

**ÅRS
REDO
VIS
NING**

INNEHÅLL

Inledning	3
Året i korthet	4-5
Vårt uppdrag	6
VD har ordet	7
Marknad och uthyrning	8-9
Förvaltning, fastighetsutveckling och underhåll	10-11
Fastighetsinnehav	12-17
Bostadslägenheter	18-19
Hållbarhet	20-22
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 2025	46-47

Ett utmärkt boende. För ett gott liv!

Finnvedsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppdrag att erbjuda trygga och hållbara bostäder för Värnamo kommuns invånare. Genom att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd skapar vi attraktiva boendemiljöer och bidrar till en levande och hållbar samhällsutveckling. Vår verksamhet präglas av långsiktighet, socialt ansvar och ekonomisk stabilitet, med fokus på att möta nuvarande och framtida behov hos våra hyresgäster.

Som kommunens största hyresvärd erbjuder Finnvedsbostäder över 2900 bostäder i varierande storlek och för olika kundsegment i Värnamo tätort och i kommunens kransorter. Finnvedsbostäder ägs av Värnamo kommun och är en verksamhet som bedrivs enligt affärsmässiga principer.



Året 2024 i korthet

2024 har präglats av vårt viktiga arbete med förvaltning och underhåll av våra fastigheter, men även minnesvärda stunder tillsammans med våra hyresgäster.



Öppet hus på Sjösala Trygghetsboende, Bor:

I februari bjöd vi in till ett välbesökt öppet hus på Sjösala trygghetsboende. Här kunde besökarna se lägenheter, få information om verksamheten och fika i trevlig samvaro.

Plantering av ängsblommor tillsammans med förskolebarn



Plantering av ängsblommor på förskolor:

Tillsammans med förskolebarn såddes i slutet av mars vackra ängsblommor som kom att sprida både färg och glädje på förskolegårdarna. Utöver det blir det också ett viktigt bidrag till den biologiska mångfalden.

Glädje för hela familjen när Paw Patrol uppträdde på höstfesten



Återinvigning i Forsheda:

I oktober firade vi färdigställandet av stambyten och underhåll på Kyrkogatan med en festlig kväll med soppa, tipspromenad och trevlig samvaro med hyresgästerna.



Luciatåget spred ljus och stämning i våra bostadskvarter



Finnvedsbostäders Höstfest i kvarteret Högaloft, Värnamo:

Den 7 september fylldes Högaloft av uppträdanden, aktiviteter med lokala föreningar och glädje för hela familjen. Paw Patrol var ett populärt inslag, och det bjöds på kaffe, bullar, sockervadd och popcorn.

Luciatåg genom Värnamo:

Vår uppskattade tradition fortsatte även i år, när luciatåget spred ljus och stämning i våra bostadskvarter tidigt på luciadagsmorgonen.

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 bostadsförsörjningsverksamhet 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 bostadsföretaget inom Värnamo kommun. Företaget ska tillhandahålla hyresrätter, för livets alla skeden, med god service till konkurrenskraftiga hyror. Finnvedsbostäder ska utan spekulation 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.

”Jag är stolt över hur vår personal har hanterat alla dessa utmaningar med stort engagemang och professionalitet.”



VD har ordet

År 2024 har varit ett utmanande år, inte minst på grund av det ekonomiska läget med de högsta räntorna vi har sett på många år. Trots detta har vi som bostadsbolag lyckats stå stadigt tack vare vår stabila ekonomi och goda kostnadskontroll. Vi har klarat oss bättre än förväntat och ser med tillförsikt fram emot en framtid där stabiliserade räntenivåer och successivt ökande hyresintäkter kan bidra till ett förbättrat resultat.

Under året har vi genomfört flera betydande projekt för att säkerställa att vi är rustade för framtiden. Vi har bytt både affärssystem och ekonomisystem, en omfattande förändring som har krävt stora insatser av vår personal. Dessutom har vi lanserat en ny hemsida för att förbättra servicen mot våra hyresgäster, implementerat ett nytt energisystem och inskaffat ett nytt system för vårt underhållsarbete.

Utöver detta har arbete påbörjats för att anpassa oss till EU:s nya redovisningsstandard CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Denna standard ställer högre krav på transparens och rapportering av hållbarhetsarbete. För oss innebär detta en förändring av våra arbetssätt på såväl kort som lång sikt. Jag är stolt över hur vår personal har hanterat alla dessa utmaningar med stort engagemang och professionalitet.

När vi blickar framåt ser vi ett antal utmaningar som kommer att påverka vår verksamhet. Utöver de fortsatt höga räntorna och kostnaderna för energiförbrukning möter vi en avmattnings i befolkningstillväxten i många av landets kommuner.

Två tredjedelar av Sveriges kommuner ser nu en krympande befolkning, vilket leder till ökade vakanser. För oss är vakanserna fortsatt låga, men vi ser att söktrycket på våra lägenheter inte är lika högt som för några år sedan. Detta är en fråga vi kommer att följa noga och aktivt arbeta med för att säkerställa en fortsatt stabil uthyrningsgrad.

Som ett allmännyttigt bostadsbolag är vår roll att bidra till hållbara och attraktiva boendemiljöer. Vi fortsätter att investera i underhåll och energieffektiviseringar för att våra fastigheter ska vara trygga och miljömässigt hållbara. Parallellt arbetar vi för att erbjuda service i bästa klass till våra hyresgäster och att fortsatt utveckla attraktiva bostadsområden.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till våra medarbetare för deras engagemang och arbete under detta händelserika år. Deras insats har varit avgörande för att vi ska kunna fortsätta vårt viktiga uppdrag – att skapa hållbara hem och trygga boendemiljöer för alla. Tillsammans ser vi fram emot nya möjligheter och utmaningar under 2025.

Martin Svensson

Martin Svensson, VD Finnvedsbostäder AB

Marknadsläge och uthyrning 2024

Som vår viktigaste intressentgrupp är det hyresgästernas behov och önskemål som till stor del driver vårt arbete och företagets utveckling. Nöjda hyresgäster som trivs i sitt boende är grunden för vår verksamhet och nyckeln till vår framgång.

Marknaden

Finnvedsbostäders fastighetsinnehav består av traditionella lägenheter, radhus, student- och ungdomsbostäder, senior/65+ bostäder och trygghetsboenden. Vi kan därmed erbjuda bostäder för flera skeden i livet.

För många har hyresrätten under 2024 fortsatt att vara ett attraktivt och tryggt boendeanternativ, särskilt i tider av ekonomisk osäkerhet. Efterfrågan på bostäder inom vårt bestånd har varit stabil, men liksom flera andra av Sveriges kommuner ser vi en krympande befolkning, vilket leder till ökade vakanser i vissa områden. För oss är vakanserna fortsatt låga och söktrycket är inte riktigt lika högt som det var för några år sedan. Den genomsnittliga kötiden för samtliga lägenheter är 2,85 år, och den genomsnittliga uthyrningsgraden för 2024 har legat på 97,7 %.

Uthyrning

Det har under året pågått ett aktivt och målinriktat uthyrningsarbete, där fokus lagts på personliga visningar, implementering av en ny hemsida för att effektivisera uthyrningsprocessen och göra det enklare för potentiella hyresgäster att hitta och söka lägenheter. Vi har även i slutet av 2024 infört ett komplement i vår uthyrningsprocess, som innebär att vissa lägenheter inte fördelas efter antal köpoäng i bostadskön. Konceptet kallas "Poängfritt" och lägenheter tilldelas istället till den person som först skriver under hyreskontraktet, förutsatt att de uppfyller våra grundkrav. Det här gör det enklare för de som står i bostadskön och behöver en bostad omgående, oavsett hur många köpoäng de har. Det är också ett fördelaktigt alternativ för de som redan har samlat många köpoäng, men vill behålla dem till ett framtida tillfälle när den perfekta lägenheten blir tillgänglig. Lägenheterna som hyrs ut poängfritt är lägenheter som redan legat ute på vår hemsida en gång tidigare men av olika anledningar inte blivit uthyrda.

Statistik bostadskö:

Medel: 2,85 år
Max: 25,6 år
Min: 0 år



Kundmottagning och kommunikation

Vår kundtjänst tar emot felanmälan via webb, mejl, telefon eller besök under våra öppettider. I mötet med våra hyresgäster strävar vi efter att alltid ha ett personligt och tillmötesgående förhållningssätt.

Kommunikationen med hyresgäster och lägenhetssökande går via flera kanaler. Ett av våra främsta verktyg är hemsidan som fått ett nytt utseende och nya funktioner under året. Här förmedlas viktig information till befintliga hyresgäster, och de som söker ny bostad hittar enkelt lediga lägenheter. På hemsidan har hyresgästerna också tillgång till Mina sidor. Här kan de se sina hyresaviser, energiförbrukning, aktuella ärenden, kontraktinformation m.m.

Direktutskick via e-post alternativt SMS med viktig information till hyresgäster har visat sig vara effektivt och uppskattat. Vi arbetar därför aktivt med att få in rätt kontaktuppgifter till våra hyresgäster för att så småningom mer och mer kunna övergå till digital kommunikation.

Utöver detta sprids information via sociala medier, och vår kundtidning Angeläget förblir vårt traditionella sätt att kommunicera med hyresgästerna. Tidningen utkommer 4 gånger om året, varav ett större nummer som distribueras till samtliga hushåll i Värnamo.

Kundundersökning

Vi strävar självklart efter att våra hyresgäster ska trivas hos oss. För att få insikt i hur vi lyckas genomför vi regelbundna kundundersökningar. Dessa utförs löpande under året av Origo Group, en extern partner som tillhandahåller aktuell statistik och benchmarking-material. Undersökningen från 2024 visar att 72 % av våra hyresgäster är nöjda. Vi arbetar målmedvetet för att behålla och förbättra detta resultat. Det som är viktigt för våra hyresgäster är också viktigt för oss. I kontakten med hyresgästen finns en förväntan, en förväntan som vi har ambitionen att leva upp till och allra helst vill överträffa.

Det som är viktigt för våra hyresgäster är också viktigt för oss.

Ett år av underhåll och förvaltning

Vår vardagliga fastighetsförvaltning handlar om att säkerställa att våra hyresgäster trivs och att våra fastigheter är i gott skick. Genom närvaro, lyhördhet och en tydlig ambition att skapa långsiktiga värden har vi under året byggt vidare på vårt uppdrag att vara en pålitlig och engagerad hyresvärd.



Förvaltningshändelser 2024

Under året har vi fokuserat på att förvalta och utveckla våra cirka 3 000 hyreslägenheter med målet att säkerställa trivsamma, trygga och välskötta boendemiljöer för våra hyresgäster. Vardagen för våra medarbetare har präglats av ett nära arbete med fastigheterna och hyresgästerna, där snabb service, förebyggande underhåll och en hög tillgänglighet har varit centrala delar.

Under året har vi hanterat 10 041 arbetsordrar, där de vanligaste insatserna rört vatten/avlopp och värme- och ventilationssystem. Vår personal har också arbetat proaktivt med regelbundna ronderingar för att identifiera och åtgärda problem innan de påverkar våra hyresgäster.

Skötseln av våra utemiljöer är en viktig del av trivseln för våra hyresgäster. Miljövårdar, som ansvarar för den yttre miljön, har under året genomfört insatser som beskärning av träd, upprustning av lekplatser och förbättrad belysning i gångstråk och gemensamma ytor. Åtgärder som dessa skapar både en tryggare och mer inbjudande miljö i våra bostadsområden. På ett flertal grönytor låter vi gräset växa för att gräs och blommor ska få möjlighet att bidra till den biologiska mångfalden. På de ytor där det är möjligt har det även såtts ängsblommor.

För att hålla fastigheterna i gott skick och förebygga större framtida kostnader behövs kontinuerligt underhåll. Under 2024 har det genomförts ett flertal större och mindre underhållsprojekt som exempelvis målning, fasadrenovering och takbyten.

Ett större underhållsprojekt med stambyte har gjorts i lägenheterna på Kyrkogatan 8 i Forsheda.

Här har lägenheterna bl.a. fått nya ytskikt i badrum, ombyggnad av kök, nya entrédörrar och ny FTX-ventilation. Mer information om övriga underhållsprojekt finns på sid. 11.

Driftkostnader kr/m² 2024



Att skapa trygghet i våra bostadsområden är en av våra främsta prioriteringar. Det handlar t.ex. om att identifiera olovlig andrahandsuthyrning, vräknings- och brottförebyggande arbete och trygghetsvandringar. Genom proaktivt arbete i organisationen och tillsammans med lokala aktörer som kommun och polis har vi identifierat trygghetsskapande åtgärder, som exempelvis komplettering av belysning och översyn av lås och låstider i våra fastighetsportar. Områdeschefer har även deltagit i Länsstyrelsens nätverksträff mot hemlöshet.

I vår dagliga förvaltning arbetar vi också aktivt med att minska energiförbrukningen och miljöpåverkan. Vi har bland annat utfört optimeringar av värme- och ventilationssystem och gjort löpande kontroller för att säkerställa energieffektivitet i våra fastigheter. Åtgärder som installation av vattensparande kranar, uppkopplingsbara temperaturgivare i lägenheter och energieffektiv LED-belysning, har genomförts som en del av vårt kontinuerliga drift- och miljöarbete.

Fastighetsutvecklingsprojekt 2024

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. Slutbesiktning 15 juni 2024.

Kv. Nötskrikan 4, Magnusgatan i Värnamo

Ombyggnad av förskolor till LSS-boenden med personalutrymmen

Ombyggnad av förskolorna Getingen och Humlan till LSS-boende med gemensamma delar samt utrymmen för personal. Ombyggnaden innefattande även nytt sprinklersystem och automatiskt brandlarm. Totalentreprenör Lagans Byggnads AB. Övriga entreprenörer bland annat: Franssons Rör i Värnamo AB, Inneklimat i Värnamo AB, Elajo AB, Söderqist Gräv AB, Miljöhallen Golv AB, Björhags Måleri AB. Inflyttning april 2025.

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. Färdigställdes oktober 2024

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. Färdigställdes juni 2024.

Kv. Lyckan i Värnamo

Underhåll

Takrenovering av 14 huskroppar. Byte av takpannor, läkt och underlagspapp samt nya nya plåtarbeten, snörasskydd m.m. Totalentreprenör Lamendo AB. Färdigställdes juni 2025.

Vårdcentral Vrån i Värnamo

Underhåll

Byte av ventilationsaggregat integrerad med kyla, platsbyggd. Målning och golvläggning. Totalentreprenör Inneklimat i Värnamo AB. Färdigställdes juni 2025.

Kv. Doktorn, Grängsgatan/ Doktorsgatan i Värnamo

Underhåll

Byte av fasadpanel på 10 garagebänkar, totalt 127 garageplatser. Totalentreprenör BAB Bygg AB.

Kv. Citronen 6, Citronvägen 2-32 i Värnamo

Underhåll

Målning av balkonger och utvändiga trapphus på Citronvägen 2-32 i Värnamo. Totalentreprenör Rollerboys Måleri.

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 VÄRNAME

Lägenheter: 2 373 st

Lokaler: 157 st

Lokalyta: 24 622 m²

1-rumslägenheter: 617 st

2-rumslägenheter: 864 st

3-rumslägenheter: 726 st

4-rumslägenheter: 219 st

5-rumslägenheter: 28 st



Totalt 2 952 lägenheter

Värnamo



SNABBFAKTA FORSHEDA

Lägenheter: 132 st

Lokaler: 11 st

Lokalyta: 310 m²

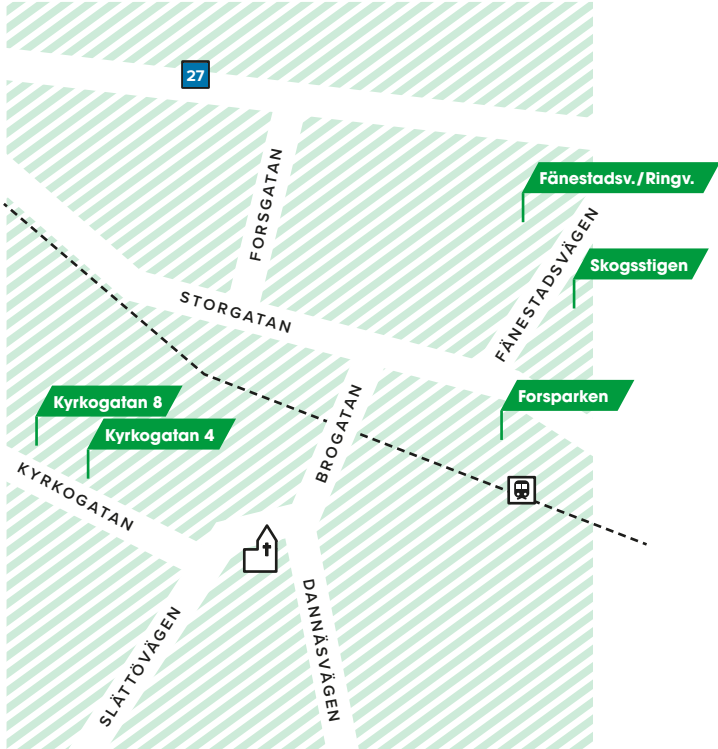
1-rumslägenheter: 27 st

2-rumslägenheter: 78 st

3-rumslägenheter: 23 st

4-rumslägenheter: 4 st

Forsheda



**SNABBAKTA 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****SNABBAKTA RYDAHOLM**

Lägenheter: 166 st
Lokaler: 22 st
Lokalyta: 4 747 m²
1-rumslägenheter: 70 st
2-rumslägenheter: 49 st
3-rumslägenheter: 41 st
4-rumslägenheter: 6 st

**Bor****SNABBAKTA 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 2024-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxeringsvärde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 942	839	1 103	1 417	248
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 194	487	707	1 587	264
209	Bredaryd 4:6	1999	3 224	1 367	1 858	2 294	326
210	Bredaryd 7:35	2022	11 533	600	10 934	3 967	345
234	Bredaryd 35:1	1962-64	11 468	3 584	7 883	9 566	1 652
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	46 372	13 620	32 752	22 547	3 248
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	19 220	8 996	10 224	11 559	4 614
241	Bredaryd 20:68	1992	2 691	1 571	1 120	3 036	644
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	11 501	7 456	4 045	8 525	1 325
259	Bredaryd 20:70	1994	19 069	10 149	8 920		
Summa			128 214	48 668	79 546	64 498	12 666

331	Forsheda 3:136	1964	26 552	4 784	21 769	10 812	1 551
332	Forsheda 10:1	1966-67	10 963	5 333	5 631	13 213	2 409
333	Forsheda 3:155	1970-71	12 522	5 512	7 010	15 448	2 848
334	Forsheda 5:82	1984	4 804	1 183	3 620	2 604	588
335	Forsheda 5:12	2011	20 053	5 060	14 993	9 617	1 417
Summa			74 894	21 872	53 023	51 694	8 813

501	Broarna 3	1948/86	4 625	1 104	3 520	7 223	1 358
502	Trillan 7	1970/84	509	204	305	2 698	771
503	Greven 4	1942/76	1 459	332	1 127	2 352	555
505	Blomman 13	1946/86	1 512	466	1 045	3 449	790
506	Blomman 11	1930/84	664	255	409	1 275	333
509	Fasanen 7-8	1945	7 356	2 610	4 746	6 646	1 446
512	Lyckan 3, 19	1950-54/88-90	96 782	58 226	38 556	118 180	23 411
514	Högaloft 7	1958-62	163 429	60 177	103 252	162 453	33 451
515	Prästen 4	1963-64	11 673	6 395	5 278	28 593	6 600
517	Giggen 6	1968	39 885	6 987	32 898	30 400	6 800
518	Doktorn 3,4,14	1969-72/73/84	243 177	108 483	134 694	325 451	72 816
519	Borgaren 13	1956/89	14 462	7 826	6 636	19 174	4 574
520	Sjukstugan 1	2023	114 112	2 525	111 587		
521	Ling 4	1972/2020	58 412	3 723	54 689	7 174	1 615
522	Långa Raden 20	1973	17 406	9 239	8 167	47 383	10 153
523	Åbrinken 24	2006	50 262	17 842	32 420	41 600	6 600
524	Väktaren 24	2010/2018	44 168	7 566	36 602	37 151	4 751
537	Stensötan 1	1975	15 574	8 822	6 753		
547	Pustakulle 7	1940	3 211	1 702	1 509	3 892	868
548	Broarna 1	1999/2015	23 546	6 745	16 801	3 844	544
549-550	Citronen 6	1991/2001	50 160	28 248	21 912	56 297	9 538
551	Citronen 1	1992	3 612	2 891	722		
552	Gröna Lunden 1	1994	30 103	17 270	12 833		
553	Luddö 1	1994	32 594	18 195	14 399		
554	Apollofjärilen 1	2004	24 024	9 621	14 403	26 368	4 168

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxeringsvärde totalt tkr	Mark
555	Salvian 1	2013/2015	126 513	22 807	103 706	89 753	11 416
560	Trillan 12	1938	981	476	505	2 783	530
561	Falken 27	1945	1 835	906	929	4 025	790
570-572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4	1975	75 025	32 464	42 561	111 320	24 048
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	33 000	17 618	15 382		
573	Härfågeln 1, Vråenv. 27	1993	16 980	5 772	11 209		
574-575	Trädkryparen 3, 2	1976	16 564	9 790	6 775	4 329	836
576	Brushanen 1	1976	11 453	3 152	8 301	8 079	2 079
577	Skatan 1, Vråen 2	1978	46 253	26 537	19 716	92 463	19 158
578	Nötskrikan 1 mfl, 4, Vråen 3	1980-84,89	94 051	46 278	47 773	94 672	21 026
579	Nötskrikan 3, Vråen 3	1980	11 525	5 165	6 360	25 943	5 203
580	Brushanen 2	2010	85 505	23 699	61 806	68 531	8 059
581	Rörstorp 6:39	1955	7 446	1 145	6 301	3 301	808
585	Städet 18	2017-2019	351 207	37 508	313 699	220 232	25 800
586	Väturen 1	2021	101 443	5 023	96 420	53 825	7 108
Summa			2 032 499	625 791	1 406 708	1 710 859	318 003

620	Bor 1:141	1969	3 532	1 511	2 021	4 610	930
621	Bor 1:164	1971	3 020	852	2 168	3 369	663
622	Bor 1:107 mfl	1929	952	208	745	1 303	357
623	Bor 1:60		85	0	85	85	85
630	Bor 1:101	1987	35 742	6 177	29 564	17 242	3 702
631	Bor 1:39	2020	8 017	731	7 287	2 458	217
654	Bor 1:262	1992	7 731	5 991	1 740		
655	Bor 1:262	1994	16 594	8 938	7 656		
Summa			75 673	24 408	51 265	29 067	5 954

723	Hjortsjö 7:13	1965	4 847	3 699	1 148	5 489	987
724	Sävrarp 2:61	1966	2 243	1 246	997	4 331	774
726	Nederled 2:215	1968-69/81	17 681	8 448	9 233	14 290	2 431
727	Sävrarp 1:154	1972	3 403	1 304	2 100	2 447	439
728	Nederled 3:8	1972	2 876	1 633	1 243	1 760	364
729	Nederled Norregård 2:289	1990	9 035	6 503	2 532		
730	Nederled 2:37	2023	12 694	506	12 188	150	150
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	8 035	5 095	2 940		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	62 835	19 620	43 215	3 555	450
Summa			123 649	48 054	75 595	32 022	5 595

Summa totalt		2 434 930	768 793	1 666 137	1 888 140	351 031
--------------	--	-----------	---------	-----------	-----------	---------

Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsigh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	Varmhyra kr/m² 2024	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 240101–241231	Totalt	Varav intern omflyttning
Värnamo, Väster															
502	Trillan 7*	180			1	1		2	851						
503	Greven 4	262	1	4				5	1162					1	
512	Lyckan 19	10 771	28	76	41	18	1	164	1 218	15	873	24	27	10	
514	Högaloft 7	14 991	50	73	73	42	4	242	1 222	53	2 665	86	38	5	
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	1 118	5	164	5	9	3	
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	1 221			26	8	2	
518	Doktorn 3, 4, 14	33 009	70	222	200	20		512	1 250	8	1 722	179	75	17	
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	1 030	4	39		2		
520	Sjukstugan 1	1 742	4	13	10			27	1 479	1	2 047		6	1	
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	1 136	1	20	2	3		
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1 416	1			Totalt Citronen		
550	Citronen 6 etapp 1*	2 237	6	12	10	4		32	1 200				2		
554	Apollofjärilen 1*	1 962			6	14	2	22	1 292				1	1	
555	Salvian 1**	5 228	20	42	15	3		80	1 573	1	54	21	26	3	
560	Trillan 12	250	5				5	1 306	1 306						
Värnamo, Öster															
501	Broarna 3	606	21					21	1 498	3	63		1		
505	Blomman 13	372	1			4		5	1 132			3	2		
506	Blomman 11	158		4				4	947						
509	Fasanen 7-8	681	4		8			12	1 282	1	28		2	2	
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	1 196	3	207	19	16	2	
523	Åbrinken 24, Oxtorget**	3 120		14	14	6	6	40	1 326				11	4	
524	Väktaren 24***	1 708	74					74	1 981				39	6	
561	Falken 27	373		2	4			6	1 236						
570	Spettet 1, Vråen 1	6 236	20	42	28	6		96	1 157	2	32	48	Totalt Vråen 1		
571	Skytten 13, Vråen 1	5 052	24	32	27	2		85	1 189	1	115	45	29	7	
572	Släggan 4, Vråen 1									1	378				
574	Trädkryparen 3, Vråen C	394	8					8	1 311	1	808		4		
575	Trädkryparen 2, Vråen C									1	1 196				
576	Brushanen 1, Vråen C									6	1 794	9			
577	Skatan 1, Vråen 2	8 888	21	35	40	23	4	123	1 156	1	127	57	22	10	
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3*	9 390	20	32	46	21	6	125	1 085	4	768	90	16	3	
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	1 218	3	1 218		9	2	
580	Brushanen 2, Vråen C**	3 030	8	16	22			46	1 584				14	2	
581	Rörstorp 6:39									1	785				
585	Städet 18-19	10 963	8	61	52	20	3	144	1 668	16	130	47	47	12	
586	Väduren 1	3 078		18	20	4		42	1 473	6	24		6	2	
Bredaryd															
207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	983	2	187	3	Totalt Bredaryd		
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	1 083				37	8	
209	Bredaryd 4:6	348		6				6	1 155						
210	Bredaryd 7:35	368		7				7	1 497						

Tabellen fortsätter på sidan 19

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsigh yta m²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	Varmhyra kr/m² 2024	Lokaler	Lokaler yta m²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 240101–241231	Totalt	Varav intern omflyttning
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	1 033	6	235	16			
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	1 276				8		
240	Bredaryd 20:53*	1 695	5	23				28	1 111	1	287				
241	Bredaryd 20:68*	260		4				4	1 093						
248	Bredaryd Torp 3:22*	1 414		10	8	2		20	1 050			10			
Forsheda															
331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	1 386	4	88		Totalt Forsheda		
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	1 105	7	222	11	36	5	
333	Forsheda Ågård 3:155	2 681	5	32	9			46	1 359			7			
334	Forsheda 5:82*	554	5	5				10	841						
335	Forsparken 5:12**	834	1	5	6			12	1 556						
Bor															
620	Bor N 1:141	1 146	6	5	7			18	1 031			14	Totalt Bor		
621	Bor N 1:164	816		12				12	1 035				14	3	
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	950						
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	1 276	1	1 196				
631	Bor 1:39	268			4			4	1 504						
654	Bor N 1:262, Ängslyckan									1	450				
Rydaholm															
723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	1 164	3	152	10	Totalt Rydaholm		
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	1 120	3	177	8	27	2	
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	1 138	4	325	24			
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	1 124	1	2				
728	Nederled S 3:8	311			4			4	1 029	4	314				
729	Nederled N 2:289 Vårdcentralen									1	756				
730	Nederled 2:37	538	1	3	3	1		8	1 462						
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	1 128	4	647	2			
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	600		10				10	1 354						
Servicebostäder															
259	Bredaryd 20:70, Bredäng	1 240	19	10				29		1	1 434				
521	Ling 4	1 243	6	20				26		2	300				
537	Stensötan 1	1 334		36				36		1	1 066				
548	Broarna	276	10					10		3	1 225				
551	Citronen 1	238	2	3				5		1	126				
552	Gröna Lunden 1	1 451	36					36		1	1 650				
553	Luddö 1	1 468	36					36		1	1 756				
573	Härfågeln 1, Vråen C	568		12				12		3	2 686				
580	Brushanen 2, Vråen C	498	14					14		2	480				
586	Väduren 1	252		6				6		1	76				
655	Bor N 1:262, Bollvivegården	663	17					17		1	980				
738	Nederled S 3:91	206	6					6		1	105				
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	1 486	37					37		1	2 374				
SUMMA		183 604	713	1 133	844	234	28	2 952	12 333	199	34 553	774	530	112	

*) Bostadshyra exkl. bränsleavgifter.
**) Passivhus.
***) Kv. 524 delvis bostadshyra exkl. bränsleavgifter.

Med ansvar för klimatet och människan

Vi tror på ett ansvarsfullt förvaltande av våra fastigheter, och livet som pågår i dem. Som kommunens största fastighetsägare känner vi ansvar för mer än bara byggnaderna vi äger, vi vill även skapa förutsättningar för ett gott och hållbart liv för alla de människor som bor, arbetar och lever sina liv i våra kvarter. Vårt ansvar är att minska vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan för att skapa förutsättningar för en hållbar och trygg framtid, här och i resten av världen.

Från och med 2025 omfattas Finnvedsbostäder AB genom kommunkoncernen Värnamo Stadshus AB av det nya hållbarhetsredovisningsdirektivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), och under 2024 har ett omfattande bolagsgemensamt arbete för denna redovisning påbörjats. För att linjera med CSRD har Finnvedsbostäder under året kategoriserat hållbarhetsarbetet i kategorierna Ekologisk-, Social- samt Ekonomisk hållbarhet. Bland annat har bolagets

Mål- & Handlingsplaner under året reviderats för att kunna identifieras i CSRD, likaså bolagets externa kommunikation via hemsidan. Under 2025 kommer bolagets styrdokument kompletteras med de väsentliga KPI:er som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen som genomförts inom CSRD-införandet.

Ekologisk hållbarhet

För Finnvedsbostäder handlar ekologisk hållbarhet bland annat om att använda resurser som energi och vatten så ansvarsfullt och effektivt som möjligt samt att både ny-, till- och ombyggnationer byggs med hög miljöstandard. Vi utvecklar vårt arbete med cirkulärt återbruk, installerar solceller på våra tak och bygger ut vår laddinfrastruktur för att möjliggöra för fler att byta till elbil. I våra utemiljöer arbetar vi för att främja den biologiska mångfalden, både genom att låta grönytor växa med ängsblommor och sätta upp insektshotell.

FN:s globala mål:



	2022	2023	2024
Energiförbrukning kWh/m² från basår 2007	-11,3%	-15,2%	-18,5%
Fossilfritt	99,6%	99,5%	99,2%
Närproducerad grön el	3 271 821 kWh	3 391 229 kWh	3 304 416 kWh
Solcellsanläggningar	22 st	24 st	27 st
Publika laddpunkter elbil	16 st	20 st	40 st
Vattenförbrukning från basår 2009	-26,2%	-28,4%	-30,3 %



3 302 866 kWh
Närproducerad grön el under 2024



Vindkraft

Finnvedsbostäder är delägare i Vallerstad vind och Klämman vind och Sveriges vindkraft kooperativ. Våra andelar i anläggningarna har under 2024 producerat 2 945 000 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.



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 där vi arbetar med tydlig uppmärkning och information för att uppmuntra hyresgäster att sortera rätt.



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.



Återbruk och cirkulärhet

Finnvedsbostäder AB har under 2024 utvecklat kunskap och förståelse för hur vi på ett strukturerat och skalbart sätt skall kunna effektivisera cirkulära flöden av byggmaterial och inventarier internt, en fråga som får allt större uppmärksamhet i hela fastighetsbranschen. Under 2025 fortsätter detta arbete och övergår i en operativ fas med en tvärfunktionell Återbruksgrupp inom bolaget, vars uppdrag innefattar såväl inventering av befintliga lokaler och material som uppbyggnad och driftsättning av en "Återbrukshub" och kommunikation kring denna.



Solceller

Finnvedsbostäder har idag 27 solcellsanläggningar. Vi installerar solceller både vid nyproduktion, större renoveringar samt i kvarter som är särskilt lämpade för detta. Anläggningarna dimensioneras till den storlek som behövs för att kunna tillgodose så stor del som möjligt av vårt egna effektbehov i aktuellt kvarter. Under 2024 uppmärksammades Finnvedsbostäder för vårt fokuserade solcellsarbete. Nu är vi näst störst bland de över 300 allmännyttiga bostadsbolagen inom kategorin "Andelen egen sol av vår totala elförbrukning".

” Vi vill vara en engagerad part och samverkar med hyresgäster, kommun, polis, lokala föreningar och andra samarbetspartners.



Social hållbarhet

I våra kvarter pågår livet och det är viktigt för oss att utveckla ett samhälle som sätter människans behov och välbefinnande i centrum. Vi vill vara en engagerad part och samverkar med hyresgäster, kommun, polis, lokala föreningar och andra samarbetspartners för att alla som vistas i våra fastigheter ska vara trygga och må bra. Vi samarbetar även med skolor och universitet och erbjuder ungdomar praktikplatser och sommarjobb. Och – naturligtvis – värnar vi om våra egna medarbetare. Konkreta exempel på sociala trivsel- och trygghetsaktiviteter är Finnvedsbostäders årliga Höstfest som detta år hölls i kvarteret Högaloft i Värnamo där alla hyresgäster bjöds in till en dag full med aktiviteter för både stora och små. Företaget sponsrar även flertalet lokala föreningar och verksamheter inom kultur och idrott som bidrar till att göra Värnamo kommun till en attraktiv och trygg plats att bo och leva på. Bl.a. anordnas under sommaren Basketskola i samarbete med Apladalens Basketklubb och tillsammans med Värnamo Simsällskap erbjöd vi alla hyresgäster sommartid fria bad på Värnamobadet. Vi har också under Värnamo Filmfestival kunnat erbjuda våra hyresgäster biobiljetter till vissa filmvisningar. Inom vår verksamhet på Sjösala Trygghetsboende pågår flertalet trivselfrämjande aktiviteter i samråd med de boende och med andra lokala aktörer.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att säkra den långsiktiga tillväxten samtidigt som vi ska minimera negativa konsekvenser för ekologisk och social hållbarhet. Vår långsiktiga hållbarhetsstrategi ger en naturlig grund för ekonomiskt hållbar tillväxt.



Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2024	2023	2022	2021	2020
Omslutning	1 764 727	1 747 774	1 747 000	1 662 106	1 546 275
Omsättning	279 363	271 623	250 134	239 259	235 428
Periodiskt och löpande underhåll	47 760	49 418	48 509	47 820	51 002
Resultat	14 073	9 203	19 133	20 846	19 102
Direktavkastning tot. kapital %	6,1	6,0	5,1	5,1	5,3
Kassalikviditet %	43	51	45	23	49
Soliditet %	17,7	17,1	16,6	16,3	16,1
ANSTÄLLDA	53	53	51	50	50

LEDIGA LÄGENHETER					
Antal lediga 31/12	46	44	16	23	17
Antal lediga % 31/12	1,7	1,7	0,6	0,9	0,7
Hyresbortfall lediga uthyrningsobjekt	10 159	7 013	6 150	5 302	4 759
Hyresbortfall i % av omsättning	3,6	2,6	2,5	2,2	2,0
Uthyrningsgrad bostäder, genomsnitt %	97,7	98,7	99,1	99,1	98,6

FASTIGHETSVÄRDE					
Anskaffningsvärde	2 441 931	2 380 601	2 195 860	2 074 235	2 033 645
Pågående arbeten	39 893	26 192	177 790	195 012	62 931
Bokfört värde inkl. pågående	1 706 030	1 680 470	1 690 421	1 626 302	1 492 340
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 469 465	1 460 177	1 422 537	1 443 160	1 366 446
Taxeringsvärde	1 888 140	1 881 679	1 882 268	1 539 124	1 516 115

MILJÖNYCKELTAL					
Värmeförbrukning i kWh*	26 235 221	27 776 840	27 122 115	28 566 276	28 813 186
Fjärrvärme/pellets andel %	95,2	95,5	94,4	93,7	94,8
Elvärmeandel %	4,8	4,5	5,6	6,3	5,2
Producerad sol i kWh	359 416	324 429	215 221	91 602	100 720
Spec. värmeförbrukning kWh/m ² * (BRA)	120	127	126	133	135
Fastighetshel kWh	2 691 068	2 713 978	2 746 371	3 204 784	3 145 454
Spec. fastighetsel kWh/m ²	14	14	15	17	16
Kollektivel	51 000	70 700	73 000	85 000	95 000
Vattenförbrukning m ³	245 000	251 000	254 000	256 000	253 000
Spec. vattenförbrukning m ³ /m ²	1,10	1,12	1,16	1,23	1,23

Definitioner: Direktavkastning på totalt kapital = Rörelseresultat + avskrivningar dividerat med totalt kapital
Kassalikviditet = Omsättningstillgångar - lager dividerat med kortfristiga skulder
Soliditet = Eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver dividerat med totala kapitalet
* Normalårskorrigeringen ändrades under 2022 vilket försvårar jämförelsen med tidigare år.
* För år 2024 har vi ett nytt uppföljningssystem baserat på energiindex.

En förutsättning för vår verksamhet



Totalt antal anställda på Finnvedbostäder



Personal

Medarbetarna är fundamentet i vårt arbete och är nyckeln till framgång. Varje medarbetare är en unik resurs, vars kompetens och engagemang bidrar till att skapa trygga och attraktiva boenden för våra hyresgäster. För oss är det viktigt att erbjuda en arbetsplats som genomsyras av trygghet, respekt och utvecklingsmöjligheter.

Vi strävar efter att skapa en inkluderande och inspirerande arbetsmiljö där alla känner sig sedda och värdesatta. Vi arbetar aktivt med vår värdegrund som ledstjärna i allt vi gör som också ligger till grund för hur vi samverkar både internt och externt.

För att skapa en trygg och hälsosam arbetsmiljö har vi ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Vi genomför regelbundna arbetsmiljöronder och uppdaterar kontinuerligt våra rutiner för att identifiera och minimera risker. Vi arbetar även förebyggande med friskvård och är anslutna till företagshälsövården och erbjuder friskvårdsbidrag. Åtgärder som minskar arbetsrelaterad ohälsa och främjar god hälsa är viktigt.

Ett starkt och väl fungerande team är avgörande för att nå gemensamma mål. För att stärka sammanhållningen träffas medarbetare över avdelningsgränser på gemensamma frukostar och andra sociala aktiviteter. Vår trivselsklubb är en uppskattad del av verksamheten och har arrangerat flera evenemang som bidrar till trivsel och gemenskap.

Vi ser kompetensutveckling som en investering i framtiden. Därför erbjuder vi utbildningar och andra möjligheter för våra medarbetare att utvecklas. Under året har personalen genomgått ett flertal utbildning inom områden som t.ex. el, hantering av motorsåg, hyresjuridik och arbetsmiljö.

En medarbetarundersökning genomfördes under året med resultatet NMI 4,1 (Nöjd Medarbetar Index) på skalan 1-5. Med engagemang, samarbete och gemensamma värderingar ger vi förutsättningarna för en organisation som är rustad för framtidens utmaningar.

År	Frisknärvaro
2020	96,12%
2021	95,32%
2022	94,01%
2023	96,08%
2024	96,46%

96,46%
Frisknärvaro
2024



Män: 34
Kvinnor: 19

Antal anställda på Finnvedsbostäder

48,3 år

Anställdas snittålder

Resultat och avkastningskrav

Årets resultat uppgår till 21,2 mnkr (13,8) före skatt och bokslutsdispositioner. Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner är 14,1 mnkr (9,2).

Direktavkastningen på det totala kapitalet uppgår till 6,1 % (6). Ägarens avkastningskrav ska överstiga föregående års genomsnittliga statslåneränta med tillägg av fyra procentenheter på rullande femårsperioder. Med årets resultat är avkastningen 6,8 % och över den senaste femårsperioden är snittet 7,7 %, vilket uppfyller ägarens krav på 6,15 %.

Soliditet

Soliditeten har ökat till 17,7 % (17,06) och uppfyller ägarens krav om minst 10 %.

Intäkter

Hyresförhandling för 2024 drog ut på tiden och överenskomsten blev att höjning genomfördes från den 1 februari på bostäder med 68 kr per kvadratmeter och år vilket omräknat är 5,85 % (3,3). Undantag gjordes för de fastigheter med presumtionshyra utan investeringsbidrag som höjdes med 47 kr per kvadratmeter och år. Från första januari höjdes lokaler med 5,85 % och bilplatser med 5 %.

Förhandlingen om 2025 års hyror ger en höjning med 4,9 % (5,85) på bostäder, lokaler och bilplatser. Undantag gjordes för de fastigheter med presumtionshyra utan investeringsbidrag som höjdes 3,9 %.

Hyresintäkterna ökade netto med 14,6 mnkr vilket främst beror på hyreshöjningen samt omförhandlade lokalkontrakt. Hyresbortfallet på grund av outhyrat minskar intäkterna med 9,4 mnkr och underhållsrabatten samt kvarboendebonus minskar intäkterna med 1,9 mnkr.

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 8,3 mnkr för 2024.

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 6,7 mnkr (10,5), bortses erhållet elstöd 2023 på 5,5 mnkr har förvaltningsintäkterna fortsatt öka jämfört med tidigare år.

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.

Finanspolicyns mål är att säkerställa bolagets betalningsförmåga på kort och lång sikt och minimera företagets räntekostnader och risker.

Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån om 1 370 mnkr erhålls borgen av Värnamo kommun mot en årlig avgift på 0,35% på utestående belopp två gånger om året. Betald borgensavgift för 2024 har uppgått till 4,75 mnkr (4,71).



Förvaltningsberättelse

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

Ägarförhållanden

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

Förvaltningens omfattning

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

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

Vallerstad vind ekonomisk förening, Sveriges vindkraftskooperativ 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 2024 var 40 öre/kWh inklusive gröna certifikat.

SVEF

Finnvedsbostäder äger 2000 andelar i Sveriges vindkraftskooperativ ekonomisk förening (SVEF). Elen från SVEF används till Oxtorget's passivhus. Elpriset till medlemmar är 50 öre/kWh.

Klämman vind AB

Finnvedsbostäder äger 5 % i Klämman vind AB (KVAB). Anläggningen består av två Vestas vindkraftverk modell V126 och totalhöjd 200 m. Finnvedsbostäder direktäger en 5 %-ig andel i vindkraftverken. Beräknad årsproduktion är 23 miljoner kWh.
Under 2024 har anläggningen haft en total tillgänglighet av 96,9 % och har producerat totalt 21 269 000 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Rörelsens intäkter uppgår till 280 mnkr (272). Förändring av intäkterna, jämfört med 2023, förklaras främst av höjda hyror (16,6 mnkr), högre hyresbortfall (-3 mnkr), inget erhållet elstöd (-5,5 mnkr).
Hyreshöjning för 2024 trädde i kraft 1 februari för bostäder och hyrorna höjdes med 68 kr/m² och år (3,1 %), lokaler och bilplatser höjdes från 1 januari med 7 % (3,3 %).
Framförhandlad hyra 2025 med Hyresgästföreningen innebär en höjning från 1 januari på bostäder i snitt med 4,6 %, lokaler och bilplatser höjdes med 4,9 %.
Ombyggnation av Högalidsgatan 2 i Värnamo vilken påbörjades under hösten 2023 färdigställdes 15 juni med 14 nya servicebostäder enligt LSS åt kommunen.
Fortsatt underhåll med takbyte har utförts på Högaloft i Värnamo med totalt 237 lägenheter och var klart i juni. Under hösten påbörjades takbyte på grannfastigheten Lyckan med 164 lägenheter och beräknas klart under våren 2025.
På Kyrkogatan 8 i Forsheda har stambyte och underhåll av 46 lägenheter fortsatt vilket påbörjades i november 2023 och de sista lägenheterna var klara i oktober.

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

Förvaltningsberättelse

Eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	278 486	298 213
Utdelning 2024			-215	-215
Årets resultat			14 073	14 073
Eget kapital 2024-12-31	6 200	13 527	292 344	312 071

Framtida möjligheter och risker

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

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

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

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserade vinstmedel	278 271 374
Årets vinst	14 072 639
	292 344 013

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

Till aktieägare utdelas (3,15 kr/aktie), totalt	195 000
I ny räkning överförs	292 149 013

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 17,7 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att lämnad utdelning 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 anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 stycket.

Utlåtande om verksamheten 2024

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

Lars Lejon
Styrelsens ordförande

Martin Svensson
Verkställande direktör



Resultaträkning

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

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TIILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 666 137	1 647 278
Förbättringsutgift på annnans fastighet	9	3 854	4 290
Inventarier	10	6 847	7 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	39 893	26 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		232	464
Långfristiga fordringar (HBV)	12	851	792
Värdepappersinnehav	12	7 544	7 534
Summa anläggningstillgångar		1 725 358	1 694 092
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förrådsenheter		230	179
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		704	519
Kundfordringar		1 561	3 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäker		2 802	2 359
Övriga kortfristiga fordringar	13	33 323	45 980
Summa kortfristiga fordringar		38 620	52 217
Kassa och bank			
		749	1 464
Summa omsättningstillgångar		39 369	53 681
SUMMA TILLGÅNGAR			
		1 764 727	1 747 774

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	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		278 271	269 283
Årets resultat		14 073	9 203
Summa eget kapital		312 071	298 213
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	14	20 268	18 830
Långfristiga skulder			
	15, 19		
Skulder till kreditinstitut		1 341 566	1 325 509
Summa långfristiga skulder		1 341 566	1 325 509
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 798	28 302
Leverantörsskulder		16 924	24 142
Skulder till koncernföretag		7 629	9 080
Aktuella skatteskulder		3 411	1 803
Övriga kortfristiga skulder		4 053	4 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	30 007	37 188
Summa kortfristiga skulder		90 822	105 222
Summa eget kapital och skulder			
		1 764 727	1 747 774

Kassaflödesanalys

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

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, utrange-ras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som en tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid medan räntekostnader kostnadsförs.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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 ned-skrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenere-rande 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 redovisa-de värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är bolagets marknadsvärde på fastigheter enligt not. 8.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensions-berättigande 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 anskaff-ningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljan-de 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 förfalldog mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättningar

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

Inkomstskatter

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

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

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

Fordringar och skulder 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 anskaffnings-värde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaff-ningsvärdet 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

	2024	2023
Hyror för bostäder	220 414	209 370
Hyror för lokaler	60 758	57 342
Hyror för garage och carport	3 828	3 530
Summa hyresintäkter, brutto	285 000	270 242
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	-5 153	-2 567
Outhyrda lokaler	-4 531	-3 999
Outhyrda garage och carport	-476	-448
Summa hyresbortfall	-10 159	-7 013
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	274 841	263 229
Tillval för bostäder	60	168
Underhållsrabatter	-1 746	-1 978
Övriga rabatter	-390	-166
Summa hyresintäkter, netto	272 766	261 253

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

Not 3 Kostnad för externa revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdrag PwC	92	92
Övrig rådgivning PwC	156	183
	248	275

Not 4 Personal

Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	18	16
Män	34	33
Totalt	52	49
Löner och andra ersättningar	2024	2023
Styrelsen och verkställande direktören	1 394	1 263
Övriga anställda	24 825	23 441
Sociala avgifter och pensionskostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	513	499
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	8 968	8 048
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	307	262
Pensionskostnader för övriga anställda	4 240	3 102
Uttagsskatt	3 041	2 725
Totalt	43 287	39 339

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2024	2023
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	4
Totalt	6	6

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntor	737	1 169
Återbäring HBV	517	487
Totalt	1 254	1 656

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-5 734	-5 510
Uppskjuten skatt	-1 438	944
Skatt på årets resultat	-7 172	-4 565
Redovisat resultat före skatt	21 245	13 768
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-4 376	-2 836
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	14	-4
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	228	142
Skatteeffekt av räntavdragsbegränsing	-1 600	-1 369
Uppskjuten skatt	-1 438	944
Skatteeffekt nedskrivning	0	-1 442
Redovisad skattekostnad	-7 172	-4 565

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Not 9 Förbättringsutgift på annans fastighet

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	4 362	0
Inköp	0	4 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	4 362	4 362
Ingående avskrivningar	-73	0
Årets avskrivningar	-436	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509	-73
Utgående redovisat värde	3 854	4 290

Not 10 Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	41 394	41 049
Inköp	1 930	345
Försäljning/utrangeringar	-34	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	43 290	41 394
Ingående avskrivningar	-33 852	-31 219
Försäljning/utrangeringar	34	0
Årets avskrivningar	-2 625	-2 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 443	-33 852
Utgående redovisat värde	6 847	7 542

Not 11 Pågående ny- och ombyggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	26 192	177 790
Under året nedlagda kostnader	75 481	40 123
Under året genomförda omklassificeringar	-61 779	-191 721
Utgående redovisat värde	39 893	26 192

Not 12 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	580	514
Swedbank 33 aktier	7	7
OK insats	110	108
Sveriges Vindkraftkooperativ 200 andelar	1 100	1 100
Vallerstad Vind ekonomisk förening 1680 (1680) andelar	6 552	6 552
Klämman Vind AB 50 aktier	5	5
	8 395	8 325

Not 13 Likvida medel

	2024	2023
Kassamedel	6	5
Banktillgodohavanden	743	1 459
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	33 323	45 980
Likvida medel i kassaflödesanalys	34 072	47 444

Not 14 Uppskjuten skatt

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

	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	20 268	18 830
	20 268	18 830

Not 15 Långfristiga skulder

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar	46 079	45 799
Nedskrivningar	0	7 000
Vinst försäljning inventarier	161	0
Summa justeringar	46 240	52 799

Not 18 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Fastigo	466	479

Not 19 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindningstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har sex tioåriga ränteswapar på nominellt 385 miljoner, en åttårig på nominellt 50 miljoner, en sjuårig på nominellt 50 miljoner, tre sexåriga på nominellt 260 miljoner, en treårig på nominellt 100 miljoner. Swaparna förfaller under 2024, 2025, 2026, 2027, 2029, 2030 och 2032. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 22,4 (25,6) miljoner på ränteswapar.

Not 20 Händelser efter balansdagen

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

Värnamo 2025-03-14

Lars Lejon Styrelseordförande	Ulf Dovhammar 1:e vice ordförande	Anders Jansson 2:e vice ordförande
Patrik Ekwall Ledamot	Ardita Cani Berisha Ledamot	Bo Karlsson Ledamot
Fikret Tabakovic Ledamot	Martin Svensson Verkställande direktör	

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

Mats Nilsson, Auktoriserad revisor	Johanna Karlsson, Auktoriserad revisor
---------------------------------------	---

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finnvedsbostäder AB
Org.nr 556081-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna enrevisionsberättelse 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffandebolagets 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 förvaltning- en 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 verkstäl- lande 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 medelsförvalt- ningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping den 14 mars 2025 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Mats Nilsson Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Johanna Karlsson Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2024

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.

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 14 mars 2025

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 2025

Möjligheter och utmaningar

Vi står inför ett år där både utmaningar och möjligheter kommer att präglå vår verksamhet. De ekonomiska förutsättningarna förblir krävande med höga räntor och stigande energikostnader. Samtidigt ser vi förändringar i befolkningsutvecklingen som kan leda till ökade vakanser, vilket innebär att vi kommer arbeta proaktivt för att bibehålla en stabil uthyrning. Vårt fokus ligger också på att fortsätta skapa trygga och hållbara boendemiljöer. Vi prioriterar energi-effektiva lösningar, kontinuerligt underhåll och en hög servicenivå för våra hyresgäster. Genom att arbeta målmedvetet för att minska vår klimatpåverkan och utveckla attraktiva bostadsområden strävar vi mot att möta både dagens och morgondagens behov.



Händer 2025

Januari

- Bolaget omfattas fr.o.m. januari av CSRD-direktivet och rapporterar vår påverkan inom klimat- och social hållbarhet betydligt mer, för ökad transparens och möjlighet att anpassa vår verksamhet.
- Ramavtalsstart markarbeten.
- Implementering ärendehanteringssystem för kundtjänst.

Februari

- Införande chat och frågeforum på hemsidan.
- Trygghetsvandring kvarteren Sandgatan, Oxtorget, Student- och Ungdomsbostäder.
- Anbudsöppning kv. Doktorn, gällande ombyggnad fasader, tak och balkonger. Grängsgatan 39-45, Värnamo.

Mars

- Utgivning av kundtidning Angeläget nr. 1/2025 med ny layout.
- Anbudsöppning gällande stambyte m.m. Fridhemsgatan Rydaholm.
- Utställare på JobbGPS mässa, Värnamo (13/3).

April

- Uppstart underhållsprojekt kvarter Doktorn, Värnamo.
- Värnamo Filmfestival – erbjudande biovisning till hyresgäster.
- Inflyttning i LSS-boende kv. Nötskrikan, Magnusgatan, Värnamo.
- Ombyggnad yttertak kv. Lyckan klart.

Maj

- Wärnamomilen – loppssponsor (3/5).
- Wärnamokalaset – träffa oss på stan (24/5).
- Information om studentboende för sökande Campus Värnamo.
- Ramavtalsstart städtjänster.
- Tilldelning av Finnvedsbostäders stipendium för bästa examensarbete vid Fastighetsingenjörsutbildningen, Campus Värnamo.

Juni

- Utgivning Angeläget nr. 2/2025.

September

- Finnvedsbostäders Höstfest 2025 – kvarter Vråen, Värnamo (6/9).

Oktober

- Utställare Seniormässan, Värnamo.
- Utgivning Angeläget nr. 3/2025.

December

- Finnvedsbostäders Luciatåg (13/12)

Övriga händelser under 2025

- Införande av Återbrukshub och Cirkuläritet
- Trygghetsvandringar (4 st)
- Ytterligare solceller
- Utbyte till energieffektiva ventilationssystem
- Utbyggnad elbilsaddning
- Montering av lägenhets-temperaturmätare
- Projekt för biologisk mångfald i våra bostadsområden
- Projekt Waterhack

Följ oss på sociala medier!
@finnvedsbostader



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