

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Linden i Nässjö
556040-3189
Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	7
Balansräkning koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	28
Fastighetsförteckning	Bilaga A

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Linden i Nässjö avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Linden äger och förvaltar 1 508 (1 508) lägenheter och 117 (118) lokaler inom Nässjö kommun. Fastighetsbeståndet är till stor del uppfört på 50 och 60-talet.

Företaget har sitt säte i Nässjö.

Uppfyllelse av ändamål och efterlevnad av tillämpliga kommunalrättsliga principer

Enligt bolagsordningen är ändamålet med bolaget att genom ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget.

I bolagets ägardirektiv har bolagets ändamål ytterligare preciserats. Bolaget ska vara en aktiv och drivande part i Nässjö kommuns arbete för ökad attraktivitet genom utveckling av bostäder och fastigheter. Ändamålet med verksamheten är att huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka främst hyresrätter upplåts. Bolaget kan även erbjuda andra upplåtelseformer. Bolaget ska vara en långsiktig och seriös fastighetsägare på bostadsmarknaden.

Bolaget genomför ett långsiktigt omfattande underhållsarbete av byggnader och förbättringar av utemiljöer. Arbetet sker på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Marknadsavdelningen arbetar aktivt med uthyrning, marknadsföring, integration och bosociala frågor. Bolaget har deltagit vid ägardialoger, samråd och beslut i kommundirektörens utvecklingsgrupp. Linden bedömer att verksamheten uppfyller föreskrivet ändamål och har bedrivits inom ramen för tillämpliga kommunalrättsliga principer.

Organisationsanslutning

Linden är medlem i intresseorganisationerna SVERIGES ALLMÄNNYTTA och arbetsgivarorganisationen FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

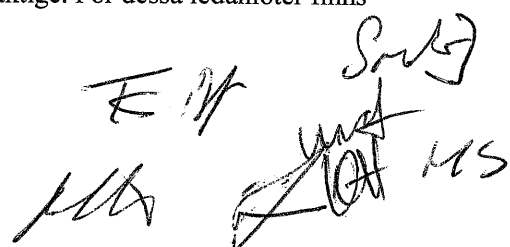
Organisation

Administration, försäljning, yttre skötsel och reparationer bedrivs sedan flera år i egen regi. Övrig fastighetsskötsel drivs sedan 1999 i flera entreprenader.

Att reparationer och yttre skötsel numera sköts i egen regi har medfört fördelar. Bolaget finns representerat i våra områden på ett bättre sätt med egen personal och kommer närmare hyresgästerna. Igenkänningsfaktorn är viktig med enhetlig Lindenklädsel och Lindenskyltade bilar. Servicenivån är högre med egen personal och det förebyggande skadearbetet, att tidigt identifiera potentiella problem, fungerar bättre. Personalen har olika kompetenser såsom snickeri, VVS, el, vitvaruteknik etc, vilket ger en stor mångsidighet i bolaget. Samtlig personal arbetar också för bolagets bästa och gemensamma mål vilket medför korta kontaktvägar och en god sammanhållning.

Ägarförhållanden och styrelse

Bolaget är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Örnen i Nässjö AB (556620-9010), som ägs av Nässjö Kommun. Styrelsen består av sju ledamöter utsedda av kommunfullmäktige. För dessa ledamöter finns sju suppleanter.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året köptes fastigheten Blomberg 6 för en köpeskilling av 4,3 mkr. Planer finns på att riva byggnaden och uppföra nya lägenheter.

Rivningen av Klockaren 17 - 18, Ljunggatan 9 - 11 och Myrgatan 24 i Bodafors har försenats. Rivning och nybyggnation är planerad till 2024.

Nybyggnation av 22 lägenheter i kv Åkershäll pågår, en investering beräknad till ungefär 65 mkr.

Under året har fastigheterna i den upplösta stiftelsen Annebergshem övertagits genom det helägda dotterbolaget Annebergsbostäder AB. Övertagandet omfattar 57 lägenheter och 3 lokaler.

Ny- och ombyggnader

Under året har nybyggnation i kv Åkershäll samt planering för rivning och nybyggnation i Bodafors fortsatt. Investeringsvolymer i ny- och ombyggnader uppgick under året till 12,8 MKR (7,4) MKR inkluderat köp av fastigheten Blomberg 6. Pågående arbete uppgår till 10,6 MKR bestående av projektering och nybyggnation i kv Åkershäll, 8,5 MKR, Bodafors, 1,7 MKR samt projektering av Skansen 4 (Ingsbergs herrgård) 0,4 MKR.

Fastighetsunderhåll

Stora insatser har gjorts på lägenhetsunderhållet och byte av vitvaror och tvättstugeutrustning.

I kv Lokföraren och Semaforen har byte av styr- och reglerutrustning för fastighetsautomation genomförts.

I kv Professorn har fönsterbyten genomförts.

I kv Åkershäll har fönsterbyten genomförts i delar av beståndet.

I kv Tellus har arbetet med byte av papptak fortsatt.

I kv Pan har utbyte av källardörrar genomförts samt renovering och målning av trapphus har fortsatt.

I Bodafors har fönsterbyte genomförts på fastigheten Bofinken 8-9.

Planerade underhållskostnader motsvarar 180 (219) kr/kvm.

Miljö

Allmänt

Målet med vårt miljöarbete är att bidra till en hållbar utveckling av samhället genom att i största möjliga mån minimera företagets negativt miljöpåverkande aktiviteter.

Vatten

Vi strävar efter effektiv och hållbar vattenförbrukning genom kontinuerliga avläsningar av förbrukningen. Under 2023 uppgick vattenförbrukningen till 188 696 m³ - 1,40 m³/m² (199 694 m³ - 1,49 m³/m²). Andelen förbrukat varmvatten uppgår till 35,0 % av den totala vattenförbrukningen. Minskad vattenförbrukning med 5,5 % från föregående år.

Energi

Genom optimering av olika energiförbrukande system, och uppföljning med hjälp av energistatistik, har vi som mål att minimera energiuttaget utan kvalitetsförsämringar för hyresgästen.

Fördelningen mellan energislagen år 2022 var fjärrvärme 88,9 % (88,8 %) och el 11,1 % (11,2 %). Fjärrvärmeförbrukningen under 2023 uppgick till 20 173 MWh - 150,8 kwh/m² (19 353 MWh - 144,79 kwh/m²). Elförbrukningen uppgick till 2 511 MWh - 18,8 kwh/m² (2 450 MWh - 18,3 kwh/m²). År 2023 var 99% av ett normalår.

Inomhusmiljö

Obligatoriska ventilationskontroller (OVK) genomförs regelbundet enligt gällande tidsintervall. Mätning av radonhalt har genomförts i samtliga huskroppar och åtgärder vidtas för att säkerställa att radonhalten i våra lägenheter inte överskrider rådande gränsvärde om 200 bequerel/m³.

Avfall och sophantering

Källsorteringssystem av olika fraktioner finns via ett antal miljöstationer inom våra områden. Utsortering av matavfall har införts under 2023. Mängden grovsopor som omhändertagits från våra områden under 2023 uppgår till 81 ton.

Marknad

Uthyrningsresultatet under 2023 var negativt (-49 under året). Vi har tecknat 319 kontrakt och det har kommit in 368 uppsagda lägenheter. Rörligheten har ökat på marknaden samtidigt som efterfrågan har minskat. Omflyttningen var i genomsnitt 24 % (20 %).

Under året har Sturegatan 1 A-B (20 lägenheter) tömts på hyresgäster och rivning ska genomföras under 2024. Arbetet påbörjades även med att flytta ut hyresgäster från Sturegatan 32 A-D (39 lägenheter), med målet att huset ska vara helt tömt till halvårsskiftet 2024.

Blomberg 6 i centrala Nässjö har förvärvats under året. Med detta förvärv äger vi hela kvarteret och vi kan därmed vid framtida nyproduktion lösa parkeringsbehovet med hjälp av en förbindelse till vårt befintliga parkeringsgarage.

Nybyggnation i Åkershäll av ett punkthus innehållande 14 lägenheter har påbörjats och beräknas vara inflyttningsklart till halvårsskiftet 2025. För de åtta radhusen som också ska byggas blir inflyttningsdatum något senare.

Förslag har tagits fram på hur en ombyggnad av Ingsbergs herrgård till lägenheter kan göras samt förslag på nybyggnation av fyra radhus i markplan. Beslut förväntas tas under våren 2024.

Från och med 1 juni 2023 övertogs 57 lägenheter i Anneberg då stiftelsen annebergshem likviderades och övergick i ett nybildat dotterbolag till Fastighets AB Linden. namnet på dotterbolaget är numera Annebergsbostäder AB.

Under hösten uppdaterade vi vårt fastighetssystem vilket innebär en helt ny uthyrningsmodul med tillhörande ny Mina sidor för befintliga hyresgäster. detta innebär att vi blir alltmer digitaliserade när det gäller information och felanmälningar.

Vår hemsida har föräldrad teknik och arbete har pågått med att ta fram en helt ny. Lansering av den nya hemsidan blir under första kvartalet 2024.

Hyrer

Hyresnivån för 2024 har höjts med fasta belopp beroende på lägenhetsstorlek (året 2023 var det 3,85 %), efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Sydost.

Under 2022 prövades en ny förhandlingsmodell där en trepartsöverenskommelse mellan Sveriges allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen anger väsentliga parametrar att ta hänsyn till vid förhandlingarna. Denna förhandlingsmodell har inte använts vid senaste hyresförhandlingen.

Affärsrisk

Vi har ungefär 30 % av marknaden för hyreslägenheter i Nässjö kommun och är därmed känsliga för befolkningsutvecklingen i kommunen men också av konjunkturen.

Framtid

En viktig förutsättning är uthyrningsgraden. Den fysiska vakansgraden vid årsskiftet var ca: 2 %. En avgörande faktor för den fortsatta utvecklingen är befolkningsförändringen i kommunen. Under många år minskade befolkningen med i genomsnitt 120 personer per år för att from 2015 istället öka. From 2020 har det stagnerat och för framtiden finns en viss oro för minskning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den stora utmaningen i framtiden ligger först och främst i att genomföra de åtgärder som krävs enligt bolagets förvaltningsplaner men också att möta efterfrågan på nya bostäder. En stor del av fastighetsbeståndet är äldre än 40 år och behöver såväl teknisk som marknadsmässig ombyggnad. Av mål och strategier 2021-2024 framgår bla att ca 100 lägenheter ska avvecklas genom rivning under målperioden, samt att nybyggnation ska ske av minst 30 lägenheter. Samtidigt ska underhållsnivån inte understiga 25 mkr per år. Svårigheten är att skapa ekonomiskt utrymme för rivningar, renoveringar och nybyggnationer på den nivå som krävs.

Ränteutvecklingen följs noggrant via avtal med konsult. Genom swapavtal har bolaget säkrat del av ränterisken men är fortsatt känsliga för större räntehöjningar.

Ekonomi

Bolaget redovisar för 2023 en vinst på 12 077 (11 668) TKR. Arbetet med att identifiera nödvändiga och prioriterade åtgärder är viktigt vilket också har resulterat i ett flertal enklare men hållbara och ekonomiskt fördelaktiga renoveringar. Renoveringar och nybyggnationer måste utföras effektivt och det är nödvändigt att bolaget klarar en hög grad av självfinansiering.

Ett målmedvetet arbete med sikte på att ägardirektivet har 26 % som riktmärke har medfört att soliditeten nu uppgår till 29,9 %, vilket stärker bolagets möjligheter att genomföra kommande års nybyggnationer samtidigt som en hög underhållsnivå kan bibehållas.

Enligt ägardirektiv ska Bolaget generera en avkastning på minst 10 %. Under året har 9 % uppnåtts.

Koncernen

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	140 114
Resultat efter finansiella poster	13 755
Soliditet (%)	29,9
Avkastning på eget kap. efter skatt (%)	9

Moderbolaget

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	138 241	133 585	132 345	133 522	126 917
Resultat efter finansiella poster	15 440	14 168	20 864	16 003	11 107
Soliditet (%)	29,9	26,7	25,3	23,2	21,1
Avkastning på eget kap. efter skatt (%)	9	9	15	13	10



Handwritten notes and signatures:

- Swank
- TS
- MB
- Handwritten initials and names

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 751 857
årets vinst	12 077 428
	71 829 285
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 829 285
	71 829 285

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



F
MB
Rf Svabj
mms
D.H.
MS

**Koncernens
Resultaträkning**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		140 114
Övriga rörelseintäkter		1 383
		141 497

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader	1	-93 792
Personalkostnader	2	-13 793
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 867
		-124 452
Rörelseresultat		17 045

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 562
		-3 290
Resultat efter finansiella poster		13 755

Koncernbidrag		-2 500
Resultat före skatt		11 255

Skatt på årets resultat	3	-2 030
Årets resultat		9 225

MB
E
Sved
H.
Bj MS

**Koncernens
Balansräkning**

Not

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	373 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	28 313
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	10 619
		412 800

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	43
Andra långfristiga fordringar		129
		172

Summa anläggningstillgångar

412 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		830
Övriga fordringar		717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 245
		3 792

Kassa och bank

8

63 713

Summa omsättningstillgångar

67 505

SUMMA TILLGÅNGAR

480 477



MS
TS
MS
MS
MS
MS

**Koncernens
Balansräkning**

Not 2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9	
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital		13 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		129 191
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		142 191
Summa eget kapital		142 191
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt		6 209
		6 209
Långfristiga skulder	10, 11	
Skulder till kreditinstitut		291 300
		291 300
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder		34
Leverantörsskulder		15 101
Skulder till Nässjö kommun		3 040
Skulder till övriga företag i moderkoncernen		8 792
Aktuella skatteskulder		154
Övriga skulder		1 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12 020
		40 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		480 477



Handwritten notes and signatures:
SMB
M
M
M

Koncernens Not 2023-01-01
Kassaflödesanalys -2023-12-31
Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		13 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	13	16 867
Betald skatt		-2 504

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 28 118

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar		1 704
Förändring av kortfristiga skulder		5 543

Kassaflöde från den löpande verksamheten 35 366

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 179
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -21 179

Finansieringsverksamheten

Övertaget eget kapital		1 030
Erhållet aktieägartillskott		2 500
Förändring långfristiga skulder		-23 000
Lämnade koncernbidrag		-2 500
Förändring av långfristiga fordringar		60

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -21 910

Årets kassaflöde -7 723

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 71 436

Likvida medel vid årets slut 63 713

F
MA
W
B
MS
Schoj

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	138 241	133 585
Övriga rörelseintäkter		1 920	2 140
		140 161	135 725
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1, 15	-90 845	-87 591
Personalkostnader	2	-13 793	-12 647
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 786	-16 546
		-121 424	-116 784
Rörelseresultat		18 737	18 941
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	10 240	1 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-13 537	-6 361
		-3 297	-4 773
Resultat efter finansiella poster		15 440	14 168
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar över plan		3 825	3 205
Övriga bokslutsdispositioner (koncernbidrag)		-4 050	-2 500
Resultat före skatt		15 215	14 873
Skatt på årets resultat	3	-3 138	-3 205
Årets resultat		12 077	11 668

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	366 561	371 007
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	28 187	32 271
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	10 619	5 211
		405 367	408 489

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	18	2 550	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	43	43
Andra långfristiga fordringar		129	189
		2 722	232

Summa anläggningstillgångar **408 089** **408 721**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		830	611
Övriga fordringar		717	1 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 226	3 053
		3 773	5 483

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **60 949** **71 436**
64 722 **76 919**

SUMMA TILLGÅNGAR

472 811 **485 640**

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		13 000	13 000
Reservfond		35 285	35 285
		48 285	48 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		59 752	45 584
Årets resultat		12 077	11 668
		71 829	57 252
Summa eget kapital		120 114	105 537
Obeskattade reserver	20	26 677	30 502
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	714	104
Summa avsättningar		714	104
Långfristiga skulder	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		284 300	314 300
Summa långfristiga skulder		284 300	314 300
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		34	31
Leverantörsskulder		14 134	8 539
Skulder till koncernföretag		1 550	0
Skulder till Nässjö kommun		3 040	3 442
Skulder till övriga företag i moderkoncernen		8 792	8 433
Aktuella skatteskulder		65	2 833
Övriga skulder		1 630	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	11 761	11 512
Summa kortfristiga skulder		41 006	35 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		472 811	485 640

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		15 440	14 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	16 786	16 360
Betald skatt		-2 504	-3 334

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 722	27 194
---	--	---------------	---------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		1 711	-2 983
Förändring av kortfristiga skulder		4 235	999

Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 668	25 210
---	--	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 665	-8 734
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 608
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-50	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 715	-7 126
---	--	----------------	---------------

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga skulder		-30 000	0
Erhållet aktieägartillskott		2 500	0
Tillskjutet aktiekapital		-2 500	0
Förändring av långfristiga fordringar		60	-25
Lämnade koncernbidrag		-2 500	-2 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 440	-2 525
--	--	----------------	---------------

Årets kassaflöde		-10 487	15 559
-------------------------	--	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början		71 436	55 877
--------------------------------	--	--------	--------

Likvida medel vid årets slut		60 949	71 436
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name 'Sach' and other illegible marks.

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och i enlighet med gällande rekommendationer. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterbolag. Med dotterbolag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. Intresseföretag ingår i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Som intresseföretag räknas de företag i vilka moderföretaget har ett betydande men ej bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver överensstämmer samtliga i koncernredovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivits ovan och tillämpas av moderföretaget.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

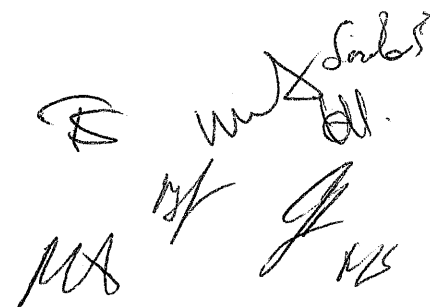
Byggnader och byggnadsinventarier:	1 - 20 %
Specialbyggnader:	3 - 4 %
Markanläggningar:	5 - 20 %
Markinventarier:	5 - 20 %
Fordon, maskiner och inventarier:	20 %

Finansiella instrument

Per bokslutsdagen uppgår bolagets utestående ränteswapavtal till 269 000 tkr (269 000 tkr)

Bolagets förfalloprofil avseende ränteswaparna är enligt följande (tkr):

Förfaller inom 1 år:	69 000
Förfaller inom 2-5 år:	0
<u>Förfaller efter 5 år:</u>	<u>200 000</u>
Summa:	269 000



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kapital efter skatt (%)

Resultat efter finansiella poster med avdrag för schablonmässig skatt, i relation till genomsnittligt justerat kapital.

Not 1 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

2023

KPMG AB

Revisionsuppdrag	48
	<u>48</u>

Moderbolaget

2023-01-01	2022-01-01
-2023-12-31	-2022-12-31

KPMG AB

Revisionsuppdrag	48	77
	<u>48</u>	<u>77</u>

Handwritten signatures and initials:
MS
MS
MS
MS
MS

**Not 2 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023
Medelantalet anställda	
Kvinnor	4
Män	14
	18
Löner och andra ersättningar	
Styrelse och verkställande direktör	1 320
Övriga anställda	7 568
	8 888
Sociala kostnader	
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	330
Pensionskostnader för övriga anställda	395
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 890
	3 614
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 503

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	14	13
	18	17
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 320	1 309
Övriga anställda	7 568	6 923
	8 888	8 232
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	330	322
Pensionskostnader för övriga anställda	395	524
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 890	2 676
	3 614	3 522
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 503	11 754

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name 'Svedberg' and other illegible marks.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14 %	43 %
Andel män i styrelsen	86 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

**Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

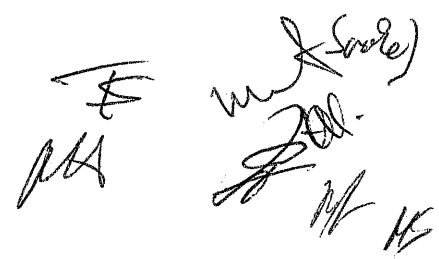
	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 030	0
Totalt redovisad skatt	2 030	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 256
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 319
Ej avdragsgilla kostnader	0,05	-5
Ej skattepliktiga intäkter	-0,02	2
Uppskjuten skatt temporära skillnader		292
Redovisad effektiv skatt	18,04	-2 030

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 528	2 504
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	609	701
Totalt redovisad skatt	3 138	3 205



Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 215		14 873
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 134	20,60	-3 064
Ej avdragsgilla kostnader	0,03	-5	0,24	-36
Ej skattepliktiga intäkter	-0,01	2	-0,02	2
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		609		593
Uppskjuten skatt temporära skillnader		-609		-701
Redovisad effektiv skatt	20,62	-3 138	21,55	-3 205

**Not 4 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	644 568
Inköp	12 197
Försäljningar/utrangeringar	0
Omklassificeringar	3 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	659 821
Ingående avskrivningar	-263 931
Försäljningar/utrangeringar	0
Årets avskrivningar	-12 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 323
Ingående uppskrivningar	17 425
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 425
Ingående nedskrivningar	-27 055
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 055
Utgående redovisat värde	373 868

Moderbolaget

Företagets fastighetsbestånd med antal lägenheter, bokförda värden, taxeringsvärden mm. framgår av bifogad fastighetsförteckning. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har med hjälp av analysverktyget DATSCHA beräknats till 1 093 mkr.



	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	644 568	641 090
Inköp	4 814	5 571
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 093
Omklassificeringar	3 056	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 437	644 568
Ingående avskrivningar	-263 931	-252 291
Försäljningar/utrangeringar	0	670
Årets avskrivningar	-12 314	-12 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 245	-263 931
Ingående uppskrivningar	17 425	17 425
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 425	17 425
Ingående nedskrivningar	-27 055	-27 055
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 055	-27 055
Utgående redovisat värde	366 562	371 006

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar Koncernen

Maskiner, tekniska anläggningar, inventarier, fordon m.m. redovisas i en sammanslagen post.

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 459
Inköp	518
Försäljningar/utrangeringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 977
Ingående avskrivningar	-67 176
Försäljningar/utrangeringar	0
Årets avskrivningar	-4 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 651
Ingående nedskrivningar	-12 012
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 012
Utgående redovisat värde	28 313



 Suck
 HB

Moderbolaget

Maskiner, tekniska anläggningar, inventarier, fordon m.m. redovisas i en sammanslagen post.

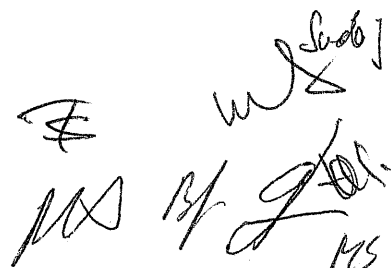
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 459	110 594
Inköp	388	1 351
Försäljningar/utrangeringar	0	-486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 846	111 459
Ingående avskrivningar	-67 176	-63 426
Försäljningar/utrangeringar	0	486
Årets avskrivningar	-4 472	-4 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 648	-67 176
Ingående nedskrivningar	-12 012	-12 012
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 012	-12 012
Utgående redovisat värde	28 187	32 271

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar Koncernen

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 211
Inköp	8 464
Omklassificeringar	-3 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 619
Utgående redovisat värde	10 619

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 211	3 398
Inköp	8 464	1 812
Omklassificeringar	-3 056	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 619	5 211
Utgående redovisat värde	10 619	5 211



**Not 7 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	0,32%	0,32%	100	40
Nässjö Näringsliv AB	2,10%	2,10%	0	3
				43

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	0,32%	0,32%	100	40
Nässjö Näringsliv AB	2,10%	2,10%	0	3
				43

**Not 8 Kassa och bank
Koncernen**

Fastighets AB Linden i Nässjö med dotterbolag ingår i Nässjö kommuns koncernkonto.

**Not 9 Förändringar i eget kapital
Koncernen**

Antal aktier: 130 000

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 000	92 537	105 537
Koncernbidrag		-2 500	-2 500
Erhållna aktieägartillskott		2 500	2 500
Förändring i koncernstruktur		27 429	27 429
Årets resultat		9 225	9 225
Belopp vid årets utgång	13 000	129 191	142 191

[Handwritten signatures and initials]

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 000	35 285	45 584	11 668	105 537
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			11 668	-11 668	0
Erhållna aktieägartillskott			2 500		2 500
Årets resultat				12 077	12 077
Belopp vid årets utgång	13 000	35 285	59 752	12 077	120 114

**Not 10 Ställda säkerheter
Koncernen**

2023-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	484
	484

För övriga långfristiga skulder:

Arbetsgivarorganisationen FASTIGO	174
	174

Moderbolaget

Pantbrev i eget förvar och i publika arkivet, 97 758 720 kr

2023-12-31

2022-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	484	484
	484	484

För övriga långfristiga skulder:

Arbetsgivarorganisationen FASTIGO	174	161
	174	161

**Not 11 Långfristiga skulder
Koncernen**

2023-12-31

Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	0
	0

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	291 300
	291 300
	291 300

Handwritten notes and signatures:
 BK m... S...
 M... MS

Moderbolaget

Den långsiktiga finansieringen, dvs både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, sk ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivat som totalt uppgår till 269 MSEK (269). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,93 år (5,31) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,43 % (1.59). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 18,0 MSEK (31,8). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkringen ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen:

	231231	221231
Inom 0-1 år	84,3	45,3
Inom 1-2 år	0	69
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	80	0
Inom 6-7 år	30	80
Inom 7-8 år	0	30
Inom 8-9 år	90	0
Inom 9-10 år	0	90

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 1 år och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	284 300	314 300
	284 300	314 300
	284 300	314 300

Handwritten signatures and initials:
S. Sjöberg
F. BF
M. H.S.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	9 245
Upplupna räntekostnader	1 514
Upplupna löneskulder och sociala avgifter	900
Övriga upplupna kostnader	360
	12 020

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	9 035	8 742
Upplupna räntekostnader	1 512	1 983
Upplupna löneskulder och sociala avgifter	900	757
Övriga upplupna kostnader	314	31
	11 761	11 512

**Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31
Avskrivningar	16 867
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0
	16 867

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	16 786	16 546
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-185
	16 786	16 360

Handwritten notes and signatures:
E of MS
MS
MS
MS

**Not 14 Nettoomsättning
Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättningens fördelning		
Bruttohyra bostäder	117 323	114 030
Hysesbortfall och rabatter, bostäder	-5 494	-4 763
Bruttohyra lokaler	24 138	24 947
Hysesbortfall och rabatter, lokaler	-296	-3 200
Bruttohyra parkering/garage	3 025	2 988
Hysesbortfall och rabatter, parkering/garage	-455	-417
	138 241	133 585

**Not 15 Övriga externa kostnader
Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetskötsel och reparationer	20 195	18 459
Fastighetsunderhåll	22 327	28 827
Taxbundna kostnader	20 008	14 834
Uppvärmning	15 306	14 995
Fastighetsskatt	3 197	3 129
Övriga externa kostnader	9 811	7 346
	90 845	87 591

**Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	10 238	1 586
	10 240	1 588

**Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga räntekostnader	13 537	6 361
	13 537	6 361

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Annebergsbostäder AB	100%	100%	2 550	2 550
				2 550

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Annebergsbostäder AB	559160-2700	Nässjö	2 550	-135

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 831	1 537
Övriga förutbetalda kostnader	395	1 517
	2 226	3 053

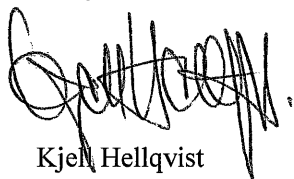
**Not 20 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavskrivn inventarier	26 677	30 502
	26 677	30 502
Skuld för uppskjuten skatt	5 496	6 203

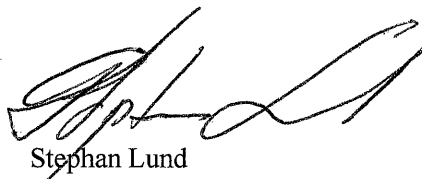
**Not 21 Uppskjuten skatteskuld
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	104	0
Årets avsättningar	609	104
Belopp vid årets utgång	714	104

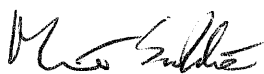
Nässjö den 14 mars 2024



Kjell Hellqvist
Ordförande



Stephan Lund
Vice ordförande



Mattias Sundkvist



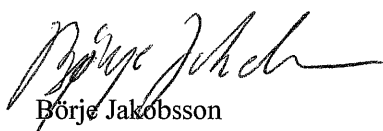
Malin Malmqvist



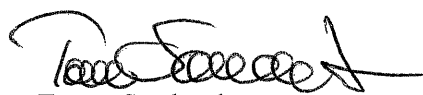
Svante Johansson



Mikael Henning



Börje Jakobsson



Tomas Sandstedt
Verkställande direktör

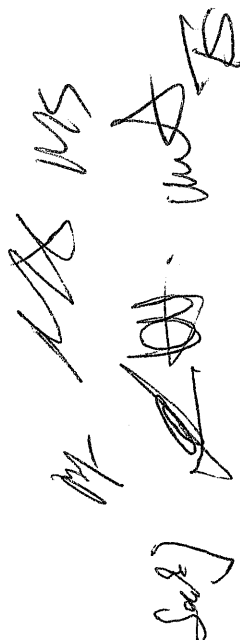
Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2024

KPMG AB



Dag Köllerström
Auktoriserad revisor

Nässjö	Adress	Bostäder, antal per lägenhetstyp						totalt	area kvm	Lokaler		Bokf.v totalt	Tax.v
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	totalt			antal	kvm		
Lokföraren 6	Norråsag 27 -31, Stureg 30	23	42	33	1		99	6 413	7	2774	20 120	46 703	
Semafören 1	Norråsag 42 - 46, Stureg 32	33	61	50	6		150	9 995	2	25	41 096	85 456	
Slöjan 1	Norråsag 38 - 40, hembygdsg 15 - 17			17	15		32	2 940	6	108	6 047	16 071	
Trädgården	Hembygdsg 11 - 13, Norråsag 32 - 36	4	20	18			42	2 810	16	357	25 255	30 916	
Professorn 3	Trädgårdsg 19 - 35		36	45			81	5 319			4 527	41 938	
Professorn 2	Långg 68 - 72	9	28	21			58	3 681	6	623	2 459	29 505	
Kronan 2 & 3	Hembygdsg 14 - 24, Brinellg 15 - 25, Långg 62 - 66	38	48	59	18		163	10 226	11	494	9 849	81 515	
Läraren 2	Trädgårdsg 37 - 75				16	4	20	1 997			2 773	16 093	
Soldaten 1 - 6	Brinellg 2 - 38	9	36	65	54	3	167	12 861	7	3426	17 886	107 681	
Turkosen 20	Källängsg 9 - 18, Skungelidsv 25 - 33	4	32	31	3		70	4 824	1	127	8 630	38 205	
Norrhem 2, 3 & 5	Stureg 1	17	16	2			35		1	1110	10 540	15 577	
Örnen 2	Postg 10 - 12, Rådhusg 30		6	11	6		23	2 122	3	498	10 915	25 419	
Sporren	Ryttarstigen 1 - 13		8	10	4		22	1 818			2 481	16 048	
Blomborg	Skolg 1 - 3, Storg 17 - 19, Järnvägsg 20	4	21	32	5	1	63	4 824	7	1550	136 881	100 558	
Linden	Storg 33 - 35, Esplanaden 1 - 7, Järnv.g 28, Postg 2 - 4	6	5	27	22	4	64	4 944	22	4461	7 558	64 200	
Sluttingen/Vallen	Vattenverksg 2 - 10, Åkershällsv 1 - 6	10	55	71	15		151	10 212	10	3871	29 599	81 222	
Viken	Vattenverksgatan 1								1	847	33 393	5 536	
Tellus 1	Södra skogsv 37 - 75	28	94	43	9		174	11 561	15	933	7 074	87 782	
Skansen 4	Queckfeldtsg 110										4 946	2 156	
Hårdvallen 5 & 6	Sjögårdsg 52	2	8				10	558			1 841	4 534	
Tapperheten 8 (mark)	Norra Allén										70	621	
Pan 3	Rådhusg 51, Storg 58		48	1	3		52	3 337	1	613	4 580	28 976	
Fårgaren 17	Centralg 22										1 985	0	
Summa Nässjö		187	564	536	177	12	1 476	100 442	116	21 817	390 505	926 712	
Bodaforors							0						
Klockaren 17 & 18	Ljungg 9 - 11, Myrg 24						0				599	6 673	
Ringaren 7 - 14	Ljungg 3 - 5, John Zeinwoldtsg 7 - 9	2	12				14	834			228	3 633	
Vikingen 4 - 19	Kapellg 6 - 20		4	2	2		8	612			780	4 215	
Bofinken 8 - 14	Smedg 14 - 20		8	2			10	626	1	20	469	2 792	
Bäckasinen 13 (mark)	Köpmannagatan/Stationsgatan										275	0	
Summa Bodaforors		2	24	4	2	0	32	2 072	1	20	2 351	17 313	
Linden totalt		189	588	540	179	12	1 508	102 514	117	21 837	392 856	944 025	



 Sack
 MS
 MS
 MS

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö, org. nr 556040-3189

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nässjö den 15 mars 2024

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2023

Till årsstämman i Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö
organisationsnummer 556040-3189

Till fullmäktige i Nässjö kommun

Jag, av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer har granskat Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö verksamhet.

Styrelsen och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Jag har vid fullgörandet av granskningen sammanträffat med styrelsepresidiet och vd i ett antal för granskningen väsentliga frågor.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt, samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har i huvudsak varit tillräcklig.

Nässjö 2024-03-15


Greger Phalén
Lekmannarevisor