

ÅRSBOK

Finnvedsbostäder 

Ett utmärkt boende
— för ett gott liv

20
25

Innehållsförteckning

Året i siffror.....	3
Inledning	3
VD har ordet	5
Vårt uppdrag och våra värderingar	6
Händelser vi minns 2025	8
Minnesvärda stunder och viktiga steg från det gångna året.....	10
Kund- och medarbetarupplevelser	16
Våra kunder NKI	18
En bra arbetsmiljö och god hälsa	20
Hållbarhet.....	22
Med ansvar för klimatet och människan	24
Ekologisk hållbarhet	26
Social hållbarhet	28
Ekonomisk hållbarhet	30
Förvaltningsberättelse och ekonomi.....	32
Flerårsöversikt	34
Förvaltningsberättelse	35
Eget kapital	37
Resultaträkning	38
Balansräkning	39
Kassaflödesanalys.....	41
Noter	42
Ledningsgrupp och styrelse.....	50
Ledningsgrupp.....	52
Styrelse	53
Fastighetsinnehav	54
Fastighetsinnehav 2025-12-31	56
Bostadslägenheter	58

Året i siffror

Var

6:eVärnamobo bor hos
Finnvedsbostäder**41 983 Tkr**

Underhållskostnader

2 955 st.

Antal bostäder

24 519 st.Bostadssökande
under 2025(24 519 i bostadskö, varav
1 117 st. aktivt sökande)**28 496 Tkr**

Resultat före skatt

78 st.

Antal fastigheter

1 312 kr/kvm

Snitthyra /år

287 950 Tkr

Hyresintäkter

97,5%

Uthyrningsgrad

53

Antal anställda

41 st.

Antal laddplatser

4 438 Mkr

Marknadsvärde



VD har ordet

År 2025 präglas av ekonomisk osäkerhet och en fortsatt pressad arbetsmarknad, men också av möjligheter. I Värnamo med omnejd finns ett starkt näringsliv och ett väl utvecklat samspel mellan näringsliv, offentlig sektor och samhälle. Nya företagsetableringar på Bredasten utmed E4:an, tillsammans med statliga investeringar i bland annat ett nytt polishus och beslut om en ny kriminalvårdsanstalt, bidrar till långsiktig utveckling och nya arbetstillfällen. Dessa satsningar stärker kommunen och skapar förutsättningar för en hållbar tillväxt.

Samtidigt står vi, liksom många andra kommuner, inför utmaningar kopplade till befolkningsutvecklingen. Under de senaste tre åren har invånarantalet i kommunen minskat något. För Finnvedsbostäder innebär detta ett tydligt ansvar att arbeta proaktivt och långsiktigt. Under året har vi därför vidareutvecklat våra arbetssätt för att tidigt identifiera risker för vakanser och möta förändrade behov på bostadsmarknaden. Genom detta arbete, i kombination med kommunens starka näringsliv, har vi kunnat hålla en vakansgrad under 2,5 procent – ett kvitto på ett ansvarsfullt och väl fungerande bostadsförslöjningsarbete.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett särskilt ansvar för att förvalta och utveckla våra fastigheter på ett hållbart sätt. Underhåll och långsiktiga investeringar är avgörande, både för våra hyresgästers trivsel och för att minska fastigheternas klimatpåverkan över tid. Under året har vi genomfört flera större underhållsprojekt och påbörjat ett av de mest omfattande i Finnvedsbostäders historia i vårt miljonprogramsområde, kvarteret Doktorn. Här genomför vi ett helhetsgrepp genom att byta hela klimatskalet – fönster, tak, fasader och balkonger – vilket förbättrar energieffektiviteten, förlänger fastigheternas livslängd och bidrar till en mer hållbar boendemiljö.

Ett annat viktigt steg i vårt långsiktiga arbete är den omfattande bruksvärdering som genomförts under året, där drygt hälften av våra närmare 3 000 lägenheter har ingått. Arbetet har engagerat många medarbetare och skapat en bättre grund för en rättvis och transparent hyressättning. Tillsammans med fortsatt god kostnadskontroll har detta bidragit till ett väsentligt förbättrat resultat jämfört med föregående år, vilket stärker bolagets ekonomiska förutsättningar för framtida investeringar. Finnvedsbostäder är mer än förvaltning av bostäder – vi bidrar till social hållbarhet, trygghet och sammanhållning i våra bostadsområden. Genom ett nära samarbete med hyresgäster, kommunen och andra aktörer arbetar vi för att skapa trygga, inkluderande och attraktiva boendemiljöer där människor trivs och vill stanna kvar.

Jag är stolt över det engagemang och den professionalism som våra medarbetare visar varje dag. Ett varmt tack riktas till medarbetare, styrelse och hyresgäster – tillsammans tar vi ansvar för dagens boende och bygger grunden för morgondagens Finnvedsbostäder.

Martin Svensson

Martin Svensson, VD Finnvedsbostäder AB

”

Jag är stolt över det engagemang och den professionalism som våra medarbetare visar varje dag.

Martin Svensson, VD Finnvedsbostäder AB



Vårt uppdrag och våra värderingar

Vårt uppdrag & struktur

Finnvedsbostäder AB är ett kommunalt och allmännyttigt bostadsbolag med uppdrag att förvalta, hyra ut och bygga attraktiva bostäder för livets olika skeden. Bolaget tar ett aktivt och långsiktigt samhällsansvar för en hållbar utveckling av Värnamo kommun.

Sammanlagt omfattar bolagets verksamhet 183 960 kvm bostadsyta fördelat på 2 955 lägenheter, 200 lokaler och 772 garage. I samtliga fastigheter ansvarar Finnvedsbostäder för uthyrningen, den tekniska förvaltningen och förädlingen. Vi är idag 53 medarbetare som tillsammans arbetar för att förvalta vårt uppdrag.

Affärsidé

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

Vision

Ett utmärkt boende – För ett gott liv.

Strategi

Finnvedsbostäder skall erbjuda ett utmärkt boende i Värnamo kommun genom:

- att främja bostadsförsörjningen i kommunen
- att kvalitetsmedvetet arbeta med nöjda kunder
- att främja ett långsiktigt hållbart samhälle – ekologiskt, socialt och ekonomiskt
- att säkerställa en god arbetsmiljö
- att uppfylla lagar och förordningar
- att ständigt och målmedvetet förbättra verksamheten

Värdegrund

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

Finnvedsbostäders värdegrund HURSA står för:

Hyresgästen i fokus: Sätta behov och intresse hos de vi är till för i centrum.

Utveckling: Ta ett aktivt ansvar för att utveckla verksamheten och oss själva.

Respekt: Respektera varandras åsikter, roller och funktioner.

Samverkan: Samverka och ta tillvara varandras kompetenser.

Arbetsglädje: Verka för att alla ska uppleva arbetsglädje, kunna sätta in sitt arbete i ett större sammanhang, trivas och känna yrkesstolthet.

01.

Händelser vi minns 2025



Året har fyllts av möten, utveckling och engagemang. Här är några nedslag i det som präglade vår verksamhet under 2025.



Minnesvärda stunder och viktiga steg från det gångna året



Trygghetsvandringar – För ett tryggt och trivsamt boenden

Trygghetsvandringar är en viktig metod för att öka trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Genom att boende, kommun, polis och fastighetsägare går tillsammans uppmärksammas sådant som kan påverka tryggheten – allt från belysning och grönska till mötesplatser och skadegörelse. Resultatet dokumenteras och leder till en gemensam åtgärdsplan.



Nya kontaktvägar till kundtjänst

Vi vill alltid förbättra dialogen och skapa en bättre upplevelse för våra hyresgäster. Under året har vi därför infört både en chattfunktion och ett frågeform "Frågor & Svar" på vår hemsida. Här kan hyresgäster snabbt och enkelt få svar på frågor både när vi är bemannade och utanför kontorstid.



Värnamo Filmhistoriska Festival – vi bjuder hyresgäster på bio

I samarbete med Värnamo Filmhistoriska Festival delade vi ut fribiljetter till filmvisning av Petton och Findus – Kattonatuen. Fördelning av biljetterna gjordes enligt först kvarn och biljetterna tog snabbt slut!

Uppvaktning vinnare hyresgästundersökning

Under året genomför vi löpande kundundersökningar, där ett stort antal hyresgäster tagit sig tid att dela sina erfarenheter och synpunkter. Alla svar ger oss ett gediget underlag för att utveckla både vår service och våra bostadsområden. Genom hyresgästernas engagemang kan vi fortsätta prioritera åtgärder som skapar trygghet, trivsel och långsiktigt hållbara boendemiljöer. Som tack för deltagande i kundundersökningen lottas det kvartalsvis ut presentkort.



Stort underhållsprojekt påbörjas i kvarter Doktorn

I maj påbörjades arbete med ett av våra största underhållsprojekt någonsin, renoveringen av kvarter Doktorn, etapp 1. Projektet innebär ett rejält lyft för fastigheterna med energieffektivisering av byggnaderna genom byte av samtliga fönster och fönsterdörrar samt tilläggsisolering vid balkonger och på vindarna. Förutom detta blir det en visuell uppgradering med nya, större balkonger och vitputsade fasader.



Avtackning styrelseordförande Lars Lejon – Välkommen Ulf Hindsén, ny styrelseordförande

På årsstämman den 19 maj avtackades Lars Lejon efter 23 år som ordförande. Under hans ledning har Finnvedsbostäder vuxit starkt, med många nybyggnads- och renoveringsprojekt som lagt grunden för dagens stabila ekonomi. Ulf Hindsén tar över uppdraget, välkänd i Värnamo både genom sitt företagande och lantbruk. Ulf har lång erfarenhet från byggbranschen och ser fram emot att bidra i det fortsatta arbetet.



Finnvedsbostäder
Re:Put



Re:Put – återbrukshub

Re:Put är vårt nya koncept för att effektivt återbruka material och därmed stärka både hållbarhet och resurseffektivitet. Genom en smart lösning i vårt befintliga affärssystem får vi en tydlig överblick över kvalitetssäkrade produkter som kan användas på nytt, vilket minskar behovet av nyinköp och ger snabbare service till våra hyresgäster. Konceptet gör

det möjligt att dela material mellan våra fastighetsbestånd och skapar mätbara klimatvinster, bland annat genom att vi följer hur mycket CO₂ som sparas. Re:Put har snabbt blivit en skalbar och viktig del i vårt arbete för att minska klimatavtrycket och använda våra resurser på ett mer hållbart sätt.



El-lådcykel istället för bil

Finnvedsbostäder testar lådcykel som ett klimatsmart alternativ till servicebil. Kvartersvärden Alexandra Fäst är först ut att använda elcykeln i sitt arbete med inre underhåll och besiktningar. Eftersom hennes fastigheter ligger nära områdeskontoret blev

valet enkelt, och cykeln har dessutom anpassats med smarta lösningar för att göra vardagen smidigare. Satsningen är en del av Finnvedsbostäders arbete för ett mer hållbart fastighetsunderhåll, där elcyklar är en pusselbit i att minska klimatpåverkan.



Renoveringsinformation hyresgäster Fridhemsgatan, Rydaholm

I maj bjöd vi in hyresgästerna på Fridhemsgatan i Rydaholm till en informationsträff inför den kommande ombyggnationen och stamreningen. Vi berättade om planerna, lyssnade på synpunkter och fick en bra dialog redan från start. Eftersom renoveringar kan påverka vardagen för de boende är det betydelsefullt att hålla en öppen och tydlig kontakt genom hela processen.



Boende till kvalificerad arbetskraft - Northvolt

I samband med Northvolts konkurs deltog flera aktörer i Värnamo i en gemensam satsning för att locka kvalificerad arbetskraft till kommunen. Värnamo Näringsliv, Finnvedsbostäder, Arbetsförmedlingen och bemannings- och rekryteringsbolag medverkade. I en livesändning riktad till tidigare Northvolt anställda presenterade vår marknadschef Camilla Lundh möjligheterna till boende till nyanställda i Värnamo kommun.



Sponsring

Varje år avsätter vi medel för sponsring som stödjer föreningsliv, kultur, idrott och andra initiativ som stärker Värnamo som en attraktiv och trygg kommun. Genom årets sponsorsamarbeten kunde vi erbjuda flera kostnadsfria sommaraktiviteter för våra hyresgäster, bland annat basketskola på kvarter Högaloft, bad på Värnamobadet och fri entré till Vandalorum. Aktiviteterna genomfördes i samarbete med Apladalens Basketklubb, Värnamo Simsällskap och Vandalorum.

A Sustainable Tomorrow & Hållbarhetsmässan

Den 11 september deltog Finnvedsbostäder i Hållbarhetsdagen på Gummifabriken, som inleddes med A Sustainable Tomorrow – Nordens största digitala hållbarhetsevent – följt av en lokal hållbarhetsmessa. Under förmiddagen medverkade Linnéa Håkansson i en paneldiskussion om hur vi mobiliserar hållbart, tillsammans med andra lokala aktörer. Eftermiddagen ägnades åt Hållbarhetsmässan, där Finnvedsbostäder presenterade fastighetsbranschens pågående omställningsresa, vårt eget hållbarhetsarbete och våra framtida mål. Stefan Johansson och Andreas Farving fanns på plats för att möta besökare och svara på frågor.





Honungsskörd och renoveringsinformation på Doktorn

I fantastiskt höstvädret arrangerades i september en välbesökt informations- och honungskväll i kvarteret Doktorn. Bina i området hade jobbat hårt under hela sommaren och det var dags att njuta av resultatet – härlig, lokalproducerad honung! Eventet blev ett trevligt tillfälle för dialog, där hyresgästerna fick med sig en burk honung hem, kunde ställa frågor kring honungen, bikuporna och den pågående renoveringen i området.



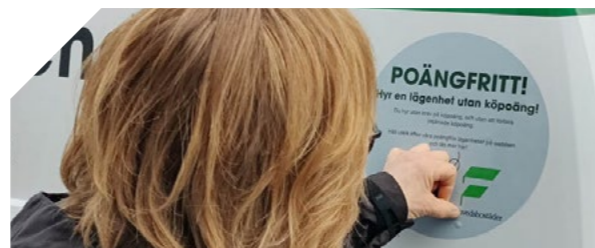
Ambassadörskap – personaldag

Under hösten samlades hela personalstyrkan på Höganloft, Isaberg, för en dag fylld av gemenskap, inspirerande föreläsningar och teambuilding inom ramen för vårt ambassadörskap.



Uppfräschning utemiljö

Våra utemiljöer spelar en viktig roll för frivsel, trygghet och socialt umgänge. Under året har bland annat Kyrkogatan i Forsheda fått ett lyft. Här har vi genomfört nya planteringar, kompletterat med ny lekutrustning och planerat för trevliga sittplatser. Här ser vi miljövärd Mikael som provar den nya hinderbanan som är en del av förbättringsarbetet.



Poängfritt

Det införda konceptet Poängfritt är uppskattat av de som söker lägenhet hos Finnvedsbostäder. Det ger möjlighet till att snabbt få en bostad även om man inte har flest köpoäng, samtidigt som man får behålla sina köpoäng i jakten på den framtida drömlägenheten.



Orange week – vi uppmärksammar våld i nära relationer

Ett hem fritt från våld är budskapet som vår personal bar på västar under hela Orange week i november. Våld i nära relationer är ett allvarligt samhällsproblem som kan drabba vem som helst. Inför veckan deltog hela personalen i en viktig föreläsning av Värnamo Kvinnojour för att lära oss mer, förstå mer och kunna göra mer. Tillsammans gör vi skillnad!



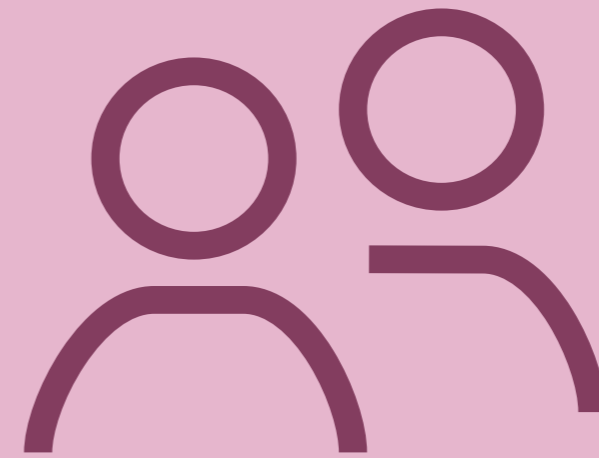
Höstfest

Den årliga höstfesten samlade återigen många hyresgäster, föreningar och samarbetspartners till en solig och härlig dag, detta år i kvarteret Vråen. Besökare i alla åldrar – barn, ungdomar, vuxna och seniorer samlades över borden där man fick tillfälle att mötas

och umgås med sina grannar och vår personal. Barnens favorit "Bluey" gjorde stor succé på scenen och det var långa köer till sockervaddsmaskinen och chokladhjulet.

02.

Kund- och medarbetarupplevelser



Vår verksamhet bygger på människor – både de vi finns till för och de som varje dag gör jobbet möjligt. Kunder och medarbetare är kärnan i allt vi gör.

Våra kunder NKI

Vår ambition är att vara en trygg och ansvarsfull hyresvärd som bemöter alla hyresgäster respektfullt och på lika villkor. Vi vill erbjuda ett trivsamt, tryggt och varierat boende som möter olika behov och håller en hög standard.

Med hyresgästens behov i fokus och en hållbar utveckling som grund, arbetar vi långsiktigt för att göra vår bostadsområden och kommun till en attraktiv plats att bo på.

Resultat hyresgästundersökning 2025

Under 2025 genomfördes löpande vår hyresgästundersökning, som skickas ut digitalt via e-post eller post till samtliga hyresgäster. Totalt svarade 33 procent, vilket ger oss ett värdefullt underlag för vårt fortsatta förbättringsarbete.

Hyresgästundersökningen innehåller både standardiserade frågor och möjlighet till fritextsvar, där hyresgästerna kan dela sina tankar och erfarenheter. De insikter vi får via undersökningen hjälper oss att identifiera utvecklingsområden, samtidigt som vi får en bekräftelse på vad som redan fungerar bra. Vi kan följa upp om vi fokuserar på rätt saker och, inte minst, återkoppla till hyresgäster om de åtgärder vi vidtar. Vi vill bygga en starkare relation hyresgästerna för att öka våra chanser att förbli deras förstahandsval på bostadsmarknaden.



Sammanfattande resultat

Boupplevelse:

75%

Helhetsbedömningen av Finnvedsbostäders som hyresvärd. (73% branschsnitt)

Servicegrad:

71%

Upplevelse av service, tillgänglighet samt rent och snyggt.

Produktgrad:

64%

Bedömning av bostadens standard och kvalitet.

Trygghet:

79%

Upplevd trygghet i bostadsområdet.

Trivsselfaktor:

75%

Upplevd trivsel i bostadsområdet.



Hög nöjdhet bland våra hyresgäster

81%

upplever att det är enkelt att komma i kontakt med kundtjänst (74% branschsnitt)

81%

är nöjda med vattnets temperatur (80% branschsnitt)

80%

anser att resultatet av vårt underhållsarbete är tillfredsställande (76% branschsnitt)

79%

är nöjda med belysningen i allmänna utrymmen (76% branschsnitt)

78%

upplever att det är lätt att få en tvättid som passar (78% branschsnitt)

87%

upplever att det är enkelt att göra en felanmälan (82% branschsnitt)

84%

är nöjda med Finnvedsbostäders personal (78% branschsnitt)

Här kan vi bli bättre!

Vi använder resultaten för att bli ännu bättre. Undersökningen visar några områden där vi vill utvecklas ytterligare:



Tvättstugan - Städad & rent:

50% nöjda

(52% branschsnitt)

Fastighetsskötsel - Skötsel/städning sop/källsortering:

53% nöjda

(56% branschsnitt)

Bostadens temperatur:

55% nöjda

(58% branschsnitt)



En bra arbetsmiljö och god hälsa

Våra medarbetare är Finnvedsbostädernas viktigaste tillgång och grunden för vår verksamhet. Genom ett aktivt arbete med jämställdhet, kompetensutveckling och goda arbetsvillkor skapar vi förutsättningar för engagemang, trygghet och långsiktig utveckling.

Varje medarbetare bidrar med en unik kompetens och erfarenhet som tillsammans gör det möjligt att skapa trygga, hållbara och attraktiva boenden för våra hyresgäster. Vi strävar efter att erbjuda en arbetsplats präglad av god arbetsmiljö, hälsa, respekt och möjligheter att växa – där alla känner sig sedda, trygga och delaktiga i vår gemensamma framgång.

Även under 2025 har vi haft ett gott samverkans klimat på Finnvedsbostäder. Vi har en hög delaktighet bland våra medarbetare i frågor som rör organisation, arbetsgivarfrågor, kvalitet- och verksamhetsutveckling, miljö, samt arbetsmiljö. Utöver det har vi en central samverkanskommitté som träffas 4 gånger per år.

Friskvård är en viktig del i Finnvedsbostädernas arbete med syfte att stärka god hälsa och minimera arbetsrelaterad ohälsa. Vi erbjuder ett generöst friskvårdsbidrag och ger våra medarbetare möjlighet att välja de aktiviteter som passar dem bäst.

Trivsel, gemenskap och arbetsglädje är viktiga inslag på arbetsplatsen, och företaget har därför en personalledd trivselklubb som arrangerar uppskattade gemensamma aktiviteter vid flera tillfällen under året.

Hur mår vi och hur går det?

Under året genomfördes vår årliga medarbetarundersökning genom Lysio Research, vilken är samma undersökningstjänst som användes under 2024. Vi är tacksamma för att så många av våra medarbetare deltog (98 %) och hjälpte oss att förstå vad vi gör bra och vad som kan förbättras.

4,2 NMI

Finnvedsbostädernas Nöjd-medarbetarindex (NMI) är 4,2, vilket är en ökning jämfört med 2024 (NMI 4,1).

98%

Känner att de lär sig nytt och utvecklas i det dagliga arbetet

96%

Svarar att deras arbete känns meningsfullt

95,4% Frisknärvaro

Antal anställda: 53

Kvinnor: 18

Män: 35

Utvecklingsområden

- Medarbetarsamtal
- Måluppföljning och utvärdering

Träffa våra medarbetare Rebecca och Karl



Rebecca Bengtsson, Målare

Vad tycker du mest om med att arbeta hos oss?

Kundkontakt och trevliga kollegor.

Vad gör dig stolt i din yrkesroll?

Att kunna vara med och påverka trivseln hos våra hyresgäster.

Hur bidrar du till trivsel och trygghet för våra hyresgäster?

Genom trevligt bemötande och självklart också genom mitt jobb som målare. Vi målar och tapetserar om, det är alltid uppskattat och ökar trivseln.

Vad ger dig arbetsglädje i vardagen?

Att få göra det jag brinner för!

Något ögonblick i jobbet minns du särskilt från det gångna året?

Glädjen som jag fick hos en hyresgäst jag fick efter att jag hade gjort ett snabbt jobb.



Karl Fransson, Reparator

Vad tycker du mest om med att arbeta hos oss?

Varierande arbetsdagar och sociala möten.

Vad gör dig stolt i din yrkesroll?

Att jag bidrar till ett bättre boende för våra hyresgäster.

Hur bidrar du till trivsel och trygghet för våra hyresgäster?

Att finnas där för att ge hyresgästen ett enkelt och bekvämt boende.

Vad ger dig arbetsglädje i vardagen?

Bra kollegor och trevliga hyresgäster.

Något ögonblick i jobbet minns du särskilt från det gångna året?

När jag kom till en hyresgäst som hade ett återkommande problem som jag lyckades hitta lösningen på.

03.

Hållbarhet

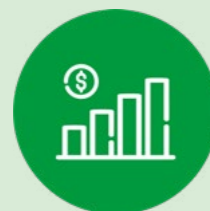


Med omtanke om miljön, människor och resurser arbetar vi för en hållbar utveckling som håller över tid.

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 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.

Ekonomisk



Ekologisk



Social



Tillsammans för en hållbar framtid i kommunen

Under året har hållbarhetsarbetet inom kommunkoncernen fått ett tydligt fokus: att skapa en gemensam och transparent hållbarhetsredovisning som visar vårt arbete på ett relevant och jämförbart sätt. Att rapportera hållbarhet handlar inte bara om siffror – det handlar om att synliggöra det värde vi skapar för människor, miljö och vårt samhälle.

Styrelsen för Stadshus AB har beslutat att hållbarhetsredovisningen ska genomföras gemensamt, enligt en förenklad modell som linjerar med CSRD om direktivet implementeras under kommande år. Tillsammans med Värnamo Energi AB, GUVAB (Gummifabriken) och Stadshus AB har vi under året arbetat med den dubbla väsentlighetsanalys som genomförts och hittat ett sätt att konsolidera våra verksamheter i en gemensam rapport. 2025 blir koncernens första gemensamma hållbarhetsredovisning.

För att driva arbetet framåt har Stadshus rekryterat en hållbarhetscontroller, som under året haft en central roll i att samordna redovisningen och lägga grunden för en långsiktig, enhetlig hållbarhetsredovisning i hela koncernen.

CSRD — från tydligt direktiv till "Stop the clock"

Vi gick in i året med insikten om att kommunkoncernen omfattades av det nya EU-direktivet CSRD och arbetade med vår hållbarhetsredovisning därefter. Under våren kom dock beskedet om det så kallade "Stop the clock", vilket pausat delar av införandet i hela EU. Det innebär att vi i nuläget inte vet om – och i vilken omfattning – vi kommer omfattas av CSRD framöver. Arbetet med att hållbarhetsredovisa våra verksamheter fortsätter inom kommunkoncernen ändå.

Klimatinitiativet — ett år av utveckling och fördjupning

Vi har i flera år varit anslutna till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, och rapportering av energi, fossilbränslefrihet och vattenförbrukning är sedan länge en naturlig del av vårt arbete. Under året har initiativet tagit ett stort steg framåt – nya målområden, som exempelvis inom klimatprestandakrav vid nyproduktion och boendens restavfall, har tillkommit och hela strukturen har uppdaterats för att linjera ännu mer med nationella och globala standarder.

De kommande åren kommer Klimatinitiativet fortsätta vara en viktig guide för oss i vår omställning, och infasning av nya målområden kommer ske även framöver. Exempel på kommande mål att rapportera för är utsläppsminskning i inom klimatposterna "reivering & ombyggnation", "restavfall från verksamheten" och "stora förvaltningsinköp".

"Vi tror på ett ansvarsfullt förvaltande av våra fastigheter, och livet som pågår i dem."



Ekologisk hållbarhet

För Finnvedsbostäder handlar ekologisk hållbarhet bland annat om att använda resurser som energi och vatten så ansvarsfullt som möjligt samt att både ny-, till- och ombyggnationer byggs med låg klimatpåverkan. Vi utvecklar vårt arbete med cirkulärt återbruk, installerar solceller på våra tak och bygger ut 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 och fågelholkar.

Egenproducerad solenergi med balans och precision

På flera av våra tak finns solcellsanläggningar som producerar el till våra fastigheter. Vi arbetar medvetet för att hitta rätt balans – att utnyttja våra stora taktytor effektivt, men samtidigt dimensionera varje anläggning efter den enskilda byggnadens behov.

Det gör att den absoluta majoriteten av elen som produceras används direkt i byggnaden där solcellerna är placerade, vilket minskar vårt behov av att köpa in el och ökar vår självförsörjning på hållbar energi.

Inom de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige knutna till Klimatinitiativet ligger Finnvedsbostäder tvåa sett till andelen egen solet av total elförbrukning med 71%, av 195 bostadsbolag.

Låg vattenförbrukning genom smarta val

Vår totala vattenförbrukning är låg, det vill säga allt det vatten som används i våra fastigheter såväl av oss som av våra hyresgäster. Baserat på 2024-års siffror är vår vattenförbrukning om 0,88 m³/m² hela 23,5% lägre jämfört med genomsnittsförbrukningen för samtliga bostadsbolag anslutna till Klimatinitiativet. För 2025 kan vi se att vår vattenförbrukning sjunker ytterligare, till 0,86 m³/m².

En viktig del av resultatet kommer från vårt långsiktiga arbete med att installera snålspolande kranar i beståndet. Munstycket i kranen ger ett lägre vattenflöde men med bibehållet tryck, vilket gör att både vattenförbrukningen och miljöpåverkan minskar – utan att försämra upplevelsen för våra hyresgäster. Det är ett enkelt men effektivt sätt att spara resurser i vardagen.



GHG-protokollet, Scopen och CO₂e – En miniguide

För att mäta och redovisa vår klimatpåverkan på ett transparent och jämförbart sätt med andra bolag följer vår rapportering inom kommunkoncernen och Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ det så kallade GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) – en internationell standard för att beräkna utsläpp av växthusgaser.

Scope 1 = Direkta utsläpp från vår egen verksamhet som vi har full rådgighet över.

Scope 2 = Indirekta utsläpp från inköpt energi, som el och fjärrvärme.

Scope 3 = Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan, som utsläpp från produktion, transporter och avfall.

Alla utsläpp räknas om till CO₂e – koldioxidekvivalenter – som gör det möjligt att jämföra olika växthusgaser i samma enhet.

Nyckeltal enligt GHGP

2025

2024

2023

Scope 1 - Egna, direkta utsläpp från verksamheten. Sådant vi själva har kontroll över.

Drivmedel till fordon och maskiner är fossilbränsle fria			
– Andel fossilfria drivmedel (ej el)	67,4%	42,3%	N/A
– Beräknade Scope 1-utsläpp (ton CO ₂ e)	19,77 ton	38,65 ton	N/A
Läckage köldmedier			
– Mängd påfyllt köldmedia	0 kg	2,5 kg	N/A
– Beräknade Scope 1-utsläpp (ton CO ₂ e)	0 ton	5,35 ton	N/A

Scope 2 - Indirekta utsläpp från köpt energi

Total använd fjärrvärme, kWh*	23 338 000 kWh	24 975 930 kWh	26 526 882 kWh
– Andel fossilfri fjärrvärme	99,3%	99,3%	99,3%
– Beräknade Scope 2-utsläpp (ton CO ₂ e)	148 ton	158 ton	168 ton
Total använd el, kWh***	5 220 625 kWh	4 391 122 kWh	4 369 613 kWh
– Beräknade Scope 2-utsläpp (ton CO ₂ e)	240 ton	201 ton	201 ton
Förbrukad el för eldrivna tjänstebilar****	10 661 kWh	7 491 kWh	N/A
– Beräknade Scope 2-utsläpp (ton CO ₂ e)	0,49 ton	0,35 ton	N/A

Övriga nyckeltal inom ekologisk hållbarhet

2025

2024

2023

Energiförbrukning kWh/m ² från basår 2007	-22,6%	-18,5%	-15,2%
– Total mängd använd energi kWh/m ² **	106,0	111,7	116,2
Närproducerad grön el			
– Via våra vindkraftsandelar	2 976 000 kWh	2 974 450 kWh	3 066 800 kWh
– Via våra solceller	494 937 kWh	359 416 kWh	324 429 kWh
Solcellsanläggningar	27 st	27 st	24 st
Vattenförbrukning från basår 2009	-31,8%	-30,3%	-28,4%
– Vattenförbrukning m ³ /m ² **	0,86	0,88	0,91
Totalt antal publika laddpunkter för elbil	41 st	40 st	20 st
Total mängd såld energi till elbilsladdning	62 717 kWh	83 601 kWh	22 500 kWh
Restavfall från boenden (kärlkapacitet restavfall per hushåll/vecka)	68 liter	N/A	N/A
Internt återbruk genom Re:Put besparing kg CO ₂ e	6 441 kg	N/A	N/A
Antal verksamhetskemikalier listade på KEMI:s PRIO-lista för utfasning	105 st	105 st	N/A

* = Elvärme och Fjärrvärme är normalårskorrigerad

** = m² = A-temp

*** = Består av inköpt elvärme* + inköpt fastighetsel + Egenproducerad solet – Sald egenproducerad solet

**** = Beräknas med formel: Antal körda kilometer * 0,2kWh/km



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.

Social hållbarhet, vårt interna arbete

Hos oss pågår vardagen och vi rör oss dagligen i våra hyresgästers hem och bostadskvarter. Det ger oss en unik och viktig möjlighet att fånga upp små tecken som visar hur våra hyresgäster mår och hur ett kvarter fungerar. Bakom plötsliga avvikelser i våra bostadsområden, som att en brevlåda slutar tömmas eller en hyresbetalning uteblir kan det finnas en hyresgäst som behöver hjälp och därför tar vi signaler som dessa på allvar och söker tidigt kontakt med hyresgästen för att erbjuda stöd och hitta lösningar innan problemen växer.

Vår närvaro i bostadskvarteren är en viktig del av vårt trygghetsarbete. Vi ronderar kontinuerligt våra hus och utemiljöer, utvecklar våra portlås för att hitta rätt balans mellan tillgänglighet och trygghet, har egen intern fastighetsjour dygnet runt och samarbetar med störningsjouren under kvällar och helger. Tillsammans skapar vi stabilitet, trivsel och en trygg boendemiljö där våra hyresgäster kan känna sig hemma.

Social hållbarhet, genom stark samverkan

Även om den sociala hållbarheten finns med i vårt dagliga interna arbete, är vi övertygade om att verklig framgång inom trygghet och trivsel i vår kommun skapas av samverkan med andra lokala aktörer som arbetar mot samma mål. Tillsammans med medborgarförvaltningen, polisen och flera av kommunens verksamheter arbetar vi för att skapa trygga bostadsområden.

Genom regelbundna trygghetsvandringar har vi möjlighet att fånga upp brottsförebyggande åtgärder direkt i kvarteren. Här deltar förutom vi även kommunens trygghetsfunktioner och polisen och syftet är att identifiera åtgärder som kan stärka både trivsel och trygghet, så som utökad belysning eller utökad närvaro av vuxna. Samarbetet ger oss en bredare bild av läget i våra områden och gör det möjligt att agera tidigt, samordnat och med bättre effekt.

Ibland är det inte otrygghet till följd av brottslighet som är skäl för samverkan, ibland är det livet som krisar för en enskild individ eller familj. Även i de fallen arbetar vi tätt tillsammans med andra samhällsfunktioner i kommunen för att hitta en möjlig väg framåt och verka för en stabilare tillvaro för den utsatta.

När vi kombinerar våra perspektiv – sociala, trygghetskapande och operativa – kan vi skapa långsiktiga lösningar som gör skillnad både för individen, kvarteret och för hela kommunen.

Stor bredd i föreningsstödet

För att bidra till att Värnamo kommun ska fortsätta vara en attraktiv och levande kommun stöttar vi aktivt många av våra lokala föreningar och evenemang inom kultur eller idrott genom sponsring.

Finnvedsbostäder kan sponsra dels ekonomiskt, men också genom att till exempel låna ut en lokal, utrustning, material eller personal.



Här är alla föreningar och evenemang vi stöttat under 2025:

- Apladalens Basketklubb
- Apladalens Konståkningsklubb
- Apladalens Löparklubb
- Värnamorullen
- Bors SK
- Bredaryd Lanna IK
- Finnvedens slalomklubb
- Forsheda IF
- Forum Finnveden
- Frisksportarna
- IFK Värnamo
- Internationella vänner
- Kvinnojouren
- Kärda IF
- Lanna GK
- Lyran
- Rotary
- Rydaholms Golf
- Rydaholms SK
- Rydaholms skytte
- Team Värnamo Bowling Club
- Tvenne Torn
- Vandalorum
- Värnamo Boxningsklubb
- Värnamo Bouleklubb
- Värnamo Frisbee Club
- Värnamo Gaming Festival
- Värnamo Golfklubb
- Värnamo Gymnastikklubb
- Värnamo Hockey
- Värnamo Innebandyklubb
- Värnamo Hälsocenter
- Värnamo Simsällskap
- Värnamo sportklubb WSK
- Värnamo Södra
- Värnamo Tennisklubb
- Värnamo Volley
- Värnamobygdens Rytarförening

Nyckeltal inom Social Hållbarhet

	2025	2024	2023
Total omflyttningsgrad	18,3%	17,9%	18,1%
– Varav intern omflyttning	4,6%	4,0%	2,7%
Antal lägenheter som hyrs ut till kommunen för bosocialt stöd	54	72	73
Antal ekonomiska avhysningar	3	4	4
Antal trygghetsvandringar i våra kvarter	2	2	1
Antal sommarjobbare	25	29	18
Antal LIA-praktikanter (studenter från högskolan)	4	4	4





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.

Vi ska bedriva vår verksamhet enligt affärsmässiga principer, upprätthålla vår soliditet och göra investeringar baserade på livscykel tänkande. Därtill ska vi löpande förvalta våra fastigheter för att säkra det ekonomiska värdet som finns i byggnaderna, med hänsyn till ekologiska och sociala aspekter.

Underhållsrenoveringar — en del i att säkra långsiktighet i ekonomin och skydda våra fastigheter

Genom att renovera och underhålla våra fastigheter i rätt tid skapar vi en ekonomisk stabilitet och ökad grad av förutsägbarhet i vårt bestånd. Planerade underhållsrenoveringar, så som stambyten eller takbyten förlänger byggnadernas livslängd och driftsäkerhet och minskar risken för oväntade akuta skador som kan vara kostnadsdrivande. Under 2025 har följande större underhållsprojekt pågått:

- Takbyte kv. Lyckan i Värnamo
- Stamrenovering på Fridhemsgatan i Rydaholm
- Fasad-, tak- och fönsterbyte kv. Doktorn i Värnamo

Vad händer med våra fastigheter vid ett förändrat klimat?

Ett förändrat klimat, med exempelvis kraftiga skyfall och värmeböljor, innebär ökade risker för våra fastigheter. För att stå väl rustade pågår ett omfattande arbete med en Risk- och Sårbarhetsanalys som hjälper oss identifiera vilka byggnader som kan påverkas av olika väderrelaterade händelser. Genom att ha en tydlig bild av våra risker kopplade till klimatförändringarna kan vi arbeta proaktivt och prioritera rätt åtgärder för att säkra fastigheterna och dess värde. Proaktiva åtgärder kan vara allt från att installera skärmtak vid källarnedgångar, till att plantera nya träd som både binder

vatten och skapar skugga på byggnaderna eller säkerställa att tekniskt känslig utrustning inte riskerar att drabbas vid eventuell översvämning. Detta är en viktig del av vår långsiktiga robusthet.

Korruption och mutor

En ansvarsfull och hållbar ekonomi handlar om etik och transparens. Därför har Finnvedsbostäder tydliga riktlinjer för att förebygga korruption och otillbörliga förmåner vid såväl upphandlingar och andra avtalsprocesser.

För oss är det viktigt att alla beslut fattas på sakliga grunder – och att förtroendet för oss som bolag alltid står i centrum.

04.

Förvaltningsberättelse och ekonomi



Förvaltningsberättelsen redogör för bolagets verksamhet, väsentliga händelser under året samt ekonomiskt resultat och ställning.



Flerårsöversikt

VERKSAMHETEN	2025	2024	2023	2022	2021
Balansomslutning	1 757 276	1 764 727	1 747 774	1 747 000	1 662 106
Nettomättning	298 755	279 363	271 623	250 134	239 259
Periodiskt och löpande underhåll	53 468	47 760	49 418	48 509	47 820
Årets resultat	21 702	14 073	9 203	19 133	20 846
Direktavkastning tot. kapital %	6,5	6,1	6,0	5,1	5,1
Kassalikviditet %	36	43	51	45	23
Soliditet %	19,0	17,7	17,1	16,6	16,3
ANSTÄLLDA	53	53	53	51	50

LEDIGA LÄGENHETER

Antal lediga bostäder 31/12	48	46	44	16	23
Antal lediga bostäder % 31/12	1,7	1,7	1,7	0,6	0,9
Hyresbortfall lediga uthyrningsobjekt	11 535	10 159	7 013	6 150	5 302
Hyresbortfall i % av omsättning	3,8	3,6	2,6	2,5	2,2
Uthyrningsgrad bostäder, genomsnitt %	97,5	97,7	98,7	99,1	99,1

FASTIGHETSVÄRDE

Anskaffningsvärde	2 505 535	2 441 931	2 380 601	2 195 860	2 074 235
Pågående arbeten	22 259	39 893	26 192	177 790	195 012
Bokfört värde inkl. pågående	1 708 610	1 706 030	1 680 470	1 690 421	1 626 302
Bokfört värde exkl. ej fastighetstaxerade	1 446 557	1 469 465	1 460 177	1 422 537	1 443 160
Taxeringsvärde	1 836 647	1 888 140	1 881 679	1 882 268	1 539 124

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.

Förvaltningsberättelse

Koncernförhållanden

Moderföretag i denna koncern där Finnvedsbostäder är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Värnamo Stadshus AB, org.nr 556827-5076 med säte i Värnamo kommun.

Ägarförhållanden

Finnvedsbostäder AB är sedan 2010 ett dotterbolag till Värnamo Stadshus som till 100 procent ägs av Värnamo Kommun.

Bolagets uppdrag utgår av koncernens generella ägardirektiv samt bolagets individuella ägardirektiv. Bolagets arbete utförs också av affärsplan, värdegrund, mål- och handlingsplan och policyer.

Verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprinciper främja bostadsförsörjningen i Värnamo kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska ekonomin fortsatte att stärkas under 2025, med ökad inhemsk efterfrågan, förbättrad sysselsättning och gradvis normaliserad inflation. BNP tillväxten bedöms ta fart kommande år, samtidigt som arbetslösheten väntas fortsätta nedåt. Hushållens ekonomi har förbättrats genom högre sparande, lägre skuldsättning och stigande inkomster, vilket ger ett ökat konsumtionsutrymme.

Räntenivåerna har visat tecken på att plana ut vilket bidragit till förbättrade finansierade förutsättningar. Även om räntekostnaderna stabiliserats förblir bolagets finansieringskostnader höga på grund av dess skuldportfölj.

Bostadsbyggandet ligger fortsatt på en låg nivå men har stabiliserats. Samtidigt ökar investeringarna inom industri, offentlig sektor och tjänstebanscher, vilket bidrar till en starkare total investeringsnivå. Offentliga satsningar och finanspolitiska åtgärder skapar ytterligare stöd för ekonomin framöver.

Exporten har utvecklats relativt stabilt trots en osäker global handelssituation, och risker kopplade till geopolitik och världsekonomi kvarstår. Den svaga kronan har påverkat inflation och importkostnader men väntas få minskad betydelse när prisnivåerna gradvis dämpas.

Nytt stamreoveringsprojekt påbörjades under hösten och omfattar totalt 40 lägenheter på Fridhemsgatan i Rydaholm. I projektet ingår även underhåll av ventilation, takbeläggning, elarbete samt vissa fönster, arbetet beräknas klart till sommaren 2026.

Kommunen har tidigare hyrt tre lokaler med forskoleverksamhet, dessa har under året byggts om till kommunala LSS-boende. Ombyggnationen har varit omfattande och den totala kostnaden uppgår till 26 miljoner.

Bolagets största bostadsområde kvarter Doktorn med 512 lägenheter är byggt på 1970-talet. Delar av området har underhållsbehov av fasaden vilket påbörjats under hösten, samtidigt byggs balkongerna ut och tak samt fönster byts ut. Projektet är indelat i etapper med två huskroppar vilket gör att underhållet kommer pågå under flera år och planeras finansieras med egna medel.

Hyreshöjningen för 2025 trädde i kraft 1 januari. Bostadshyrorna höjdes i snitt med 4,61% och lokaler samt bilplatser höjdes med 4,9%.

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen blev klar i november för 2026 och ger en snitthöjning med 2,95% för bostäder och 3,25% för lokaler och bilplatser, undantag lokalavtal med indexhyra.

Ekonomi och resultat

Från och med 2025 har bolagets strategi varit att investera och underhålla med egna finansierade medel vilket gör att på sikt kommer låneskulden och räntekostnaderna minska och öka utrymmet för nya investeringar. För att klara strategin krävs kontinuerlig uppföljning av de löpande kostnaderna och planering av investeringar så det finns tillgång av likviditet utan att det krävs upplåning.

Årets resultat uppgår till 28,5 mkr jämfört med (21,2 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt.

Intäkterna från den löpande verksamheten uppgår till 298,8 mkr (279,4 mkr), vilket ger en ökning med 6,9% jämfört med 2024.

Intäkter

Största delen av intäkterna består främst av hyresintäkter från bostäder 78,2% och lokaler 21,2%. Hyresintäkterna har ökat med 16,2 mkr jämfört med 2024. Ökningen beror främst på hyresjusteringar i årlig hyresförhandling men också på infasning av bruksvärdering på delar av bostadsbeståndet i Värnamo.

Bolagets övriga intäkter består bland annat av ersättning för parkeringsplatser, försäljning av vind och el, försäkringsersättningar och försäljning av fastigheten Blomman 11.

Hyresbortfallet har ökat med 13,5% jämfört med 2024 vilket beror på att uthyrningssituationen för bostäder var sämre inledningsvis av 2025. Ett omfattande arbete för att effektivisera uthyrningsprocessen har genomförts och medfört att trenden vänt och vakansgraden minskat.

Finansiella ägardirektiv

Bolagets soliditet bör vara lägst 10 procent (räknat på bokfört värde). Avkastning på justerat eget kapital ska långsiktigt överstiga föregående års genomsnittliga statslåneränta med tillägg av fyra procentenheter. Uppföljning sker på rullande 5-årsperioder.

Vid årets utgång är soliditeten 19% och har under de senaste åren ökat succesivt vilket främst beror på minskad upplåning och ökat resultat. Med årets resultat är avkastningen 8,5% och över den senaste femårsperioden är snittet 7,6% vilket uppfyller ägarens krav på 5,5%.

Förvaltningskostnader

Driftkostnaderna uppgår till 136,8 mkr (133,7 mkr) och har ökat med 2,3% jämfört med föregående år. Den största ökningen är årets förbrukningskostnader där prishöjningen för fjärrvärmen och el fått stor påverkan. Administrationskostnaderna är däremot lägre vilket beror på att bolaget genomförde affärssystembyte under 2024. Övriga driftkostnader har ökat något jämfört med 2024 men håller sig inom bolagets budget.

Kostnaden för underhållet uppgår till 42 mkr (34,2 mkr) vilket är 22,8% högre jämfört med 2024. Bolaget har en utarbetad underhållsplan där det finns möjlighet att flytta fram alternativt tidigare lägga underhållsprojekt. Under hösten visade prognosen för resultatet betydligt bättre än budget och ett medvetet val gjordes med att tidigare lägga möjliga underhållsprojekt.

Årets prioriteringar har varit fasad- och portbyte på fristående garage, utemiljöarbeten, golvbyte i särskilda boenden och utbyte av nyckelsystem till iLoq.



Kvarter Doktorn, Värnamo.

Fastighetsvärdering

Finnvedsbostäders fastighetsbestånd består av allt från nyproduktion till äldre fastigheter. Som hjälp till att värdera hela beståndet används ett webbaserat fastighetssystem, MSCI Property Intel. Värderingen görs årligen och baseras på faktiska hyror och vakansgrad, för underhåll- och driftskostnader används schablonbelopp. Direktavkastningskraven baseras på data som hämtas från orten och vilket läge fastigheterna har.

Bolagets fastigheter har ett bokföringsmässigt värde på 1 686 mkr och ett marknadsvärde på 4 438 mkr vilket ger ett övervärde på 2 752 mkr. Inga nedskrivningsbehov bedöms aktuella för 2025 enligt K3.

Finansiella poster

Bolaget har fokus på att minska skuldportföljen och avstå nyupplåning om inte nyproduktion påbörjas. Planerade investeringar ska rymmas inom det egna kassaflödet under året.

Skuldportföljen vid årets slut uppgår till 1 343 mkr (1 370 mkr) vilket är minskning med 27 mnkr vilket motsvarar årets amortering.

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 2,44 år och den genomsnittliga räntebindningen är 3,52 år. Av portföljen har 24,24% en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 30,39% en räntebindning på 1 år eller kortare.

För att säkerställa en jämnare räntenivå använder bolaget ränteswappar som finansiella instrument. Bolaget tillämpar säkringsredovisning och bokför därmed inte förändringar i derivatens marknadsvärden i resultaträkningen.

Räntorna är en av bolagets stora kostnader och lönsamheten påverkas av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. För tredje året i rad är bolagets räntenetto över gränsen för maximalt avdrag enligt EBITDA-regeln inom ränteavdragsbegränsningsregeln. Det resulterar i att 1 465,6 mnkr av bolagets räntekostnader inte är avdragsgilla, vilket ger en ökad skatt om 0,3 mnkr. Med förväntat ränteläge de kommande åren kvarstår samma räntekostnader som i sin tur leder till att bolaget riskerar ligga över gränsen för ränteavdrag och ökade skattekostnader.

Räntekänslighet

Tabellen nedan visar förändring i räntekostnader på bolagets portfölj inklusive refinansieringsantaganden vid en parallell höjning av hela räntekurvan med 100 bp (1%).

Period	Räntekostnad	Räntekostnad 1%	Förändring ränterisk 1%
2026	32 095 777	36 210 556	4 114 779

Framtida risker

En längre lågkonjunktur som riskerar utflyttning från kommunen och minskad befolkningstillväxt leder till en minskad efterfrågan av bostäder. Konkurrenter som erbjuder alternativa boenden samt en överetablering på lokala bostadsmarknaden riskerar högre vakanser.

Bolagets höga belåning får stor påverkan vid räntehöjningar vilket gör att en stabil räntenivå krävs.

Andra ekonomiska risker i bolagets verksamhet är politiska beslut rörande skatter, avgifter och regleringar som har direkt påverkan på bolaget.

Hög inflation, ökade kostnader på material och energi samt höjda räntor och minskad befolkningstillväxt påverkar framtida planering av nyproduktion. Ökade kostnader vid omfattande underhåll och nyproduktion ger risk för nedskrivning av fastigheter.

Framtida möjligheter

Sammantaget bedöms de ekonomiska förutsättningarna inför 2026 som positiva, med en stabil utveckling på arbetsmarknaden och en stärkt ekonomi hos hushållen. Förutsättningarna anses därmed goda för en fortsatt stabil efterfrågan på bostäder.

Lokal byggnation pågår med polishus, etablering av anstalt samt flera nyproducerade industrifastigheter vilket ger ökad efterfrågan på arbetskraft.

Bruksvärderingen som gjorts har börjat ge resultat men den stora uppsidan kvarstår i och med lång intrapning vilket påverkar bolaget med ökade intäkter.

Hållbarhetsrapport

En hållbarhetsrapport enligt kraven i ÅRL kapitel 6 upprättas av koncernmoderbolaget Värnamo Stadshus AB, org.nr 556827-5076 och avser samtliga dotterbolag.

Rapporten finns publicerad i sin helhet på Värnamo Stadshus AB:s webbplats.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets ingång	6 200	13 527	292 344	312 071
Utdelning 2025			-195	-195
Årets resultat			21 702	21 702
Eget kapital 2025-12-31	6 200	13 527	313 851	333 578

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp

Balanserad vinst	292 149 014 kr
Årets vinst	21 701 636 kr
	313 850 650 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av de till förfogande stående vinstmedlen utdelas 208 000 kr och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Till aktieägaren utdelas (3,35 kr/aktie), totalt	208 000 kr
I ny räkning överförs	313 642 650 kr

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 19 %. 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 2025

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.





Resultaträkning

	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	287 911	272 766
Övriga förvaltningsintäkter		10 844	6 597
Summa intäkter		298 755	279 363
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-136 820	-133 708
Underhållskostnader		-42 017	-34 217
Fastighetsskatt		-4 476	-4 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 277	-46 079
Övriga rörelsekostnader	5	-933	0
Summa fastighetskostnader	6	-234 523	-218 282
Rörelseresultat		64 232	61 081
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	910	1 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-36 646	-41 090
Resultat efter finansiella poster		28 496	21 245
Skatt på årets resultat	9	-6 794	-7 172
Årets resultat		21 702	14 073

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 686 351	1 666 137
Förbättringsutgift på annans fastighet	11	3 417	3 854
Inventarier	12	4 781	6 847
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	22 259	39 893
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	232
Långfristiga fordringar (HBV)	14	708	851
Värdepappersinnehav	14	7 455	7 544
Summa anläggningstillgångar		1 724 971	1 725 358
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förrådsenheter		176	230
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		456	704
Kundfordringar		1 299	1 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 011	2 802
Övriga kortfristiga fordringar	15	25 562	33 323
Summa kortfristiga fordringar		30 506	38 620
Kassa och bank		1 797	749
Summa omsättningstillgångar		32 301	39 369
SUMMA TILLGÅNGAR		1 757 276	1 764 727



Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	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		292 149	278 271
Årets resultat		21 702	14 073
Summa eget kapital		333 578	312 071
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	16	20 269	20 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 21	1 316 565	1 341 566
Summa långfristiga skulder		1 316 565	1 341 566
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 588	28 798
Leverantörsskulder		15 798	16 924
Skulder till koncernföretag		8 135	7 629
Aktuella skatteskulder		2 886	3 411
Övriga kortfristiga skulder		2 711	4 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	30 746	30 007
Summa kortfristiga skulder		86 864	90 822
Summa eget kapital och skulder		1 757 276	1 764 727

Kassaflödesanalys

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		64 232	61 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	48 735	45 918
Erhållen ränta		910	1 254
Erlagd ränta		-36 646	-41 090
Betald inkomstskatt		-7 317	-4 126
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		69 914	63 037
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av förråd och lager		54	-51
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		301	991
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-1 224	-16 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 045	47 474
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-51 686	-77 507
Försäljning av inventarier		371	161
Försäljning av fastigheter		3 200	0
Ökning av övrig finansiell anläggningstillgång		464	163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 351	-77 183
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		351 854	276 810
Inlösen av långfristiga lån		-351 854	-231 810
Amortering av långfristiga lån		-27 211	-28 447
Utbetald utdelning		-195	-215
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 406	16 338
Ökning/minskning av likvida medel		-6 712	-13 371
Likvida medel vid årets början		34 072	47 444
Likvida medel vid årets slut	15	27 360	34 072



Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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, utanges eventuellt 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 avskrivning 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 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. 10.

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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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 skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänförs 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 nettoredo visas 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

	2025	2024
Hyrer för bostäder	233 707	220 414
Hyrer för lokaler	63 374	60 758
Hyrer för garage och carport	4 128	3 828
Summa hyresintäkter, brutto	301 209	285 000
Avgår hyresbortfall:		
Outhyrda bostäder	-6 185	-5 153
Outhyrda lokaler	-4 580	-4 531
Outhyrda garage och carport	-770	-476
Summa hyresbortfall	-11 535	-10 159
Summa hyresintäkter efter hyresbortfall	289 674	274 841
Tillval för bostäder	0	60
Underhållsrabatter	-1 529	-1 746
Övriga rabatter	-235	-390
Summa hyresintäkter, netto	287 910	272 766

Hyresavtal bostäder löpande med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning.
Hyresavtal lokaler löper med kontrakt med indexreglering upp till 20 år.

Not 3 Kostnad för externa revisorer

	2025	2024
Revisionsuppdrag PwC	97	92
Övrig rådgivning PwC	202	156
Totalt	299	248

Not 4 Personal

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	18	18
Män	34	34
Totalt	52	52

Löner och andra ersättningar	2025	2024
Styrelsen och verkställande direktören	1 501	1 394
Övriga anställda	24 467	24 825

Sociala avgifter och pensionskostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal till styrelsen och verkställande direktören	574	513
Sociala avgifter enligt lag och avtal till övriga anställda	8 367	8 968
Pensionskostnader till styrelsen och verkställande direktören	326	307
Pensionskostnader för övriga anställda	2 124	4 240
Uttagskatt	3 013	3 041
Totalt	40 372	43 288

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2025	2024
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 rörelsekostnader

	2025	2024
Förlust utrantering	933	0
Totalt	933	0

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22%	22%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0%	0%

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntor	599	737
Återbäring HBV	311	517
Totalt	910	1 254

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Borgensavgift Värnamo Kommun	4 769	4 748
Räntekostnader derivat och fastighetslån	31 877	36 342
Totalt	36 646	41 090

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	-6 792	-5 734
Uppskjuten skatt	-2	-1 438
Skatt på årets resultat	-6 794	-7 172

Redovisat resultat före skatt	28 496	21 245
-------------------------------	--------	--------

Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-5 870	-4 376
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16	14
Skatteeffekt av skattemässig justering fastighet	-616	228
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	12	0
Skatteeffekt av räntavdragsbegränsning	-302	-1 600
Uppskjuten skatt	-2	-1 438
Redovisad skattekostnad	-6 794	-7 172



Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	2 441 931	2 380 055
Årets investeringar	0	97
Försäljningar/utrangeringar	-5 616	0
Omklassificeringar	69 220	61 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 505 535	2 441 931
Ingående avskrivningar	-768 946	-725 776
Försäljningar/utrangeringar	4 286	0
Årets avskrivningar	-47 830	-43 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-812 490	-768 946
Ingående nedskrivningar	-6 848	-7 000
Återförda nedskrivningar	154	152
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 694	-6 848
Utgående redovisat värde byggnader	1 686 351	1 666 137

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 4 438 000 (4 250 000) tkr, genom värdering i programmet MSCI Property Intel. 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 4,7%-9,25% (4,4%-9,25%) beroende på läge.

Not 11 Förbättringsutgift på annans fastighet

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	4 362	4 362
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	4 362	4 362
Ingående avskrivningar	-509	-73
Årets avskrivningar	-436	-436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-945	-509
Utgående redovisat värde	3 417	3 854

Not 12 Inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	43 290	41 394
Inköp	101	1 930
Försäljning/utrangeringar	-396	-34
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	42 996	43 290
Ingående avskrivningar	-36 443	-33 852
Försäljning/utrangeringar	393	34
Årets avskrivningar	-2 164	-2 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 214	-36 443
Utgående redovisat värde	4 781	6 847

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	39 893	26 192
Under året nedlagda kostnader	52 285	75 481
Under året genomförda omklassificeringar	-69 919	-61 779
Utgående redovisat värde	22 259	39 893

Not 14 Långfristiga fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
HBV insatskapital	40	40
HBV återbäringsmedel	342	580
Swedbank 33 aktier	11	7
OK insats	114	110
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
8 163	8 395	

Not 15 Likvida medel

	2025	2024
Kassamedel	5	6
Banktillgodohavanden	1 792	743
Övrig kortfristig fordran, koncernkonto	25 562	33 323
Likvida medel i kassaflödesanalys	27 360	34 072



Not 16 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

	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatteskuld fastigheter	20 269	20 268
Summa	20 269	20 268

Not 17 Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år	1 341 463	1 368 475
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	0
Summa långfristiga skulder	1 341 463	1 368 475

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 380	3 565
Förutbetalda hyror	21 109	19 513
Upplupna semesterlöner	3 504	3 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 753	3 333
Summa	30 746	30 007

Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025	2024
Avskrivningar	50 431	46 231
Förlust vid avyttring av fastighet	933	0
Vinst försäljning fastigheter	-2 103	0
Vinst försäljning inventarier	-371	-161
Återförd nedskrivning av fastighet	-154	-152
Summa justeringar	48 735	45 918

Not 20 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Fastigo	517	466

Not 21 Derivatinstrument, ränteswapar

Ränteswapar används för att förändra räntebindingstiden som ett alternativ till konventionella lån. Finnvedsbostäder har sex tioåriga ränteswapar på nominellt 385 miljoner, två åttioåriga på nominellt 240 miljoner, två sexåriga på nominellt 100 miljoner, en femårig på nominellt 50 miljoner, en treårig på nominellt 100 miljoner. Swaparna förfaller under 2026, 2027, 2029, 2030, 2032 och 2033. Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 14,4 (22,4) miljoner på ränteswapar.

Not 22 Händelser efter balansdagen

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

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-20

Värnamo 2026-03-20

Ulf Hindsén 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 2026-03-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johanna Karlsson, Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Peter Söderman, Auktoriserad revisor
--	---

05.

Ledningsgrupp och styrelse



Bolagets styrelse och ledningsgrupp redovisas med uppgifter om uppdrag och ansvar i bolaget.

Ledningsgrupp



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



Styrelse



Ulf Hindsén
ordförande



Ulf Dovhammar
1:e vice ordförande



Anders Jansson
2:e vice ordförande



Ardita Berisha Cani
ledamot



Patrik Ekwall
ledamot



Fikret Tabakovic
ledamot



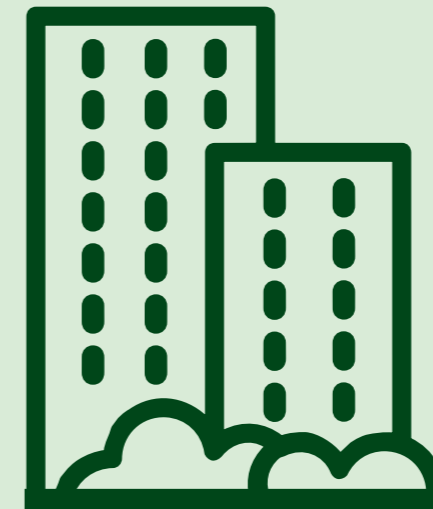
Boo Karlsson
ledamot



Martin Svensson
VD

06.

Fastighetsinnehav



Bolagets fastighetsinnehav redovisas med uppgifter om antal fastigheter, bostadslägenheter, lokaler och ytor.



Fastighetsinnehav 2025-12-31

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxeringsvärde totalt tkr	Mark
207	Bredaryd 10:8	1949	1 930	883	1 048	1 433	282
208	Bredaryd Norregård 4:14	1930/69	1 194	508	686	1 655	316
209	Bredaryd 4:6	1999	3 273	1 417	1 856	2 477	391
210	Bredaryd 7:35	2022	11 533	836	10 698	3 854	414
234	Bredaryd 35:1	1962-64	11 586	3 790	7 796	9 601	1 963
235	Bredaryd 20:32	1969/2000/2007	46 372	14 571	31 801	23 560	3 776
240	Bredaryd 20:53	1971/2007	19 220	9 394	9 826	11 559	4 614
241	Bredaryd 20:68	1992	2 691	1 620	1 071	3 036	644
248	Bredaryd Torp 3:22	1986	11 501	7 691	3 810	9 190	1 590
259	Bredaryd 20:70	1994	19 097	10 468	8 629		
Summa			128 398	51 178	77 220	66 365	13 990
331	Forsheda 3:136	1964	26 552	5 359	21 193	11 695	1 642
332	Forsheda 10:1	1966-67	10 963	5 599	5 364	12 940	2 551
333	Forsheda 3:155	1970-71	36 605	6 320	30 286	15 615	3 015
334	Forsheda 5:82	1984	4 898	1 317	3 581	2 936	622
335	Forsheda 5:12	2011	20 071	5 452	14 620	9 301	1 501
Summa			99 089	24 046	75 043	52 487	9 331
501	Broarna 3	1948/86	4 625	1 195	3 430	7 105	1 438
502	Trillan 7	1970/84	509	210	299	2 698	771
503	Greven 4	1942/76	1 459	363	1 096	2 411	588
505	Blomman 13	1946/86	1 512	498	1 013	3 355	837
509	Fasanen 7-8	1945	7 356	2 731	4 625	6 556	1 531
512	Lyckan 3, 19	1950-54/88-90	106 988	60 251	46 737	111 062	24 989
514	Högaloft 7	1958-62	163 489	63 365	100 124	155 559	35 164
515	Prästen 4	1963-64	11 725	6 606	5 119	31 376	7 000
517	Giggen 6	1968	39 953	7 967	31 986	35 200	7 200
518	Doktorn 3,4,14	1969-72/73/84	243 746	113 198	130 548	322 798	77 212
519	Borgaren 13	1956/89	14 493	8 093	6 400	19 243	4 843
520	Sjukstugan 1	2023	114 112	4 689	109 423		
521	Ling 4	1972/2020	58 412	5 103	53 309		
522	Långa Raden 20	1973	17 577	9 588	7 988	46 133	10 835
523	Åbrinken 24	2006	50 277	18 831	31 446	41 000	7 000
524	Väktaren 24	2010/2018	44 259	8 456	35 803	35 351	4 751
537	Stensötan 1	1975	15 574	9 053	6 521		
547	Pustakulle 7	1940	3 211	1 762	1 449	3 758	919
548	Broarna 1	1999/2015	26 042	7 293	18 749	8 363	1 386
549-550	Citronen 6	1991/2001	50 209	28 943	21 266	54 000	10 000
551	Citronen 1	1992	3 612	2 934	679		
552	Gröna Lunden 1	1994	31 098	17 756	13 342		
553	Luddö 1	1994	32 622	18 696	13 926		
554	Apollofjärilen 1	2004	24 078	10 093	13 985	24 413	4 413
555	Salvian 1	2013/2015	126 319	24 980	101 338	84 422	12 061
560	Trillan 12	1938	1 027	493	533	2 688	561

Område	Fastighet	Byggnadsår	Anskaffn. värde tkr	Ack. avskrivn	Bokförda restvärde	Taxeringsvärde totalt tkr	Mark
561	Falken 27	1945	1 835	945	890	3 838	837
570-572	Vråen 1 (Spettet 1, Skytten 13, Släggan 4)	1975	90 764	34 426	56 337	107 728	25 593
573	Härfågeln 1, vårdcentral	1993	33 200	18 368	14 832		
573	Härfågeln 1, Vrånenv. 27	1993	17 496	6 110	11 386		
574-575	Trädskryparen 3, 2	1976	16 564	10 022	6 543	4 175	885
576	Brushanen 1	1976	11 453	3 374	8 079	7 594	2 194
577	Skatan 1, Vrån 2	1978	46 109	27 299	18 810	84 454	20 178
578	Nötskrikan 1 mfl, 4, Vrån 3	1980-84,89	105 048	48 081	56 967	91 472	22 026
579	Nötskrikan 3, Vrån 3	1980	11 525	5 387	6 138	29 240	6 240
580	Brushanen 2	2010	85 505	25 342	60 163	63 976	8 473
581	Rörstorp 6:39	1955	7 446	1 269	6 177	3 518	808
585	Städet 18	2017-2019	351 207	43 889	307 318	201 241	25 800
586	Väduren 1	2021	101 443	7 030	94 412	52 344	7 514
Summa			2 073 876	664 693	1 409 183	1 647 071	334 047
620	Bor 1:141	1969	3 532	1 577	1 955	5 009	1 145
621	Bor 1:164	1971	3 020	918	2 102	3 740	816
622	Bor 1:107 mfl	1929	994	224	770	1 303	357
623	Bor 1:60		85	0	85	114	114
630	Bor 1:101	1987	35 797	7 058	28 738	17 825	3 842
631	Bor 1:39	2020	8 017	887	7 130	2 630	268
654	Bor 1:262	1992	7 731	6 064	1 666		
655	Bor 1:262	1994	16 435	8 313	8 122		
Summa			75 611	25 042	50 569	30 621	6 542
723	Hjortsjö 7:13	1965	4 847	3 741	1 106	5 960	1 233
724	Sävrarp 2:61	1966	2 344	1 282	1 062	4 720	967
726	Nederled 2:215	1968-69/81	17 948	8 756	9 193	16 003	3 153
727	Sävrarp 1:154	1972	3 428	1 385	2 043	2 755	549
728	Nederled 3:8	1972	2 942	1 676	1 265	1 896	422
729	Nederled Norregård 2:289	1990	9 035	6 600	2 436		
730	Nederled 2:37	2023	12 694	768	11 926	4 874	504
738	Nederled Stallagård 3:91	1951	5 639	3 594	2 046		
756	Sävrarp 1:166	1994/2016	62 682	19 423	43 259	3 895	562
Summa			121 560	47 225	74 335	40 103	7 390
Summa totalt			2 498 535	812 184	1 686 351	1 836 647	371 300



Bostadslägenheter

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsigh yta m ²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	Varmhyra kr/m ² 2025	Lokaler	Lokaler yta m ²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 250101-251231 Totalt	Varav intern omflyttning
Värnamo, Väster														
502	Trillan 7*	180			1	1		2	893					
503	Greven 4	262	1	4				5	1 219				1	
512	Lyckan 19	10 771	28	76	41	18	1	164	1 458	15	873	24	26	7
514	Högaloft 7	14 990	50	73	73	42	4	242	1 491	55	2 678	86	34	14
515	Prästen 4	3 175			24	12		36	1 302	5	164	5	6	2
517	Giggen 6	3 203	15	7	28			50	1 452			26	9	2
518	Doktorn 3, 4, 14	33 009	70	222	200	20		512	1 352	7	1 722	179	67	22
519	Borgaren 13	2 153	4	5	11	4	2	26	1 084	4	39		6	3
520	Sjukstugan 1	1 742	4	13	10			27	1 552	1	2 047		5	
547	Pustakulle 7	409	2		4			6	1 193	1	20	2		
549	Citronen 6 etapp 2	2 226		6	16	10		32	1 484				Totalt Citronen	
550	Citronen 6 etapp 1*	2 287	6	12	10	4		32	1 261				3	2
554	Apollofjärilen 1*	1 962			6	14	2	22	1 360					
555	Salvian 1*	5 228	20	42	15	3		80	1 620	1	54	21	25	5
560	Trillan 12	250		5				5	1 381				2	
Värnamo, Öster														
501	Broarna 3	606	21					21	1 573	3	63		3	1
505	Blomman 13	372	1			4		5	1 188			3	1	1
509	Fasanen 7-8	681	4		8			12	1 239	1	28			
522	Långa Raden 20	4 787	14	39	22	5		80	1 383	5	304	19	21	7
523	Åbrinken 24, Oxtorget*	3 120		14	14	6	6	40	1 393				14	5
524	Väktaren 24**	1 708	74					74	2 079				31	1
561	Falken 27	373		2	4			6	1 297				1	
570	Spettet 1, Vråen 1	6 236	20	42	28	6		96	1 351	2	142	48	Totalt Vråen 1	
571	Skytten 13, Vråen 1	5 052	24	32	27	2		85	1 394	1	115	45	24	7
573	Härfågeln 1, Vråen C									2	2 324			
574	Trädkryparen 3, Vråen C	394	8					8	1 377	1	808		2	1
575	Trädkryparen 2, Vråen C									1	1 196			
576	Brushanen 1, Vråen C									6	1 794	9		
577	Skatan 1, Vråen 2	8 889	21	35	40	23	4	123	1 325	1	127	57	17	8
578	Nötskrikan 1, 2, 4, 5, del av 3*	9 390	20	32	46	21	6	125	1 232	4	877	90	10	6
579	Nötskrikan 3, Östrabo	2 157	11	25	4			40	1 496	3	1 218		12	1
580	Brushanen 2, Vråen C*	3 030	8	16	22			46	1 672				17	3
581	Rörstorp 6:39									1	785			
585	Städet 18-19	10 963	8	61	52	20	3	144	1 717	16	130	47	63	8
586	Väduren 1	3 078		18	20	4		42	1 546	6	24		11	4
Bredaryd														
207	Bredaryd 10:8	182	1	1		1		3	1 031	2	187	3	Totalt Bredaryd	
208	Bredaryd 4:14	314	6	1				7	1 148				31	2
209	Bredaryd 4:6	348	6				6	1 220						
210	Bredaryd 7:35	368	7				7	1 571						
234	Bredaryd 35:1	1 658	9	1	18	1		29	1 086	6	235	16		
235	Bredaryd 20:32	3 082	14	28	12			54	1 312			8		
240	Bredaryd 20:53*	1 696	5	23				28	1 166	1	287			

Kv. Nr.	Fastighet	Bostadsigh yta m ²	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	S:a lgh	Varmhyra kr/m ² 2025	Lokaler	Lokaler yta m ²	Garage/ Carport	Flyttningsfrekv. 250101-251231 Totalt	Varav intern omflyttning
241	Bredaryd 20:68*	260		4				4	1 147					
248	Bredaryd Torp 3:22*	1 414	10	8	2			20	1 102			10		
Forsheda														
331	Forsheda Ågård 3:136	1 460	6	16	4			26	1 457	4	88		Totalt Forsheda	
332	Forsheda 10:1	2 268	10	20	4	4		38	1 160	7	222	11	52	12
333	Forsheda Ågård 3:155	2 688	5	32	9			46	1 359			7		
334	Forsheda 5:82*	554	5	5				10	906					
335	Forsparken 5:12*	834	1	5	6			12	1 633					
Bor														
620	Bor N 1:141	1 146	6	5	7			18	1 085			14	Totalt Bor	
621	Bor N 1:164	816		12				12	1 088				20	3
622	Bor N 1:107, 1:112	183			1	1		2	997					
630	Bor 1:101	2 568	1	36	4			41	1 368	1	183			
631	Bor 1:39	268			4			4	1 578					
654	Bor N 1:262, Ängslyckan									1	450			
Rydaholm														
723	Hjortsjö 7:13	1 316	6	4	12			22	1 168	3	152	10	Totalt Rydaholm	
724	Sävrarp 2:61	1 032	6	4	8			18	1 225	3	177	8	28	6
726	Nederled N 2:215	3 242	6	23	14	5		48	1 200	4	325	24		
727	Sävrarp M 1:154	586	6	4				10	1 185	1	2			
728	Nederled S 3:8	311			4			4	1 089	4	314			
729	Nederled N 2:289 Vårdcentralen									1	756			
730	Nederled 2:37	538	1	3	3	1		8	1 534					
738	Nederled S 3:91	166	2	1				3	1 184	2	292			
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	600		10				10	1 421					
Särskilt boende														
259	Bredaryd 20:70, Bredäng	1 240	19	10				29			1	1 434		
521	Ling 4	1 289	6	20				26			2	305		
537	Stensötan 1	1 334		36				36			1	1 066		
548	Broarna	340	12					12			3	901		
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		
572	Släggan 4, Vråen 1	198		5				5			1	137		
573	Härfågeln 1, Vråen C	568		12				12			1	362		
580	Brushanen 2, Vråen C	646	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	5	1				6			1	105		
756	Sävrarp 1:166, Lindgården	1 486	37					37			1	2 375		
SUMMA		183 960	714	1 135	844	234	28	2 955	1 324	200	32 955	772	542	133

*) Bostadshyra exkl. bränsleavgifter.

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

Följ oss på sociala medier!
@finnvedsbostader



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

Finnvedsbostäder 