

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Linden i Nässjö
556040-3189
Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	7
Balansräkning koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	31
Fastighetsförteckning	Bilaga A

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Linden i Nässjö avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Linden äger och förvaltar 1 461 (1 439) lägenheter och 142 (113) 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 Allmännyttiga och arbetsgivarorganisationen FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Organisation

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

Att reparationer 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 Örn i Nässjö AB (556620-9010), som ägs av Nässjö Kommun. Styrelsen består av sju ledamöter utsedda av kommunfullmäktige. För dessa ledamöter finns sju suppleanter.

Handwritten notes:
kl und
ms
17
2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnation av tio radhuslägenheter i kv Klockaren i Bodafors har påbörjats under 2025.

Nybyggnation av 22 lägenheter i kv Åkershäll har färdigställt.

Under året har bolaget Nässjö kommuns industribyggnads AB köpts av kommunen och fusionerats upp i Linden.

Ny- och ombyggnader

Under året har nybyggnation i kv Åkershäll färdigställts och nybyggnation i Bodafors påbörjats. Investeringsvolymen i ny- och ombyggnader uppgick under året till 59,6 MKR (41,9) MKR. Pågående arbete uppgår till 32 MKR bestående av projektering och nybyggnation i Bodafors, 13,4 MKR, ombyggnad av Skansen 4 (Ingsbergs herrgård) 18,3 MKR samt projektering av Norråsagården 0,3 MKR.

Fastighetsunderhåll

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

I kv Professorn 2 har arbetet med att byta samtliga fönster påbörjats.

I kv Professorn 3 har tre hus fått nya källarförråd.

I kv Kronan har delar av trapphusen renoverats och postboxar har installerats.

I kv Läraren har samtliga entrédörrar och garageportar bytts ut.

I kv Turkosen har arbetet med att byta samtliga fönster och trapphusdörrar fortsatt.

I kv Slutningen har ett flertal tvättstugor renoverats.

I kv Tellus har arbetet med balkongrenoveringar fortsatt.

I flera områden har äldre armaturer bytts ut.

Planerade underhållskostnader motsvarar 227 (175) 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 2025 uppgick vattenförbrukningen till 189 368 m³ - 1,33 m³/m² (167 807 m³ - 1,28 m³/m²). Andelen förbrukat varmvatten uppgår till 32,3 % av den totala vattenförbrukningen.

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 2025 var fjärrvärme 89,5 % (89,1 %) och el 10,5 % (10,9 %). Fjärrvärmeförbrukningen under 2025 uppgick till 18 592 MWh - 131,5 kwh /m² (19 293 MWh - 142,9 kwh/m²). Elförbrukningen uppgick till 2 188 MWh - 15,5 kwh/m² (2 350 MWh - 17,4 kwh/m²). År 2025 uppgick till 92% av ett normalår.

Handwritten signatures and initials:
M. Lund
M. M. S.
S. J. S.

Inomhusmiljö

Obligatoriska ventilationskontroller (OVK) genomförs regelbundet enligt gällande tidsintervall. Återkommande mätning av radonhalt har genomförts i enstaka fastigheter. Åtgärder har vidtagits för att säkerställa att radonhalten inte överskrider rådande gränsvärde om 200 bequerel/m³.

Avfall och sophantering

Källsorteringssystem av olika fraktioner finns via ett antal miljöstationer inom våra områden. Fastighetsnära insamling av grovsopor har genomförts i några områden. Mängden grovsopor som omhändertagits från samtliga områden under 2025 uppgår till 98,5 ton.

Marknad

Uthyrningsresultatet under 2025 slutade med -8. Vi har tecknat 346 kontrakt och det har kommit in 354 uppsägningar. Rörligheten har ökat på marknaden samtidigt som efterfrågan har minskat. Omflyttningen var i genomsnitt 22 % (2024, 21 %).

Nybyggnation i Åkershäll av ett punkthus innehållande 14 lägenheter samt åtta radhus stod inflyttningsklart 2025-09-01. Lägenhetsvisningar för allmänheten genomfördes under hösten.

Ombyggnad av Ingsbergs herrgård till lägenheter samt en nybyggnation av fyra radhus i markplan pågår och beräknat inflyttningsdatum är under första kvartalet 2027. Intresset från allmänheten är stort.

Nybyggnation av tio radhus i Bodafors pågår och inflyttningsdatum är beräknat till 2026-11-01. Lägenhetsvisningar för allmänheten planeras under hösten 2026.

Norråsgatan 31 (fd äldreboende Norråsgården) kommer att renoveras och byggas om till ett nytt särskilt boende. Socialförvaltningen blir hyresgäst.

Hyror

Hyresnivån för 2026 har höjts med 2,5 % efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Sydost. För 2025 höjdes hyran med 4,4 % men med ett maxtak på 500 kr per lägenhet, också efter överenskommelse med Hyresgästföreningen Sydost.

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: 3 %. 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 från 2015 istället öka. Från 2020 har det stagnerat och för framtiden finns en oro för minskning.

Handwritten notes:
Kl. 11.15
Söderström
F

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 2025-2028 framgår bla att ca 50 lägenheter ska avvecklas genom rivning under målperioden, samt att nybyggnation ska ske av minst 50 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 2025 en vinst på 8 140 (11 522) 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 soliditeten, ägardirektivet anger 25 %, har medfört att soliditeten nu uppgår till 30,9 %, 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 8 %. Under året har 5 % uppnåtts.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2025	2024	2023		
Nettoomsättning	150 225	144 611	140 114		
Resultat efter finansiella poster	6 714	13 348	13 755		
Soliditet (%)	29,4	30,6	29,9		
Avkastning på eget kap. efter skatt (%)	4	6	9		
Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	146 951	141 333	138 241	133 585	132 345
Resultat efter finansiella poster	8 812	14 111	15 440	14 168	20 864
Soliditet (%)	29,8	30,9	29,9	26,9	25,4
Avkastning på eget kap. efter skatt (%)	5	8	9	9	15

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "Sj" and "KS".

Förslag till vinstdisposition

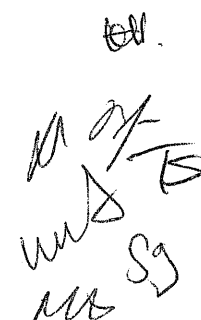
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	81 523 215
årets vinst	8 140 235
	89 663 450
disponeras så att	
i ny räkning överföres	89 663 450
	89 663 450

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

ll
und af
ll
ll

Koncernens Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	150 225 082	144 610 685
Övriga rörelseintäkter		1 227 672	1 977 676
		151 452 754	146 588 361
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-106 643 778	-98 466 408
Personalkostnader	3	-14 668 171	-14 180 648
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 847 431	-16 639 845
Rörelseresultat		13 293 374	17 301 460
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 079 657	1 823 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 659 264	-5 777 316
		-6 579 607	-3 954 190
Resultat efter finansiella poster		6 713 767	13 347 270
Koncernbidrag		-2 500 000	-2 500 000
Resultat före skatt		4 213 767	10 847 270
Skatt på årets resultat	4	-1 407 211	-2 233 834
Uppskjuten skatt		556 140	0
Årets resultat		3 362 696	8 613 436



 M. S.

**Koncernens
Balansräkning**

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	434 471 689	361 448 429
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 394 172	24 317 392
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	31 989 879	52 514 538
		486 855 740	438 280 359

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	43 000	43 000
Andra långfristiga fordringar		378 611	319 042
		421 611	362 042

Summa anläggningstillgångar 487 277 351 438 642 401

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 257 489	1 558 182
Fordringar hos Nässjö kommun		28 793 146	0
Aktuella skattefordringar		123 446	0
Övriga fordringar		328 232	310 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 311 313	1 926 767
		32 813 626	3 795 384

Kassa och bank 9 2 322 685 50 191 656

Summa omsättningstillgångar 35 136 311 53 987 040

SUMMA TILLGÅNGAR 522 413 662 492 629 441

bell.
M F M
M S
M S

**Koncernens
Balansräkning**

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital

13 000 000 13 000 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

140 802 370 137 805 910

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

153 802 370 150 805 910

Summa eget kapital

153 802 370 150 805 910

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

5 551 444 6 107 583

5 551 444 6 107 583

Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

321 300 000 291 300 000

321 300 000 291 300 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

30 100 30 700

Leverantörsskulder

17 245 423 15 625 019

Skulder till Nässjö kommun

4 704 3 922 172

Skulder till övriga företag i moderkoncernen

10 283 597 10 556 990

Aktuella skatteskulder

206 914 636 162

Övriga skulder

1 624 655 1 674 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

12 364 455 11 970 497

41 759 848 44 415 954

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

522 413 662 492 629 447

Handwritten signatures and initials, including "MB" and "K".

Koncernens	Not	2025-01-01	2024-01-01
Kassaflödesanalys		-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 713 767	13 348 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	14	16 860 408	16 043 782
Betald skatt		-2 223 023	-2 030 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 351 152	27 361 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 143 609	-3 593
Förändring av kortfristiga skulder		-6 066 837	3 334 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 859 294	30 692 646
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-59 782 887	-42 236 339
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	712 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-5 726 790	-190 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 509 677	-41 714 173
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		30 000 000	0
Lämnade koncernbidrag		-2 500 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 500 000	-2 500 000
Årets kassaflöde		-47 868 971	-13 521 527
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		50 191 656	63 712 913
Likvida medel vid årets slut		2 322 685	50 191 386

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and a signature.

**Moderbolagets
Resultaträkning**

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	146 950 630	141 333 356
Övriga rörelseintäkter		3 846 959	2 813 260
		150 797 589	144 146 616
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 15	-104 319 485	-95 587 892
Personalkostnader	3	-14 705 927	-14 165 799
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 739 877	-16 503 994
		-135 765 289	-126 257 685
Rörelseresultat		15 032 300	17 888 931
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	3 084 048	1 742 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-9 304 136	-5 520 229
		-6 220 088	-3 777 446
Resultat efter finansiella poster		8 812 212	14 111 485
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar över plan		3 851 771	3 670 200
Övriga bokslutsdispositioner (koncernbidrag)		-2 500 000	-3 270 000
Resultat före skatt		10 163 983	14 511 685
Skatt på årets resultat	4	-2 023 748	-2 989 895
Årets resultat		8 140 235	11 521 790

Handwritten notes and signatures:
 11
 11/15
 11/15
 11/15

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	427 426 131	354 271 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 280 626	24 197 326
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	31 989 879	52 514 538
		479 696 636	430 983 739

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	18	2 550 000	2 550 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	43 000	43 000
Andra långfristiga fordringar		378 611	319 042
		2 971 611	2 912 042

Summa anläggningstillgångar **482 668 247** **433 895 781**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 161 098	1 534 171
Fordringar hos koncernföretag		90 125	0
Fodringar hos Nässjö kommun		25 500 963	0
Aktuella skattefordringar		123 446	0
Övriga fordringar		328 223	310 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 311 313	1 926 767
		29 515 168	3 771 373

Kassa och bank **1 322 685** **46 846 283**

Summa omsättningstillgångar **30 837 853** **50 617 656**

SUMMA TILLGÅNGAR **513 506 100** **484 513 437**

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Aktiekapital

13 000 000

13 000 000

Reservfond

35 284 854

35 284 854

48 284 854

48 284 854

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

81 523 215

71 829 285

Årets resultat

8 140 235

11 521 790

89 663 450

83 351 075

Summa eget kapital

137 948 304

131 635 929

Obeskattade reserver

20

19 155 226

23 006 997

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

21

1 605 467

1 368 142

Summa avsättningar

1 605 467

1 368 142

Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

314 300 000

284 300 000

Summa långfristiga skulder

314 300 000

284 300 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

30 100

30 700

Leverantörsskulder

16 681 155

15 276 068

Skulder till koncernföretag

0

770 000

Skulder till Nässjö kommun

0

3 922 172

Skulder till övriga företag i moderkoncernen

10 082 925

10 348 751

Aktuella skatteskulder

0

491 799

Övriga skulder

1 617 183

1 666 702

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

12 085 740

11 696 177

Summa kortfristiga skulder

40 497 103

44 202 369

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

513 506 100

484 513 437

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 812 212	14 111 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	16 553 988	15 907 931
Resultat i dotterbolag före fusion		-2 829 503	0
Betald skatt		-2 366 279	-2 063 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 170 418	27 956 416
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 848 709	1 277
Förändring av kortfristiga skulder		-6 114 857	3 702 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 793 148	31 660 240
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-59 782 887	-42 236 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	713 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-13 264 503	-190 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 047 390	-41 713 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		30 000 000	0
Lämnade koncernbidrag		-3 270 000	-4 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		26 730 000	-4 050 000
Årets kassaflöde		-54 110 538	-14 102 760
Likvida medel vid årets början		46 846 283	60 949 043
Övertagna likvida medel fusion Niab 251101		8 586 940	0
Likvida medel vid årets slut		1 322 685	46 846 283

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "MS", "SF", and "K".

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelse av fel

Bolaget har felaktigt redovisat saldot på Nässjö kommuns koncernkonto som kassa och bank och inte som fordran på koncernföretag. 2025 redovisas detta korrekt, jämförelsetalen har inte räknats om. Omräkningen får ingen effekt på föregående årsresultat.

Moderföretag:

Konto	Tidigare belopp	Justerat belopp
Fordran hos koncernföretag	0	42 652 166
Kassa bank	46 846 283	4 194 117

Koncern:

Konto	Tidigare belopp	Justerat belopp
Fordran hos koncernföretag	0	42 652 165
Kassa bank	50 191 656	7 539 491

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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "ll.", "MS", "TS", and other illegible marks.

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%
Maskininventarier	5-20%
Fordon, maskiner och inventarier	20%

Nedskrivningar - materiella och imateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre ändess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrumentvärderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2020:5 "Redovisning av fusion". Moderföretaget har redovisat det fusionerade dotterföretagets tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

Finansiella instrument

Per bokslutsdagen uppgår bolagets utestående ränteswapavtal till 200 000 tkr (269 000 tkr) Bolagets förfalloprofil avseende ränteswaparna är enligt följande (tkr):

Förfaller inom 1 år:	0
Förfaller inom 2-5	80 000
Förfaller efter 5 år:	<u>120 000</u>
Summa:	200 000

Handwritten signatures and initials: *MS*, *SG*, *ES*, *ES*, *ES*

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.

bu.
ll
ms
ms
5

**Not 1 Nettoomsättning
Koncernen**

	2025	2024
Nettoomsättningens fördelning		
Bruttohyra bostäder	129 822 194	124 556 163
Hyresbortfall och rabatter, bostäder	-7 763 918	-6 961 794
Bruttohyra lokaler	25 810 025	25 091 415
Hyresbortfall och rabatter, lokaler	-693 344	-591 161
Bruttohyra parkering/garage	3 803 191	3 041 866
Hyresbortfall och rabatter, parkering/garage	-753 066	-524 806
	150 225 082	144 611 683

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättningens fördelning		
Bruttohyra bostäder	125 607 387	120 522 088
Hyresbortfall och rabatter, bostäder	-7 053 191	-6 042 738
Bruttohyra lokaler	26 037 220	24 922 398
Hyresbortfall och rabatter, lokaler	-673 751	-572 393
Bruttohyra parkering/garage	3 786 031	3 027 706
Hyresbortfall och rabatter, parkering/garage	-753 066	-523 706
	146 950 630	141 333 355

**Not 2 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2025	2024
Azets Revision & Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	134 351	68 125
	134 351	68 125

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Azets Revision & Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	134 351	68 125
	134 351	68 125

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] ell.
 [Signature]
 [Signature] 12
 [Signature] 97
 [Signature]

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	13	14
	17	18
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 494 970	1 432 648
Övriga anställda	8 126 037	7 840 671
	9 621 007	9 273 319
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	403 361	312 587
Pensionskostnader för övriga anställda	457 967	464 339
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 110 702	3 032 657
	3 972 030	3 809 583
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 593 037	13 082 902
Moderbolaget		
	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	13	14
	17	18
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 459 486	1 377 765
Övriga anställda	8 126 037	7 840 671
	9 585 523	9 218 436
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	403 361	312 587
Pensionskostnader för övriga anställda	457 967	464 339
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 107 218	3 031 636
	3 968 546	3 808 562
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 554 069	13 026 998

bu.
K
W
R
M
S

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	14 %
Andel män i styrelsen	71 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 407 211	2 233 834
Totalt redovisad skatt	1 407 211	2 233 834

Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 213 767		10 848 275
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-868 036	20,6	-2 234 745
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	-3 341	0,0	-3 267
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1 525	0,0	2 781
Uppskjuten skatt temporära skillnader	12,8	-537 359	0,0	1 397
Redovisad effektiv skatt	33,4	-1 407 211	20,6	-2 233 834

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 786 423	2 335 518
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	237 325	654 377
Totalt redovisad skatt	2 023 748	2 989 895

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01		2024-01-01
		-2025-12-31		-2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 163 983		14 511 685
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 093 780	20,6	-2 989 407
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-3 341	0,0	-3 265
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1 524	0,0	2 775
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-3,0	309 174	-4,5	654 379
Uppskjuten skatt temporära skillnader	2,3	-237 325	4,5	-654 377
Redovisad effektiv skatt	19,9	-2 023 748	20,6	-2 989 895

**Not 5 Byggnader och mark
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	659 704 717	659 821 154
Inköp	133 266	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-116 437
Omklassificeringar	80 174 280	0
Justering	-149	0
Tillkommande via fusion	11 777 109	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 789 223	659 704 717
Ingående avskrivningar	-288 625 883	-276 322 898
Justering	0	-1
Årets avskrivningar	-12 850 810	-12 302 985
Tillkommande via fusion	-6 210 586	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 687 279	-288 625 884
Ingående uppskrivningar	17 425 472	17 425 472
Justering	-476	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 424 996	17 425 472
Ingående nedskrivningar	-27 055 251	-27 055 251
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 055 251	-27 055 251
Utgående redovisat värde	434 471 689	361 449 054

Handwritten notes:
 11/15/25
 11/15/25
 11/15/25

Moderbolaget

Företagets fastighetsbestånd med antal lägenheter, bokförda värden, taxeringsvärden mm. framgår av bifogad fastighetsförteckning. Fastighetsbeståndets marknadsvärde har med hjälp av analysverktyget DATSCHA beräknats till 1 223 mkr. Direktavkastningskraven som har använts vid beräkning av marknadsvärdet varierar beroende på fastighetens placering och DATSCHAS föreslagna schablon. I bolagets värdering har direktavkastningskravet varierat mellan 5,25 - 8,15 %.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	652 321 062	652 437 499
Inköp	133 266	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-116 437
Omklassificeringar	80 174 280	0
Justering	-149	0
Tillkommande via fusion	11 777 109	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 405 568	652 321 062
Ingående avskrivningar	-288 418 782	-276 245 129
Årets avskrivningar	-12 719 813	-12 173 653
Tillkommande via fusion	-6 210 586	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 349 181	-288 418 782
Ingående uppskrivningar	17 425 472	17 425 472
Justering	-476	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 424 996	17 425 472
Ingående nedskrivningar	-27 055 251	-27 055 251
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 055 251	-27 055 251
Utgående redovisat värde	427 426 132	354 272 501

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 126 261	111 976 662
Tillkommande vid fusion	619 575	340 849
Försäljningar/utrangeringar	0	-191 250
Justering	399 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 145 146	112 126 261
Ingående avskrivningar	-75 797 097	-71 651 487
Försäljningar/utrangeringar	0	191 250
Justering	-399 310	0
Årets avskrivningar	-4 026 584	-4 336 860
Tillkommande via fusion	-516 211	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 739 202	-75 797 097
Ingående nedskrivningar	-12 011 772	-12 011 772
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 011 772	-12 011 772
Utgående redovisat värde	20 394 172	24 317 392

all
med
E M S
60.

Moderbolaget

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 995 875	111 846 276
Tillkommande vid fusion	619 575	340 849
Försäljningar/utrangeringar		-191 250
Justering	399 310	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 014 760	111 995 875
Ingående avskrivningar	-75 786 777	-71 647 686
Försäljningar/utrangeringar		191 250
Justering	-399 310	
Årets avskrivningar	-4 020 064	-4 330 341
Tillkommande via fusion	-516 211	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 722 362	-75 786 777
Ingående nedskrivningar	-12 011 772	-12 011 772
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 011 772	-12 011 772
Utgående redovisat värde	20 280 626	24 197 326

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 514 538	10 619 052
Inköp	59 649 621	41 895 486
Omklassificeringar Byggnad	-79 766 332	0
Omklassificeringar Markanläggning	-407 948	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 989 879	52 514 538
Utgående redovisat värde	31 989 879	52 514 538

ell.
M
MS
S
F

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 514 538	10 619 052
Inköp	59 649 621	41 895 486
Omklassificeringar Byggnad	-79 766 332	0
Omklassificeringar Markanläggning	-407 948	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 989 879	52 514 538

Utgående redovisat värde

31 989 879 **52 514 538**

**Not 8 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV				
Förening	0,32%	0,32%	100	40 000
Nässjö Näringsliv AB	2,10%	2,10%	0	3 000
				43 000

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV				
Förening	0,32%	0,32%	100	40 000
Nässjö Näringsliv AB	2,10%	2,10%	0	3 000
				43 000

**Not 9 Kassa och bank
Koncernen**

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

**Not 10 Förändringar i eget kapital
Koncernen**

Antal aktier: 130 000

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 000 000	137 805 910	150 805 910
Omstruktureringseffekt		-366 236	-366 236
Årets resultat		3 362 696	3 362 696
Belopp vid årets utgång	13 000 000	140 802 370	153 802 370

bl.
F
ms
SS

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 000 000	35 284 854	71 829 285	11 521 790	131 635 929
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			11 521 790	-11 521 790	0
Fusionsresultat			-1 827 860		-1 827 860
Årets resultat				8 140 235	8 140 235
Belopp vid årets utgång	13 000 000	35 284 854	81 523 215	8 140 235	137 948 304

**Not 11 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	484 000	484 000
	484 000	484 000
För övriga långfristiga skulder:		
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO	186 933	180 919
	186 933	180 919

Moderbolaget

Pantbrev i eget förvar och i publika arkivet, 96 920 720 kr

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	484 000	484 000
	484 000	484 000
För övriga långfristiga skulder:		
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO	186 933	180 919
	186 933	180 919

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	321 300 000	291 300 000
	321 300 000	291 300 000
	321 300 000	291 300 000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "H.", "E", "M", and "S".

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 200 MSEK (200). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,07 år (4,10) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,6 % (1.5). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 13,9 MSEK (16,7). 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/övertärdet 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:

	251231	241231
Inom 0-1 år	114,3	84,3
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	80	0
Inom 4-5 år	30	80
Inom 5-6 år	0	30
Inom 6-7 år	90	0
Inom 7-8 år	90	90
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0

	2025-12-31	2024-12-31
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	314 300 000	284 300 000
	314 300 000	284 300 000
	314 300 000	284 300 000

Handwritten signature and initials:
K. Lundell
MSEK
E

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	9 697 642	9 422 682
Upplupna räntekostnader	1 631 083	1 260 326
Upplupna löneskulder och sociala avgifter	810 981	853 663
Övriga upplupna kostnader	224 750	433 825
	12 364 456	11 970 496

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	9 428 059	9 163 092
Upplupna räntekostnader	1 621 950	1 245 597
Upplupna löneskulder och sociala avgifter	810 981	853 663
Övriga upplupna kostnader	224 750	433 825
	12 085 740	11 696 177

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	16 847 431	16 639 845
Resultat dotterbolag före köp justering	12 977	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-596 063
	16 860 408	16 043 782

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	16 553 988	16 503 994
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-596 063
	16 553 988	15 907 931

all
mud
mud
F

**Not 15 Övriga externa kostnader
Moderbolaget**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel och reparationer	23 894 526	25 800 222
Fastighetsunderhåll	27 692 215	21 324 017
Taxbundna kostnader	20 976 671	20 164 278
Uppvärmning	18 567 540	16 934 298
Fastighetsskatt	3 782 020	3 120 571
Övriga externa kostnader	9 406 513	8 244 506
	104 319 485	95 587 892

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Utdelningar	0	2 000
Övriga ränteintäkter	3 084 048	1 740 783
	3 084 048	1 742 783

**Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga räntekostnader	9 304 136	5 520 229
	9 304 136	5 520 229

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Annebergsbostäder AB	100%	100%	2 550	2 550 000
				2 550 000

	Org.nr	Säte
Annebergsbostäder AB	559160-2700	Nässjö

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Initials]

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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 014 330	1 811 342
Övriga förutbetalda kostnader	296 983	115 425
	2 311 313	1 926 767

**Not 20 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ack överavskrivn inventarier	19 155 226	23 006 997
	19 155 226	23 006 997
Skuld för uppskjuten skatt	3 945 977	4 739 441

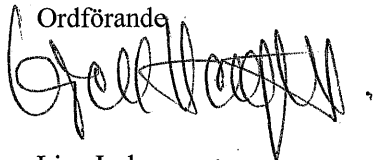
**Not 21 Uppskjuten skatteskuld
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 368 142	713 765
Årets avsättningar	237 325	654 377
Belopp vid årets utgång	1 605 467	1 368 142

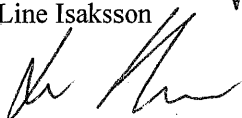
all
W
MS
TS
bil
RF
S3

Nässjö den 12 mars 2026

Kjell Hellqvist
Ordförande



Line Isaksson



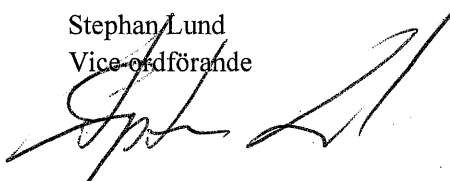
Svante Johansson



Börje Jakobsson



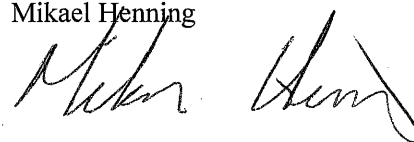
Stephan Lund
Vice-ordförande



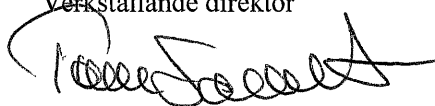
Malin Malmkvist



Mikael Henning




Tomas Sandstedt
Verkställande direktör



Vår revisionsberättelse har lämnats 19/3-2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Oscar Grönesjö
Auktoriserad revisor

Nässjö	Adress	Bostäder, antal per lägenhetstyp					Lokaler		Bokf.v totalt	Tax.v
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	totalt	kvm		
Lokföraren 6	Norråsg 27 -31, Stureg 30	23	42	33	1	99	6 413	2774	17 617	67 724
Semafören 1	Norråsg 42 - 46, Stureg 32	25	46	36	4	111	7 390	37 272	37 377	77 377
Slöjan 1	Norråsg 38 - 40, hembygdsg 15 - 17	4	20	17	15	32	2 940	108	5 775	22 306
Trädgården	Hembygdsg 11 - 13, Norråsg 32 - 36		36	45		81	5 319	357	3 962	33 600
Professorn 3	Trädgårdsg 19 - 35	9	28	21		58	3 681	623	2 222	45 386
Professorn 2	Långg 68 - 72	38	48	59	18	163	10 226	494	9 002	33 150
Kronan 2 & 3	Hembygdsg 14 - 24, Brinellg 15 - 25, Långg 62 - 66				16	20	1 997		2 476	89 755
Läraren 2	Trädgårdsg 37 - 75	9	36	65	54	167	12 861	7	15 955	22 100
Soldaten 1 - 6	Brinellg 2 - 38	4	34	31	3	72	4 951		6 921	122 832
Turkosen 20	Källängsg 9 - 18, Skungelidsv 25 - 33							1	9 990	42 274
Norrhem 2, 3 & 5	Stureg 1							3	9 913	20 145
Örnen 2	Postg 10 - 12, Rådhusg 30	6	11	6	6	23	2 122	498	9 913	26 483
Sporren	Ryftarstigen 1 - 13	8	10	4	4	22	1 818		2 290	17 644
Blomberg	Skolg 1 - 3, Storg 17 - 19, Järnvägsg 20	4	21	32	5	63	4 824	7	130 934	98 844
Linden	Storg 33 - 35, Esplanaden 1 - 7, Järnv.g 28, Postg 2 - 4	6	5	27	22	64	4 944	22	6 858	68 800
Slutningen/Vallen	Vattenverksg 2 - 10, Åkershällsv 1 - 6	10	56	72	16	154	10 443	9	25 221	70 367
Del av Vallen	Hornsg 9, Åkershällsv 2	5	5	15	2	22	1 722		79 193	32 351
Viken	Vattenverksgatan 1							1	31 333	5 800
Tellus 1	Södra skogsv 37 - 75	28	94	43	9	174	11 561	15	6 572	99 228
Skansen 4	Queckfeldtsg 110								4 808	4 711
Hårdvallen 5 & 6	Sjögårdsg 52	2	8			10	558		1 650	4 522
Tapperheten 8 (mark)	Norra Allén								70	710
Pan 3	Rådhusg 51, Storg 58	48	1	3		52	3 337		4 345	31 013
Färgaren 17	Centralg 22							1	1 833	0
Fabrikören 1	Hantverksg 5							30	5 446	3 946
Summa Nässjö		162	541	536	178	12	1 429	142	444 656	1 041 068
Bodafors										
Klockaren 17 & 18	Ljungg 9 - 11, Myrg 24								598	1 599
Ringaren 7 - 14	Ljungg 3 - 5, John Zeinwoldtsg 7 - 9	2	12			14	834		212	3 899
Vikingen 4 - 19	Kapellg 6 - 20		4	2	2	8	612		598	4 775
Bofinken 8 - 14	Smedg 14 - 20		8	2		10	626	1	433	3 152
Bäckasinen 13 (mark)	Köpmannagatan/Stationsgatan								275	0
Summa Bodafors		2	24	4	2	0	32	1	2 116	13 425
Linden totalt		164	565	540	180	12	1 461	143	446 772	1 054 493

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 moderbolaget och koncernen för år 2025.

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 2025 och av dess 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 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 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 revisions sed 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 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 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.
- Planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. 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 moderbolaget och koncernen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

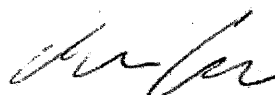
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Borås den 19 mars 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Oscar Grönejö
Auktoriserad revisor



**NÄSSJÖ
KOMMUN**

Lekmannarevisorn i
Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö

Till årsstämman i Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö AB
organisationsnummer 556040-3189

Till fullmäktige i Nässjö kommun

Granskningsrapport för Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö 2025

Jag, av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor, har granskat Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjös 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 revisionsd 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 i huvudsak har varit tillräcklig.

Nässjö

Greger Phalén
Lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GREGER PHALÉN

Undertecknare

Serienummer: bfa7725f1df5ff[...]004dba6aa33d9

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-03-17 12:29:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.