		7				7	1 333					
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	848	6	235	16		
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	1 074			8		
240	Bredaryd 20:53	1 695	5	23				28	1 038	1	287			
241	Bredaryd 20:68	260		4				4	1 027					
248	Bredaryd Torp 3:22	1 414		10	8	2		20	987			10	Totalt Bredaryd	
259	Bredaryd 20:70, Bredäng	1 240	19	10				29		1	1 434			2

Forsheda

331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	1 055	3	79			
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	879	7	222	11	Totalt Forsheda	
333	Forsheda Ågård 3:155	2 681	5	32	9			46	902			7		
334	Forsheda 5:82	554	5	5				10	772					
335	Forsparken 5:12	834	1	5	6			12	1 488					6

Bor

620	Bor N 1:141	1 146	6	5	7			18	802			14		
621	Bor N 1:164	816		12				12	803					
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	726					
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	1 029	1	1 196			
631	Bor 1:39	268			4			4	1 339					
654	Bor N 1:262, Ångslyckan									1	450		Totalt Bor	
655	Bor N 1:262, Bollvivegården	663	17					17		1	980			1

Rydaholm

723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	878	3	152	10		
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	891	3	176	8		
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	904	4	325	24		
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	899					
728	Nederled S 3:8	311			4			4	801	4	314			
729	Nederled N 2:289 Vårdcentralen									1	756		Totalt Rydaholm	
730	Nederled 2:37	538	1	3	3	1		8	1 301					
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	857	4	944			
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	2 086	37	10				47	1 120	1	2 374			2

SUMMA	181 061	654	1 097	844	234	28	2 857	1036	190	37 017	775	509	76
-------	---------	-----	-------	-----	-----	----	-------	------	-----	--------	-----	-----	----

Flyttningsfrekvens för bostadslägenheter* 2023-01-01 – 2023-12-31

Lägenhetsstorlek	Antal lgh	Flyttn. antal 2023	2022	Flyttningar % 2023	2022
1 ROK	509	146	145	29	29
2 ROK	1 051	190	198	18	19
3 ROK	844	140	126	17	15
4 ROK	234	27	33	12	14
5 ROK	28	6	5	21	18
SUMMA	2 666	509	507	19	19

*Eksklusive 191 vårdbostäder.

¹⁾ Bostadshyra exkl. bränsleavgifter.
* Varav 5 st 1R ** Varav 24 st 1R

Med ansvar för vårt klimat

På Finnvedsbostäder ska vi tillsammans med våra hyresgäster, leverantörer, konsulter och entreprenörer informera, utbilda och skapa en förbättrad miljö. Vår strävan är att minska vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan. Vårt fokus ligger på avfall, hushållsel, energi, vattenförbrukning, hållbar nyproduktion och underhållsrenovering samt biologisk mångfald.

En hållbar utveckling utifrån FN:s globala mål:



Energi – Klimatinitiativet

Finnvedsbostäders verksamhet ska bidra till ett minskat klimatavtryck i Värnamo kommun. Att minska energiförbrukning och vårt CO₂-utsläpp är två primära och operativa mål. Som en del i Allmännyttans Klimatinitiativ har Finnvedsbostäder tillsammans med 192 bostadsbolag antagit utmaningen att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativets två huvudmål innebär att sänka energiförbrukningen med 30 procent samt att verksamheten ska vara fossilfri senast år 2030.

-15,2 %

Från 2007 har Finnvedsbostäders energi-optimeringar av byggnader resulterat i en minskning av kWh/m² med 15,2 %

99,6 %

Finnvedsbostäder är till 99,6% fossilfritt. Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränslen och drivmedel är fossilfria.

3 391 229 kWh

Närproducerad grön el under 2023



Vindkraft

Finnvedsbostäder är delägare i Vallerstad vind och Klämman vind och Sveriges vindkraft kooperativ. Våra andelar i anläggningarna har under 2023 producerat 3 066 800 kWh av detta förbrukar vi själva 1 880 000 kWh till våra fastigheter. Övrig el från våra vindkraftverk kan köpas av kunder som då får helt förnybar el. Med våra vindkraftsanläggningar bidrar vi till att förstärka elproduktionen med lokal och förnybar el.



Laddstolpar

För närvarande har bolaget 20 publika laddpunkter för elbilar, totalt äger Finnvedsbostäder 35 st laddpunkter. Laddstolparna är anslutna till Voltiva (fd. Park & Charge) betalösning där elbilsägaren har möjlighet att betala med laddkort eller via deras websida. Under 2023 har 1284 laddningar skett vid våra laddstolpar. Totalt 23 700 kWh (22 500 kWh) grön el har elbilarna laddats med.



Källsortering

För att minska avfallsmängden från våra hyresgästers hushåll behöver det bli enklare att lämna förpackningar och hushållsavfall för återvinning. Bolaget arbetar därför för att öka möjligheten till fastighetsnära källsortering. Vårt mål är att alla bostadsområden med minst 25 lägenheter ska ha tillgång till fastighetsnära källsortering av hushållsavfall. För klara målet räcker det inte enbart att skapa bättre fysiska förutsättningar, det behövs även en beteendeförändring. För att öka medvetenheten har det under 2022 gjorts pilotprojekt med upprustade miljöhus, förtydligat uppmärkning av källsorteringskärl samt genomfört event tillsammans med hyresgästerna med information om hur man sorterar rätt.



Solceller

Finnvedsbostäder har idag 24 solcellsanläggningar. Tillsammans har de under 2023 producerat 324 429 (215 221) kWh närproducerad grön el. Merparten av denna el använder Finnvedsbostäder lokalt på plats, endast 22 863 kWh har sålts ut på elnätet.



Ledlampor

Vi har under ett antal år arbetat med att byta ut våra ljuskällor i allmänna utrymmen från brytarstyrda glödlampor till närvarostyrd LED-belysning. På så vis kan vi både minska elförbrukningen och öka tryggheten med bättre belysning. Även ytterbelysning, till exempel fasad- och stolpbelysning, har bytts under året till mer energisnåla LED-armaturer.



Klimatdeklarationer

Från 1 januari 2022 ska vi som byggherre göra en klimatdeklaration för alla nya byggnader som uppförs och kräver bygglov. En klimatdeklaration innebär att man beräknar utsläpp av växthusgaser från byggskedet för att sedan deklarerar detta som byggnadens klimatpåverkan. Byggskedet omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.



Vattenförbrukning

Det pågår ett ständigt arbete för minskad vattenförbrukning, t.ex. genom installation av snålspolande produkter med god funktion. Sedan 2009 har våra vattenbesparande åtgärder genererat en minskning med totalt 28,4 %.



Biologisk mångfald

I vår strategi ligger inventering och framtagning av detaljerade planer med tidsbestämda aktiviteter för att skapa en utemiljö med liten miljöpåverkan som gynnar den biologiska mångfalden.



Nyttillskott och förädling i fastighetsbeståndet

Utsikten

I början av året stod Värnamos nya landmärke "Utsikten" klart söder om Värnamo sjukhus på området Mossleplatån. Det är ett nio våningar högt hus som inrymmer Bra Liv Vårdcentral i de två nedre planen och 27 nya moderna lägenheter i våningarna ovanför. De nya lägenheterna har alla bekvämligheter som t.ex. diskmaskin, mikrovågsugn, tvättmaskin och torktumlare. Till flertalet av lägenheterna hör även rymliga balkonger med en fantastisk utsikt över omgivningarna.

Fakta Utsikten

- Adress: Saxgatan 4, Värnamo
- Antal bostäder: 27
- Antal rum: 1–3 rok
- Yta: 30–81 kvm
- Inflyttning: januari 2023

Villan

Den 1 april gick flyttlassen till nyproducerade "Villan" i Rydaholm. Det är en tre våningar hög "stadsvilla" centralt belägen på orten. Huset har 8 lägenheter där ambitionen varit att skapa ett modernt hus anpassat efter befintlig byggnation i området. Villan är byggd i enhetliga och gedigna material med hög standard på inredning och fönsterplaceringar som ger fina ljusinsläpp.

Fakta Villan

- Adress: Järnväggsgatan 2, Rydaholm
- Antal bostäder: 8
- Antal rum: 1–4 rok
- Yta: 37–94 kvm
- Inflyttning: april 2023

Förädlingsprojekt

Några större underhållsprojekt har påbörjats under året bl.a. på Kyrkogatan 8 i Forsheda där det i 46 lägenheter görs stambyte, och interiört byter ytskiikt i badrum samt ombyggnad av kök. Vidare installeras ny FTX ventilation, solceller och IMD för varmvatten. Nya entrédörrar kommer att monteras i trapphusen. Inför uppstarten av projektet hölls informationsmöte med berörda hyresgäster, medarbetare och Hyresgästföreningen.



Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2023	2022	2021	2020	2019
Omslutning	1 747 774	1 747 000	1 662 106	1 546 275	1 495 325
Omsättning	271 623	250 134	239 259	235 428	226 689
Periodiskt och löpande underhåll	49 418	48 509	47 820	51 002	50 073
Resultat	9 203	19 133	20 846	19 102	18 013
Direktavkastning tot. kapital %	6,0	5,1	5,1	5,3	5,2
Kassalikviditet %	51	45	23	49	37
Soliditet %	17,1	16,6	16,3	16,1	15,5
ANSTÄLLDA	53	51	50	50	51

LEDIGA LÄGENHETER					
Antal lediga 31/12	44	16	23	17	39
Antal lediga % 31/12	1,7	0,6	0,9	0,7	1,5
Hyresbortfall lediga uthyrningsobjekt	7 013	6 150	5 302	4 759	5 206
Hyresbortfall i % av omsättning	2,6	2,5	2,2	2,0	1,9
Uthyrningsgrad, genomsnitt %	98,7	99,1	99,1	98,6	98,1

FASTIGHETSVÄRDE					
Anskaffningsvärde	2 380 601	2 195 860	2 074 235	2 033 645	1 979 900
Pågående arbeten	26 192	177 790	195 012	62 931	33 187
Bokfört värde inkl. pågående	1 680 470	1 690 421	1 626 302	1 492 340	1 446 211
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 460 177	1 422 537	1 443 160	1 366 446	1 321 883
Taxeringsvärde	1 881 679	1 882 268	1 539 124	1 516 115	1 471 450

MILJÖNYCKELTAL					
Värmeförbrukning i kWh*	27 776 840	27 122 115	28 566 276	28 813 186	27 848 307
Fjärrvärme/pellets andel %	95,5	94,4	93,7	94,8	95,9
Elvärmeandel %	4,5	5,6	6,3	5,2	4,1
Producerad sol i kWh	324 429	215 221	91 602	100 720	88 078
Spec. värmeförbrukning kWh/m²* (BRA)	127	126	133	135	133
Fastighetshel kWh	2 713 978	2 746 371	3 204 784	3 145 454	3 057 959
Spec. fastighetshel kWh/m²	14	15	17	16	16
Kollektivel	70 700	73 000	85 000	95 000	83 000
Vattenförbrukning m³	251 000	254 000	256 000	253 000	235 000
Spec. vattenförbrukning m³/m²	1,12	1,16	1,23	1,23	1,15

Definitioner: Direktavkastning på totalt kapital = Rörelseresultat + avskrivningar dividerat med totalt kapital
Kassalikviditet = Omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder
Soliditet = Eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver dividerat med totala kapitalet
* Normalårskorrigeringen ändrades under 2022 vilket försvårar jämförelsen med tidigare år.

Medarbetarna är vår viktigaste resurs

Personal

En förutsättning för en fungerande och framgångsrik organisation är att ha medarbetare som är kompetenta och motiverade. Det i sin tur påverkar produktivitet, kvalitet och kundbemötande positivt. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare, erbjuda bra arbetsvillkor och en god gemenskap och trivsel.

Att känna trygghet, tillit och att känna sig behövd är viktigt för att trivas på jobbet. Vårt sätt att förhålla oss till varandra påverkar också vår trivsel och vårt engagemang. Vi är varandras arbetsmiljö och vi jobbar alla, var och en men även tillsammans, för att vårda den. Vår värdegrund och dess innebörd lyfts därför kontinuerligt upp i arbetsplatsträffar och är ett gemensamt styrdokument och tydlig ledstjärna i de löften vi ger varandra och våra kunder.

Risker och olyckor förebyggs systematiskt. Det finns en strategi för att än mer stärka vårt systematiska arbetsmiljöarbete. En framtagna checklista för arbetsmiljöronder är vårt verktyg för att utreda risker, tillbud och olyckor, och är ett stöd för chefer och skyddsombud vid planering av åtgärder för att minimera och eliminera risker.

Vi arbetar förebyggande och hälsofrämjande. En frisk själ trivs i en frisk kropp. Företaget är ansluten till företagshälsovård och har regelbundna hälsoundersökningar. Vi erbjuder friskvårdsbidrag till all personal och fruktkorgar levereras varje vecka till våra olika arbetsställen. Åtgärder som främjar och möjliggör god hälsa och minskar arbetsrelaterad ohälsa är viktigt.

Vi ska trivas tillsammans och känna arbetsglädje. För att skapa en bra arbetskultur är det viktigt att hela bolaget möts och får tillfälle att bygga relationer. Därför planerar vi bl.a. gemensamma kvartalsfrukostar för att stärka sammanhållningen. Företaget har också en Trivselklubb som stått som värd för flera personalaktiviteter under året.

Personal och sjukfrånvaro

År	Frisknärvaro
2019	96,20%
2020	96,12%
2021	95,32%
2022	94,01%
2023	96,08%

96,8%

Frisknärvaro

2023



Män: 34 Kvinnor: 19 47,8 år

Antal anställda
på Finnvedsbostäder Anställdas snittålder



53 st

Totalt antal anställda
på Finnvedsbostäder



Ekonomi

Resultat
Resultatet för 2023 uppgår till 13,8 mkr (23,8) före skatt och bokslutsdispositioner. Direktavkastning på det totala kapitalet uppgår till 6 %. Ägarens avkastningskrav ska långsiktigt överstiga föregående års genomsnittliga statslåneränta med tillägg av 4 procentenheter. Med årets resultat är avkastningen 4,6 % vilket är lägre än kravet men sett över en femårsperiod är snittet 8,3 % vilket väl uppfyller ägarens krav på 4,8 %. Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner är 9,2 mkr (19,1)

Soliditet
Soliditeten har ökat till 17,06 % (16,5) och uppfyller ägarens krav om minst 10 %.

Intäkter
Hyrorna år 2023 höjdes den 1 januari i snitt med 3,3 % på bostäder, lokaler och bilplatser. Undantag för de fastigheter med presumtionshyra utan investeringsstöd och fastigheter med kallhyra som höjdes med 1,65 %
Förhandlingar om 2024 års hyror ger en höjning med 68 kronor per kvadratmeter och år från 1 februari, lokaler med 5,85 % och bilplatser med 7 % från 1 januari.
Hysesintäkterna ökade netto med 19 mkr vilket dels beror på hyreshöjningen och på nybyggnation av vårdcentral och lägenheter på Mossleplatån i Värnamo och i Rydaholm. Hyresbortfallet på grund av outhyrat minskar intäkterna med 7 mkr och underhållsrabatt samt kvarboendebonus minskar intäkterna med 2,1 mkr.

Drygt 1 500 bostäder debiteras av individuell mätning på fjärravläsning av el, värme och varmvattenförbrukning. Debitering sker varje månad på hyresavin och kostnaden för förbrukningen betraktas som en rörlig del av hyran och uppgår till 8,1 mkr för 2023.
Övriga förvaltningsintäkter har ökat till 10,2 mkr (5) vilket beror på erhållet elstöd.

Finansiering
Finnvedsbostäders finansiering regleras av en finanspolicy och för att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj regleras det med finansiella derivatinstrument. Av finanspolicyns ramar och riktlinjer framgår bland annat att låneportföljen ska ha en genomsnittlig räntebindning i intervallet 2 till 5 år och högst 60 % rörligt. Den genomsnittliga kapitalbindningen bör vara i intervallet 2 till 5 år med jämn förfallostruktur.
Finansverksamhetens mål är att säkerställa företags betalningsförmåga på kort och lång sikt och minimera företagets räntekostnader och risker.

Säkerheter
Som säkerhet för upptagna lån om 1 353 mkr erhålls borgen av Värnamo kommun mot en årlig avgift på 0,30 % - 0,35 % på utestående belopp två gånger per år. Betald borgensavgift för 2023 har uppgått till 4,71 (4,54) mkr.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för koncernen Finnvedsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för 2023, Finnvedsbostäders 75:e verksamhetsår. Om inte annat anges redovisas belopp i tusental kronor.

Ägarförhållanden

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

Förvaltningens omfattning

Förvaltningen omfattar ett fastighetsbestånd fördelat på orterna Värnamo, Rydholm, Bor, Forsheda och Bredaryd. I tabell nedan visas antal hyresobjekt.

	2023-12-31	2022-12-31
Hyreslägenheter	2 857	2 818
varav vårdbostäder	(191)	(191)
Uthyrningsrum	29	30
Lokaler	190	202
Garage och carportar	775	775
Summa uthyrningsenheter	3 851	3 825

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

Vallerstad Vind
Finnvedsbostäder äger 28% i Vallerstadvind ekonomisk förening och insatsen uppgår till 6 552 000 kronor. Antalet andelar är 1 680 med nominellt värde 3 900 kr/st. Andelarna berättigar till billigare elinköp. Medlemspriset för 2023 var 58 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

SVEF

Finnvedsbostäder äger 2000 andelar i Sveriges vindkraftkooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget's passivhus. Elpriset till medlemmar är 46 öre/kWh.

Klämman vind AB

Finnvedsbostäder äger 5 % i Klämman vind AB (KVAB). Anläggningen består av två Vestas vindkraftverk modell V126 och totalhöjd 200 m. Finnvedsbostäder direktäger en 5 %-ig andel i vindkraftverken.
Beräknad årsproduktion är 23 miljoner kWh. Under 2023 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 97,2 % och har producerat totalt 23 736 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Rörelsens intäkter uppgår till 272 Mkr (250 Mkr). De högre intäkterna, jämfört med 2022, förklaras främst av höjda hyror, 7 Mkr, färdigställande av nyproduktion Sjukstugan 1 och Nederled 2:37, 7 Mkr, samt erhållet elstöd, 5,5 Mkr.
Hyreshöjning för 2023 trädde i kraft 1 januari och hyrorna höjdes med ett snitt på 3,1 % på bostäder (1,85 %), lokaler och bilplatser med 3,3 % (1,26 %).
Framförhandlad hyra 2024 med Hyresgästföreningen innebär en höjning på bostadshyrorna med 68 kr/m2 och år från 1 februari. Lokaler och bilplatser med 7 % från 1 januari.
Bolaget har under året färdigställt nybyggnation av ny vårdcentral och 27 lägenheter i sju plan på Mossleplatån samt en fastighet med 8 lägenheter i Rydholm.
Ombyggnation av Högalidsgatan 2 i Värnamo påbörjades under hösten och kommer vid färdigställandet erbjuda 14 servicebostäder enligt LSS åt kommunen.
Underhållet med takbyte har fortsatt, Ringvägen 80-86 i Bredaryd och Hovslagaregatan 15-49 i Rydholm. I september påbörjades takbyte på Högaloft i Värnamo totalt 237 lägenheter och beräknas vara klart till sommaren 2024.
På Kyrkogatan 8 i Forsheda har stambyte och underhåll av 46 lägenheter påbörjats i november och planeras klart i september 2024.

ÅR	2023	2022	2021	2020	2019
Elproduktion 50%, kWh av Vallerstadvind	6 034 000	6 493 000	5 918 000	6 636 000	6 517 000
Tillgänglighet	90,2 %	98,4 %	95,2 %	96,5 %	96,6 %
Föreningspris öre/kWh inkl. elcertifikat	58	60,1	24	28	28
Jmf pris Värnamo Energi 1 årsavtal 1 maj resp. år	92	176,2	89,8	33	49,6
Beräknad besparing inkl moms	571 200	1 950 480	1 105 440	84 000	362 880
Avkastning = besparing/investering	8,7 %	29,8 %	16,9 %	1,3 %	4,4 %

Förvaltningsberättelse

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	269 435	289 162
Utdelning 2023			-152	-152
Årets resultat			9 203	9 203
Eget kapital 2023-12-31	6 200	13 527	278 486	298 213

Framtida möjligheter och risker

Värnamo kommun har ett stabilt invånarantal och satsningar görs på nya utbildningar, utbyggnad av industritomter på Bredasten och byggbara tomter på bland annat Mossleplatån söder om sjukhuset. Enligt ägardirektivet ska bolaget främja kommunens bostadsförsörjning i takt med att kommunen växer och behovet av nya bostäder.

Under verksamhetsåret har bolaget varit påverkade av vad som händer i omvärlden med fortsatt hög inflation, ökade kostnader på både material och energi samt ökade räntekostnader. Detta får en stor påverkan framöver vid planering av nyproduktion och löpande underhåll med höga produktionskostnader och risk för nedskrivning på nyproducerade fastigheter.

Bolagets största ekonomiska risk är långsiktigt höjda räntor och för att säkerställa en jämnare räntenivå använder bolaget ränteswappar som finansiella instrument. Koncernen som bolaget ingår i har hög belåning så det kan även finnas en risk kopplad till nyupplåning framöver. Andra ekonomiska risker i bolagets verksamhet är politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar som har direkt påverkan på bolaget.

Med en historiskt låg vakansgrad och ett stabilt invånarantal i kommunen bedöms risken för ökade vakanser som låg. Men viss ökad vakansrisk finns när andra bostadsbolag bygger nya bostäder med konkurrenskraftig hyra. Under slutet av året har bolaget också sett en ökad vakansgrad i kransorterna.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserade vinstmedel	269 282 887
Årets vinst	9 203 487
	278 486 374

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedlen utdelas 215 000 kr och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Till aktieägare utdelas (3,47 kr/aktie), totalt	215 000
I ny räkning överförs	278 271 374

Utdelningen kommer att utbetalas när protokollet från årsstämman har justerats.

Styrelsens yttrande över den lämnade utdelningen

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

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

Utlåtande om verksamheten 2023

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

Lars Lejon
Styrelsens ordförande

Martin Svensson
Verkställande direktör



Resultaträkning

	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	261 253	245 128
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 370	5 006
Summa intäkter		271 623	250 134
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5	-125 020	-120 290
Underhållskostnader		-37 927	-36 784
Fastighetsskatt		-4 165	-4 056
Av- och nedskrivningar		-52 799	-42 577
Summa fastighetskostnader		-219 911	-203 707
Rörelseresultat			
		51 712	46 427
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 656	867
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 600	-23 544
Resultat efter finansiella poster			
		13 768	23 750
Skatt på årets resultat	8	-4 565	-4 617
Årets resultat		9 203	19 133

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TIILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 647 278	1 512 631
Förbättringsutgift på annans fastighet	10	4 290	0
Inventarier	11	7 542	9 830
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	26 192	177 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		464	696
Långfristiga fordringar (HBV)	13	792	750
Värdepappersinnehav	13	7 534	7 530
Summa anläggningstillgångar		1 694 092	1 709 225
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förrådsenheter		179	150
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		519	352
Kundfordringar		3 180	1 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker		2 359	5 848
Övriga kortfristiga fordringar	14	45 980	29 157
Summa kortfristiga fordringar		52 217	36 966
Kassa och bank		1 464	808
Summa omsättningstillgångar		53 681	37 773
SUMMA TILLGÅNGAR		1 747 774	1 747 000

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (62.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		6 200	6 200
Reservfond		13 527	13 527
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		269 283	250 302
Årets resultat		9 203	19 133
Summa eget kapital		298 213	289 162
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	15	18 830	19 774
Långfristiga skulder			
	16, 20		
Skulder till kreditinstitut		1 325 509	1 352 744
Summa långfristiga skulder		1 325 509	1 352 744
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	28 302	28 877
Leverantörsskulder		24 142	21 604
Skulder till koncernföretag		9 080	7 746
Aktuella skatteskulder		1 803	34
Övriga kortfristiga skulder		4 707	3 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	37 188	24 001
Summa kortfristiga skulder		105 222	85 320
Summa eget kapital och skulder			
		1 747 774	1 747 000

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		51 712	46 427
Justering för poster som inte ingår i kassaflöden	18	52 799	42 912
Erhållen ränta		1 656	867
Erlagd ränta		-39 600	-23 544
Betald inkomstskatt		-3 741	-4 875
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		62 827	61 789
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) / minskning (+) av förråd och lager		-29	-44
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		1 602	-3 371
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		18 707	3 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 106	61 888
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiala anläggningstillgångar		-37 851	-108 412
Försäljning av inventarier		0	-335
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		186	171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 665	-108 575
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		282 260	323 650
Inlösen av långfristiga lån		-282 260	-233 650
Amortering av långfristiga lån		-27 810	-27 423
Utbetald utdelning		-152	-71
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 962	62 506
Ökning/minskning av likvida medel			
		17 480	15 819
Likvida medel vid årets början		29 964	14 145
Likvida medel vid årets slut	14	47 444	29 964

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggnings-tillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

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

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

Fastighetsvärdering

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

Uppskattningar och bedömningar

Finnvedsbostäder AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är bolagets marknadsvärde på fastigheter enligt not. 9.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

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

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

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Ränteswappar

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Avsättningar

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Intäkter

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

Koncernbidrag

Mottaget/lämnat koncernbidrag redovisas i resultaträkning som bokslutsdisposition.

Varulager

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Likvida medel

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

Leasing

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

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyror för bostäder	209 370	198 409
Hyror för lokaler	57 342	52 165
Hyror för garage och carport	3 530	3 187
Summa hyresintäkter, brutto	270 242	253 761
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	-2 567	-1 821
Outhyrda lokaler	-3 999	-4 080
Outhyrda garage och carport	-448	-249
Summa hyresbortfall	-7 013	-6 150
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	263 229	247 611
Tillval för bostäder	168	230
Underhållsrabatter	-1 978	-2 227
Övriga rabatter	-166	-488
Summa hyresintäkter, netto	261 253	245 126

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

Not 3 Statliga bidrag

Statligt bidrag har erhållits för elstöd med 5 519 tkr och redovisas som övriga rörelseintäkter i RR.

Not 4 Kostnad för externa revisorer

	2023	2022
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	183	182
	275	274

Not 5 Personal

Medelantalet anställda	2023	2022
Kvinnor	16	18
Män	33	33
Totalt	49	51
Löner och andra ersättningar	2023	2022
Styrelsen och verkställande direktören	1 263	1 307
Övriga anställda	23 441	21 603

Sociala avgifter och pensionskostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	499	495
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	8 048	7 617
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	262	348
Pensionskostnader för övriga anställda	3 102	628
Uttagsskatt	2 725	2 431
Totalt	39 339	34 429

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	1	1
Andel män i styrelsen	6	6
Totalt	7	7
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	2	2
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	4	3
Totalt	6	5

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntor	1 169	346
Återbäring HBV	487	521
Totalt	1 656	867

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgensavgift Värnamo Kommun	4 706	4 540
Räntekostnader derivat och fastighetslån	34 894	19 003
Totalt	39 600	23 544

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-5 510	-3 967
Uppskjuten skatt	944	-650
Skatt på årets resultat	-4 565	-4 617
Redovisat resultat före skatt	13 768	23 750
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-2 836	-4 893
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	8
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	142	853
Skatteeffekt av räntavdragsbegränsing	-1 369	0
Uppskjuten skatt	944	-650
Skatteeffekt nedskrivning	-1 442	0
Skattereduktion inköp inventarier 2021	0	64
Redovisad skattekostnad	-4 565	-4 617

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 195 314	2 073 689
Årets investeringar	230	0
Omklassificeringar	184 511	121 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 380 055	2 195 314
Ingående avskrivningar	-682 683	-642 399
Årets avskrivningar	-43 093	-40 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 776	-682 683
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-7 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 000	0
Utgående redovisat värde byggnader	1 647 278	1 512 631

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

Fastigheterna värderades inför årets årsbokslut till 3 799 000 (3 525 200) tkr, genom värdering i programmet Värderingsdata. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader, inflation 2% (2%) och direktavkastningskrav mellan 4,4%-9,25% (4,1%-9,25%) beroende på läge.

Not 10 Förbättringsutgift på annans fastighet

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	4 362	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	4 362	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-73	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73	0
Utgående redovisat värde	4 290	0

Not 11 Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	41 049	38 706
Inköp	345	4 008
Försäljning/utrangeringar	0	-1 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	41 394	41 049
Ingående avskrivningar	-31 219	-30 592
Försäljning/utrangeringar	0	1 665
Årets avskrivningar	-2 633	-2 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 852	-31 219
Utgående redovisat värde	7 542	9 830

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	177 790	195 012
Under året nedlagda kostnader	40 123	108 871
Under året genomförda omklassificeringar	-191 721	-126 093
Utgående redovisat värde	26 192	177 790

Not 13 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	514	472
Swedbank 33 aktier	7	6
OK insats	108	106
Sveriges Vindkraftkooperativ 200 andelar	1 100	1 100
Vallerstad Vind ekonomisk förening 1680 (1680) andelar	6 552	6 552
Klämman Vind AB 50 aktier	5	5
	8 325	8 280

Not 14 Likvida medel

	2023	2022
Kassamedel	5	12
Banktillgodohavanden	1 459	796
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	45 980	29 157
Likvida medel i kassaflödesanalys	47 444	29 964

Not 15 Uppskjuten skatt

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

	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	18 830	19 774
	18 830	19 774

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som konverteras inom 1 år med rätt att byta kreditgivare	508 811	586 621
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år	335 000	285 000
Skulder som förfaller senare än 5 år men senast 10 år	510 000	510 000
Summa långfristiga skulder	1 353 811	1 381 621

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 311	4 242
Förutbetalda hyror	25 754	14 065
Upplupna semesterlöner	3 275	2 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 848	2 945
Summa	37 188	24 001

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023	2022
Avskrivningar	45 799	42 577
Nedskrivningar	7 000	0
Vinst försäljning inventarier	0	335
Summa justeringar	52 799	42 912

Not 19 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Fastigo	479	438

Not 20 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har åtta tioåriga ränteswapar på nominellt 440 miljoner, en åttårig på nominellt 50 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, fyra sexåriga på nominellt 310 miljoner, två fyraåriga på nominellt 55 miljoner, en treårig på nominellt 100 miljoner. Swaparna förfaller under 2024, 2025, 2026, 2027, 2029, 2030 och 2032. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 25,6 (67,1) miljoner på ränteswapar.

Not 21 Händelser efter balansdagen

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

Värnamo 2024-03-11

Lars Lejon
Styrelseordförande

Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande

Anders Jansson
2:e vice ordförande

Patrik Ekwall
Ledamot

Ardita Cani Berisha
Ledamot

Boo Karlsson
Ledamot

Fikret Tabakovic
Ledamot

Martin Svensson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Nilsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finnvedsbostäder AB
Org.nr 556081-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finnvedsbostäder AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 27-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finnvedsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 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 för Finnvedsbostäder AB.

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 Finnvedsbostäder AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna [1-22, 24-25, 42-47]. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande

direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Finnvedsbostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Finnvedsbostäder AB 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Till årsstämman i Finnvedsbostäder AB
organisationsnummer 556081-4393
Till fullmäktige i Värnamo kommun

Granskningsrapport för år 2023

Jag, av fullmäktige i Värnamo kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Finnvedsbostäder AB:s verksamhet. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

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

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

Jönköping den 13 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Värnamo den 13 mars 2024

Susanne Andersson
Lekmannarevisor

Ledningsgrupp



Från vänster:
Per-Magnus Rylander fastighetsutvecklingschef,
Yvonne Björk, ekonomichef, **Andreas Farving**,
förvaltningschef, **Stefan Johansson** teknisk chef,
Camilla Lundh marknadschef, **Martin Svensson** VD

Styrelse



Lars Lejon
ordförande



Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande



Anders Jansson
2:e vice ordförande



Ardita Berisha Cani
ledamot



Patrik Ekwall
ledamot



Fikret Tabakovic
ledamot



Boo Karlsson
ledamot



Martin Svensson
VD

Vårt fokus under 2024

Vi kommer även under 2024 ta tillfället att projektera och arbeta fram detaljplaner för att vara redo att påbörja produktion av nya bostäder så fort marknaden stabiliserats. Finnvedsbostäder ska hålla en hög underhålls- och förädlingsnivå i vårt befintliga bestånd, och genom professionell förvaltning, servicenivå skapa goda kundrelationer. Stort fokus ligger även på att strategiskt arbeta för minskning av vår klimatpåverkan i alla led inom organisationen.



Händer 2024

Januari

- Projektering takbyte kv. Lyckan, Värnamo

Februari

- Öppet hus Sjösala trygghetsboende (15/2)

Mars

- Implementering nytt ekonomisystem
- Utställare på JobbGPS mässa, Värnamo (12/3)

April

- Plantering ängsblommor förskolor

Maj

- Driftsättning av nytt affärssystem och ny hemsida
- Wärnamomilen – loppsponsor (4/5)
- Information om studentboende för sökande Campus Värnamo (24/5)
- Tilldelning av Finnvedsbostäders stipendium för bästa examensarbete vid Fastighetsingenjörsutbildningen, Campus Värnamo

Juni

- Slutbesiktning Kv. Ling, Värnamo, ombyggnad till servicebostäder
- Takrenovering kv. Högaloft, Värnamo färdigställt

September

- Finnvedsbostädersdagen 2024 – Högaloft, Värnamo (7/9)
- Underhållsprojekt Kyrkogatan 8, Forsheda färdigställt

Oktober

- Rydaholmsdagen (5/10)
- Utställare Seniormässan, Värnamo

December

- Finnvedsbostäders Luciatåg (13/12)

Övriga händelser under 2024

- Utbyggnad solceller
- Utbyggnad elbilsladdning
- Montering av lägenhetstemperaturmätare
- Projekt för biologisk mångfald i våra bostadsområden
- Projekt Waterhack
- Trygghetsvandringar i bostadskvarteren
- 30 års firande äldreboende Luddö, Gröna Lunden, Bollvivegården, Bredäng och Lindgården

Öppet hus, plantering, stipendium utdelning, trygghetsvandring i bostadskvarteren och mycket annat!

Följ oss på sociala medier!
@finnvedsbostader



Box 446, 331 24 Värnamo
Besöksadress: Sveavägen 1E
Telefon 0370-484 00
www.finnvedsbostader.se