

2022

ÅRSREDOVISNING



EKSJÖBOSTÄDER

AFFÄRSIDÉ

»NÖJDA KUNDER OCH ENGAGERADE MEDARBETARE SOM I SAMARBETE UTVECKLAR MODERNA, VÄLSKÖTTA, HÅLLBARA FASTIGHETER OCH BIDRAR TILL TILLVÄXTEN I EKSJÖ KOMMUN.«

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Nyckeltal	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	17
Notförteckning	18
Revisionsberättelse	29
Granskningsrapport	31

ÅRSREDOVISNING | EKSJÖBOSTÄDER AB | 556407-0521
2022-01-01 – 2022-12-31

**VÄSENTLIGA
HÄNDELSER UNDER
RÄKENSKAPSÅRET**

Sid 8

POSITIVT ÅR FÖR EKSJÖBOSTÄDER TROTS TURBULENTA TIDER

2022 var minst sagt ett turbulent år för världsekonomin. Ett europeiskt land drogs in i krig och utöver det mänskliga lidandet har den globala ekonomin påverkats kraftigt - så även Eksjöbostäder. Vi hade precis tagit oss ur en pandemi och befinner oss nu i en lågkonjunktur där hög inflation drivit upp priserna. Framförallt är det kostnader för byggnation som sticker ut - vilket så klart påverkar oss som bostadsbolag.

Med en kombination av tur och skicklighet har vi kunnat bibehålla en stadig underhållstakt av våra fastigheter. Våra elavtal har varit bundna och vi har haft långa bindningstider på våra lån. Det kommer dock bli tuffare tider framåt och de satsningar vi gör idag måste vara av sådan art att de lindrar kostnadsökningar i framtiden.

Vårt arbete med att minska energiförbrukningen är ett bra exempel på en framtids-satsning. Vi har nått 20 procents besparing av vårt mål på 30 procent till 2030. Detta tack vare engagerade medarbetare som kommer med idéer och inspel. Ett exempel på sådant initiativ är ansökning av bidrag för energieffektivisering där vi har fått beviljat cirka 5 miljoner kronor.

Enligt vår kundundersökning har vi många som är nöjda med sin bostad. Våra medarbetare får också ett högt betyg gällande skötseln av våra områden. Detta tror jag har bidragit till att vi har haft en låg vakansgrad under året och att vi faktiskt erbjuder bra bostäder till alla. Våra hyresgäster har också, i och med den nya trepartsöverenskommelsen, inför hyresförhandlingarna blivit skyddade mot en allt för hög hyresökning.

Sammantaget så är 2022 ett lyckat år på många sätt. Vi har presterat ett resultat enligt ägarens krav och ändå kunnat öka vårt underhåll och våra investeringar. Vi har flera planer för att producera fler lägenheter under kommande år. Det är av vikt för att kunna ge de som står i vår kö en möjlighet till bostad.

Nu blickar vi framåt mot ett spännande 2023 med fortsatt driv och kloka satsningar.

SIMON LANTZ
VD



EKONOMI & FÖRBRUKNING:

NYCKELTAL

BALANS-
OMSLUTNING:
536 670
kronor

SNITTRÄNTA
2022:
1%

DRIFT-
NETTO:
347
kr/kvm

DIREKT-
AVKASTNING:
4%

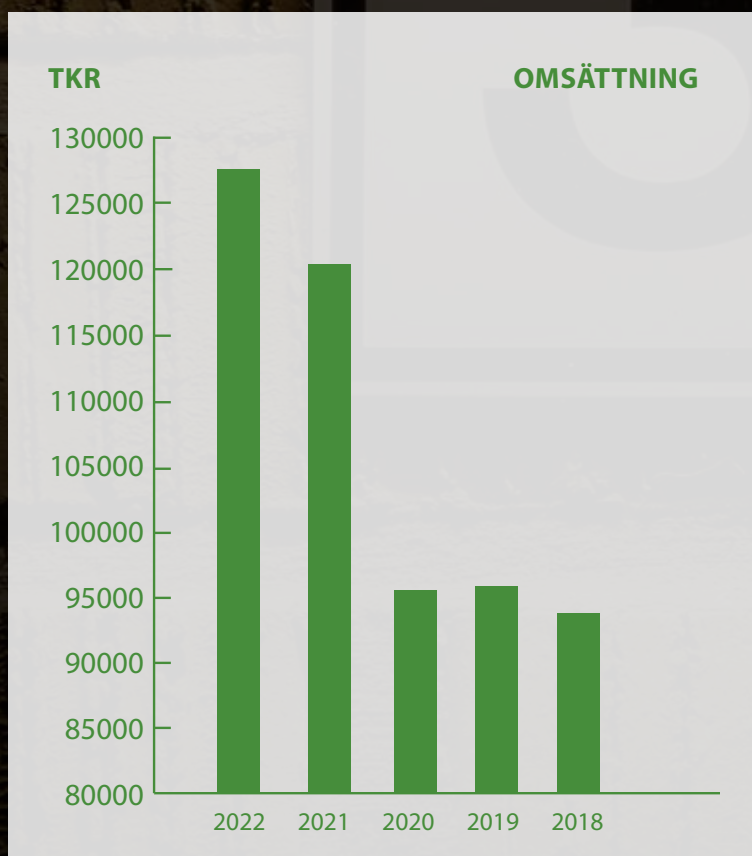
RE-
INVESTERING:
181
kr/kvm

UNDER-
HÅLL:
170
kr/kvm

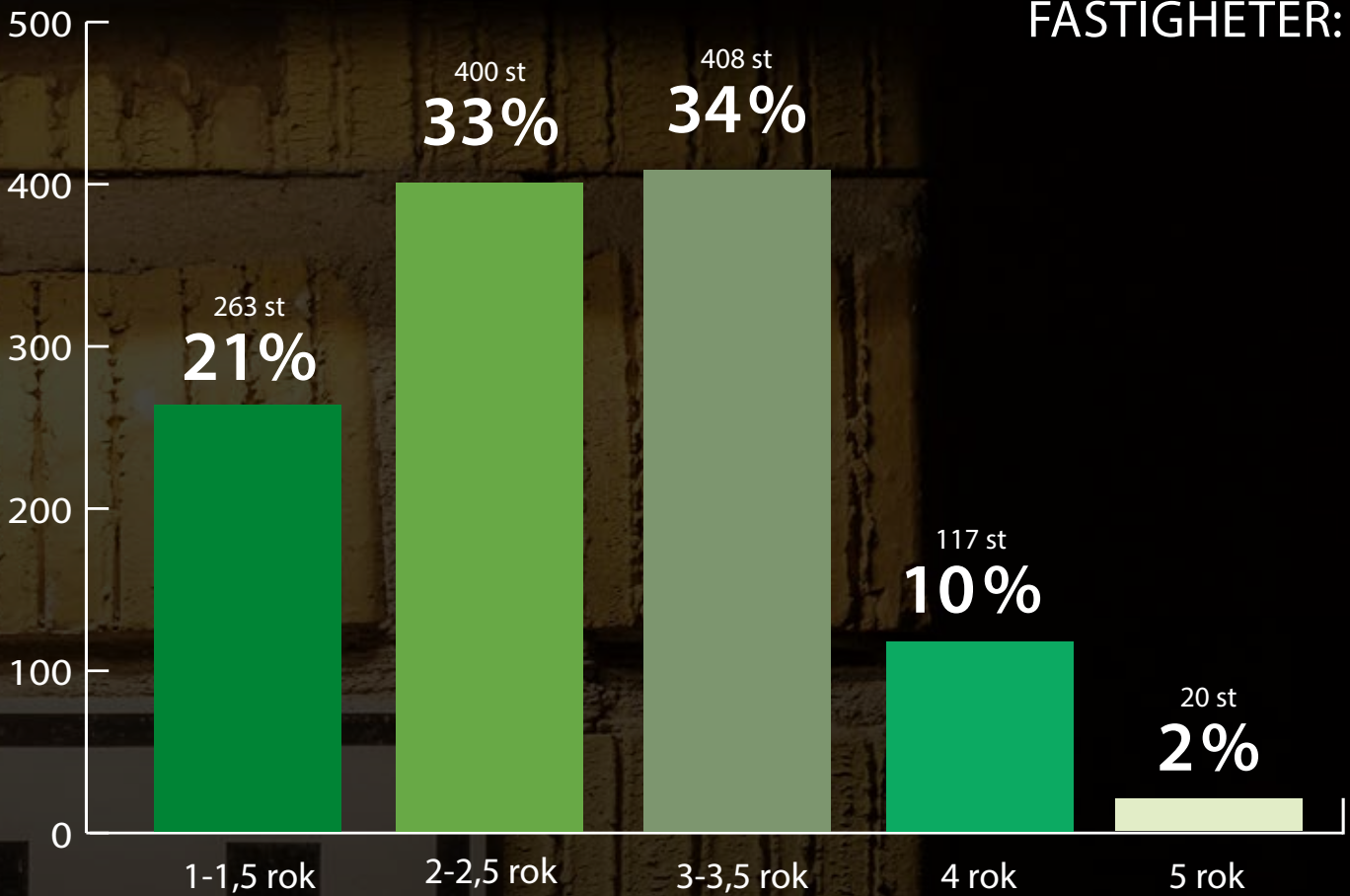
VATTEN
FÖRBRUKNING:
0,91
k_m/kvm

ENERGI
FÖRBRUKNING:
121
kWh/kvm

PRODUCERAD
SOLEL:
31 034
kWh



ANTAL LGH/PROCENT



FASTIGHETER:

LÄGENHETS
BESTÄND:

1 208
lägenheter

LÄGENHETER:

82 220
kvm

LOKALER:

63
st

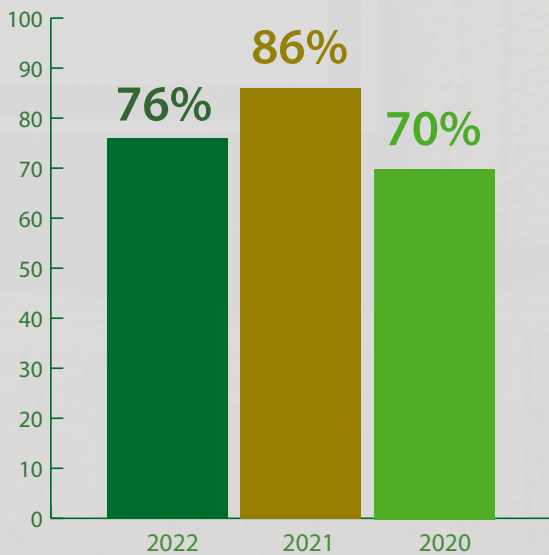
LOKALYTA:

10 594
kvm

VAKANSGRAD

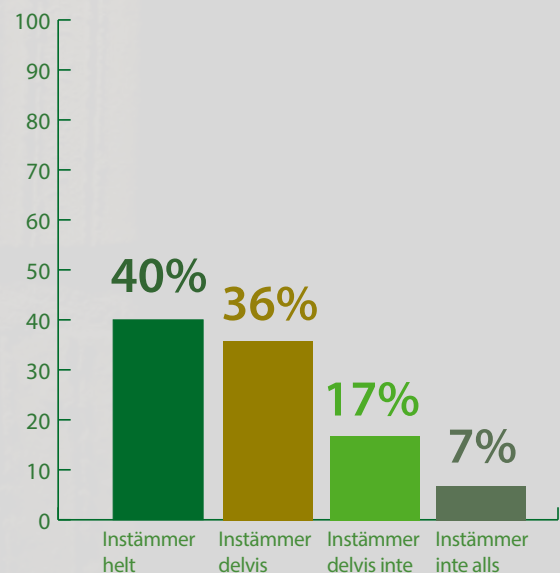
1%

NKI 2020-2022

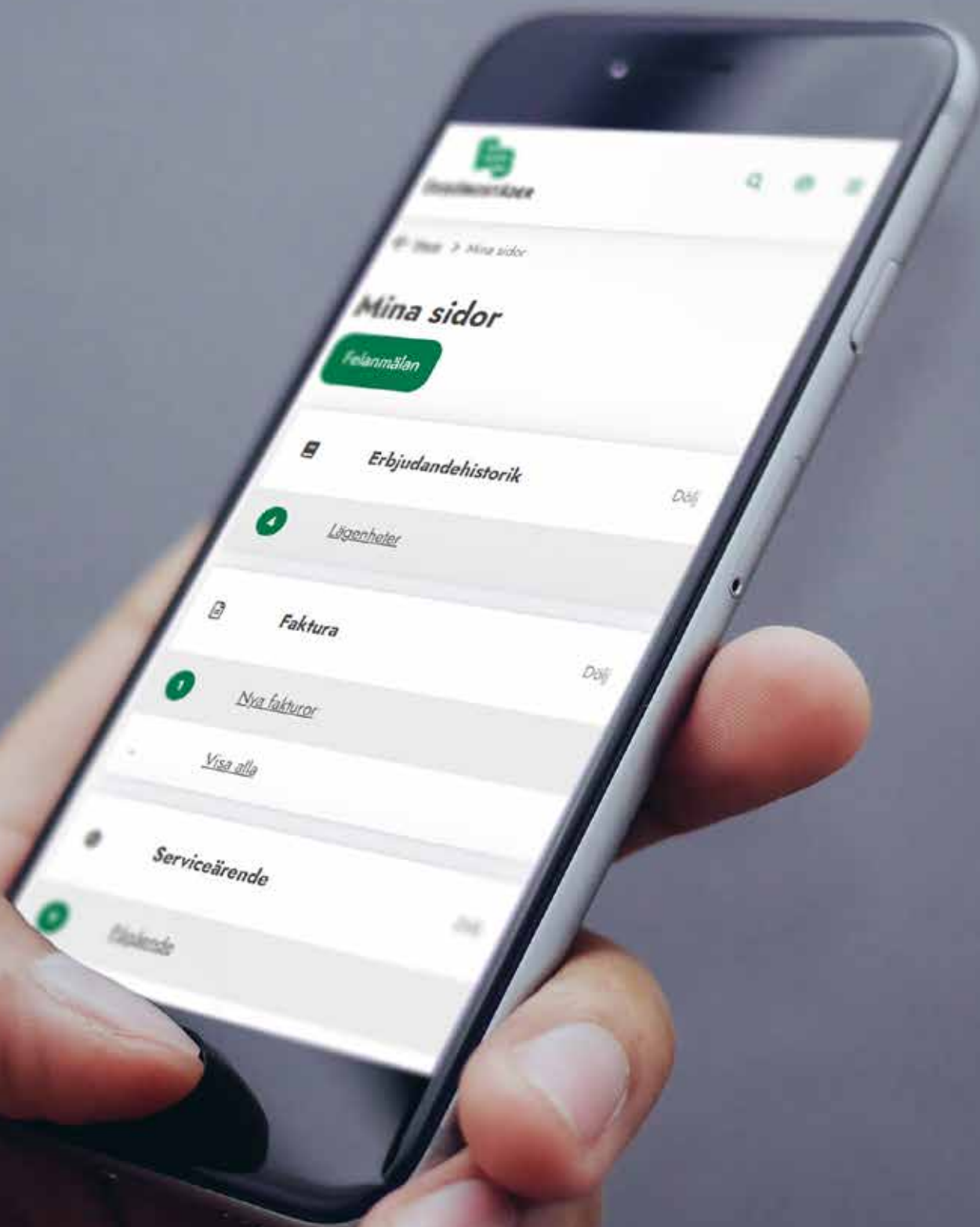


NÖJD MED MIN BOSTAD

NKI 2022



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR EKSJÖBOSTÄDER AB AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2022-01-01 - 2022-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH REVISORER

Hans-Åke Tilly, Eksjö, ordförande
Emeli Olaison, Hult, vice ordförande
Ingegerd Axell, Eksjö, andre vice ordförande
Peter Lindholm, Mariannelund
Jes Suhr, Bruzaholm
Leif Fransson, Eksjö
Magnus Kullberg, Eksjö

SUPPLEANTER:

Julia Liderfelt, Eksjö
Mats Wissinger, Eksjö
Lars Persson, Eksjö
Micael Carlsson, Eksjö
Urban Svensson, Eksjö
Lisa Petri Draklid, Eksjö
Christina Bladh, Eksjö

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:

Simon Lantz

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma.

Revisor är KPMG med huvudansvarig auktoriserad revisor Dag Köllerström, Forserum, med auktoriserad revisor Thord Axelsson, Vetlanda, som suppleant.

Lekmannarevisor är Karin Elardt, Eksjö, med Stig Andersson, Eksjö, som suppleant.

BOLAGET HAR ARBETAT MED ATT EFFEKTIVISERA ENERGIFÖRBRUKNINGEN I LOKALERNA. BLAND ANNAT HAR BYTE AV VENTILATION, LADDBOXAR, BYTE TILL LED-BELYSNING OCH BYTE AV UNDERCENTRALER UTFÖRTS.



VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i Eksjö kommun och att förvalta det egna beståndet.

Beståndet omfattade den 31 december 1208 bostäder och 63 lokaler. Beståndet är värderat till 802 mkr. Fastighetsbeståndet är beläget i Eksjö tätort och i Mariannelund.

Bolaget kan enligt bolagsordningen inom Eksjö kommun förvärva och avyttra fastigheter eller tomträtter samt uppföra småhus för försäljning som kan upplåtas med hyres- eller bostadsrätt. Större förvärv eller försäljningar ska godkännas av kommunfullmäktige.

Eksjöbostäder AB är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännyttan.

Uppdrag avseende projektledning, fastighetsunderhåll, fastighetsskötsel och administration har under året utförts åt Eksjö kommun och dess bolag.

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader såsom el, vatten, fjärrvärme m m. Dessa kostnader har under 2022 uppgått till 16 065 tkr (f. år 16 453 tkr).

Under 2022 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, uppgående till 8 788 tkr (f. år 9 498 tkr).

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är helägt av Eksjö Stadshus AB, organisationsnummer 556111-3076, med säte i Eksjö, som i sin tur ägs av Eksjö kommun.

ÄGARSTYRNING

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1 § kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 9 § KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Styrelsen bedömer att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har bolaget haft en låg vakansgrad på cirka 1 %. Vakanserna består av tomställda lägenheter på grund av renovering samt lite svårare att hyra ut i Mariannelund. Vakansgraden på trygghetsboendet Bobinen i Mariannelund har minskat i och med att kommunen hyr lägenheter för ukrainska flyktingar sedan juli 2022.

På fastigheten Norrström 9 har ett sekelskifteshus renoverats under större delen av 2022. Standarden har höjts och en ny lägenhet har tillskapats. Hyrorna ligger numera på nybyggnadsnivå. Huset är fullt uthyrt och inflyttning skedde i december.

Den höga inflationen har påverkat byggbolagen som har aviserat behov av utökade intäkter i pågående ej indexreglerade investeringsprojekt. Flera möten med entreprenörerna har hållits men ingen slutgiltig överenskommelse har tecknats. Ingen extra kostnad är uppbokad i aktuellt

projekt då denna siffra ej kommer att påverka resultaträkningen.

Bolaget fick avslag på utbetalning av bidrag gällande bostadsbyggande på fastigheten Ciselören 1. Länsstyrelsen motiverar beslutet med att fastigheten inte når de energikrav som framgår i bidragsunderlaget. Efter beslutet har en konsult anlåtts för att hitta energieffektiviseringar varpå en ny energideklaration har lämnats in och ärendet har överprövats till Boverket. Inga besked har ännu lämnats.

NKI har mätts en gång under 2022. Mätningen gjordes via telefonintervjuer med 301 hyresgäster från samtliga områden. Resultatet blev 76 % nöjda kunder. Lärdomen av undersökningen är vikten av återkoppling under ett serviceärende. Under året har samtlig personal haft utbildning i hur fastighetssystemet kan användas för att hålla kunden uppdaterad. Det kan konstateras att formen för enkät inte når ut till tillräckligt många hyresgäster. Till kommande år kommer enkäten gå ut i fler former som brev, sms, epost och telefon för att nå en högre svarsfrekvens. Målsättningen är 80 % nöjda kunder.

Den planerade påbyggnaden av en våning på trygghetsboendet Snickaren har pausats i väntan på besked om eventuellt bidrag från Boverket. Länsstyrelsen har godkänt ansökan och besked väntas någon gång under våren 2023.

Under hösten gavs besked från länsstyrelsen att bolaget beviljas stöd för energieffektivisering på 5 miljoner kronor i kvarteret Skogshyddan. Projektet omfattar byte av fjärrvärmecentraler, återvinning av frånluft, isolering och solceller.

Flertalet underhållsarbeten har utförts under året. Det största projektet med reinvesteringar finns på kvarteret Röd- och Blåklinten där arbetet pågår till slutet av 2024. Bolaget har under året lagt cirka 170 kr/kvm på resultatpåverkande underhåll och 181 kr/kvm i reinvesteringar.

Covid-19 pandemin påverkade bolaget under våren med högre sjukskrivningstal än normalt. I slutet av året har nivån gått tillbaka till en mer normal nivå.

Den höga inflationen har påverkat bolagets kostnadsutveckling. Byggmaterial sticker ut med en stor kostnadsökning på kort tid. Då stort fokus läggs på underhåll och reinvesteringar blir påverkan stor.

Bolaget köper el via ett koncerngemensamt ramavtal. Elpriset är bundet till en bra nivå sedan hösten 2021 fram till december 2024. Detta skapar utrymme att satsa på nödvändiga energieffektiviseringar.

Bolaget har arbetat med att effektivisera energiförbrukningen i lokalerna. Bland annat har byte av ventilation, laddboxar, byte till LED-belysning och byte av undercentraler utförts. Total besparing med jämförelseår 2007 enligt Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ är minus 20% och med jämförelse mot 2021 minus 3 %. Målet är en energieffektivisering på minus 30 % mellan 2007 och 2030.

Som ett led i kompetensutveckling har samtlig personal ur lokalvårdsenheten utbildats i grundstäd och yrkes-svenska. Många åtgärder har gjorts för att öka trivselsen i lokalvårdsenheten. Korttidssjukfrånvaron ligger på 3,1 %, vilket är en liten ökning från 2021 men en minskning från 2020.



EKONOMI

Ekonomiska mål är soliditet (20 %) och avkastning på eget kapital (3 %).

Resultatet för året uppgår till 3 % av eget kapital vilket är som budgeterat. En något bättre hyresutveckling än budgeterat samt minskade kostnader på administrationen har bidragit till det goda resultatet och det ökade underhållet.

Bolaget har en stabil ekonomisk situation med en soliditet på 35,6 %. Detta är en god bas för kommande reinvesteringar i det befintliga beståndet och behov av nyproduktion av fler bostäder.

Hyresförhandlingen för 2022 ledde till en hyresökning på 1,9 %.

För 2023 tecknades en hyresförhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen på 3,95 % för varmhyra och 1,95 % för kallhyra.

FRAMTIDA UTVECKLING

Fokus för bolaget ligger främst på byggnation av trygghetsboende, energieffektiviseringar och förtätningar i befintligt bestånd. Förtätningar som beräknas påbörjas under 2023 är fyra nya lägenheter på Bryggaren 3, åtta nya lägenheter på Rödklinten 2 och fem nya lägenheter på Målaren 5 och 6.

Bolaget undersöker möjligheten att bygga nytt kontor där hela verksamheten får plats. Idag finns ledning- och stabskontor på Österlånggatan 16 medan driftpersonalens kontor och lunchrum finns i Nannylundsområdet. Syftet

är att skapa en mer sammanhållen personalgrupp och att öka samarbetet mellan enheter.

I samband med bolagsstämman 2023 kommer en stor del av styrelsen att bytas ut enligt beslut i kommunstyrelsen efter valet 2022. Detta innebär att en ny affärsplan kommer att arbetas fram och beräknas vara klar i slutet av 2023.

Bolaget har en gynnsam position med låsta elavtal till 2025 och långa bindningstider med rimlig ränta på lån. Organisationen måste dock förbereda sig på att hantera stora kostnadsökningar inom några år i form av högre ränta och energikostnader. Satsningar som sparar energi är prioriterade. Solceller ska monterats på fastigheten Blåklinten 1. Anläggningen blir på 27 kWp. Totalt har bolaget egenproducerande solcellsanläggningar på cirka 30 kWp.

Likaså att utföra underhåll om efterfrågan av byggprojekt går ned vilket kan leda till fler anbudslämnare och bättre priser.

Väl planerade investeringar och intäktsökningar är också prioriterade satsningar.

Besked om bidraget på cirka 3,9 mkr för bostäder på fastigheten Ciselören väntas lämnas under våren 2023. Vi har goda förhoppningar på positivt besked, om inte kommer detta påverka bolagets resultat negativt under 2024.

Bolaget har för avsikt att kontinuerligt förnya befintliga lån då vi den närmaste tiden satsar mycket på reinvesteringar på två stora områden.

FEMÅRSÖVERSIKT -UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning, tkr	127 534	120 277	95 417	95 734	93 708
Årsarbetare, st	86	84	25	27	26
Resultat efter finansiella, tkr	5260	5 316	6 844	- 492	2 210
Soliditet, %	35,6	33,1	34,7	32,4	34,0
Balansomslutning	536 670	551 607	518 563	521 263	515 096

Soliditeten beräknas till justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Med justerat eget kapital menas beskattat eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter det att de reducerats med uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har för 2022 beräknats med 20,6 %.

PERSONAL

Satsningar inom kompetensutveckling har varit prioriterat under 2022 och kommer bibehållas även under 2023. Några av satsningarna är ledarskapsutveckling, yrkes-svenska och grundläggande lokalvård och ekonomi.

Under 2023 utförs en medarbetarenkät där målet är att nå målet om 80 % nöjda medarbetare.

Under året har bolaget haft i snitt 86 anställda där 24 arbetat åt Eksjöbostäder AB:s fastigheter och 62 har arbetat mot Eksjö Kommunfastigheter AB:s fastigheter.



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2022 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	175 509 085 kr
Årets resultat	3 736 810 kr
	179 245 895 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
Att i ny räkning överförs	179 245 895 kr
	179 245 895 kr

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

Styrelsen anser att den föreslagna vinstdispositionen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet skall ses mot bakgrund av den information som framgår av bolagets årsredovisning.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

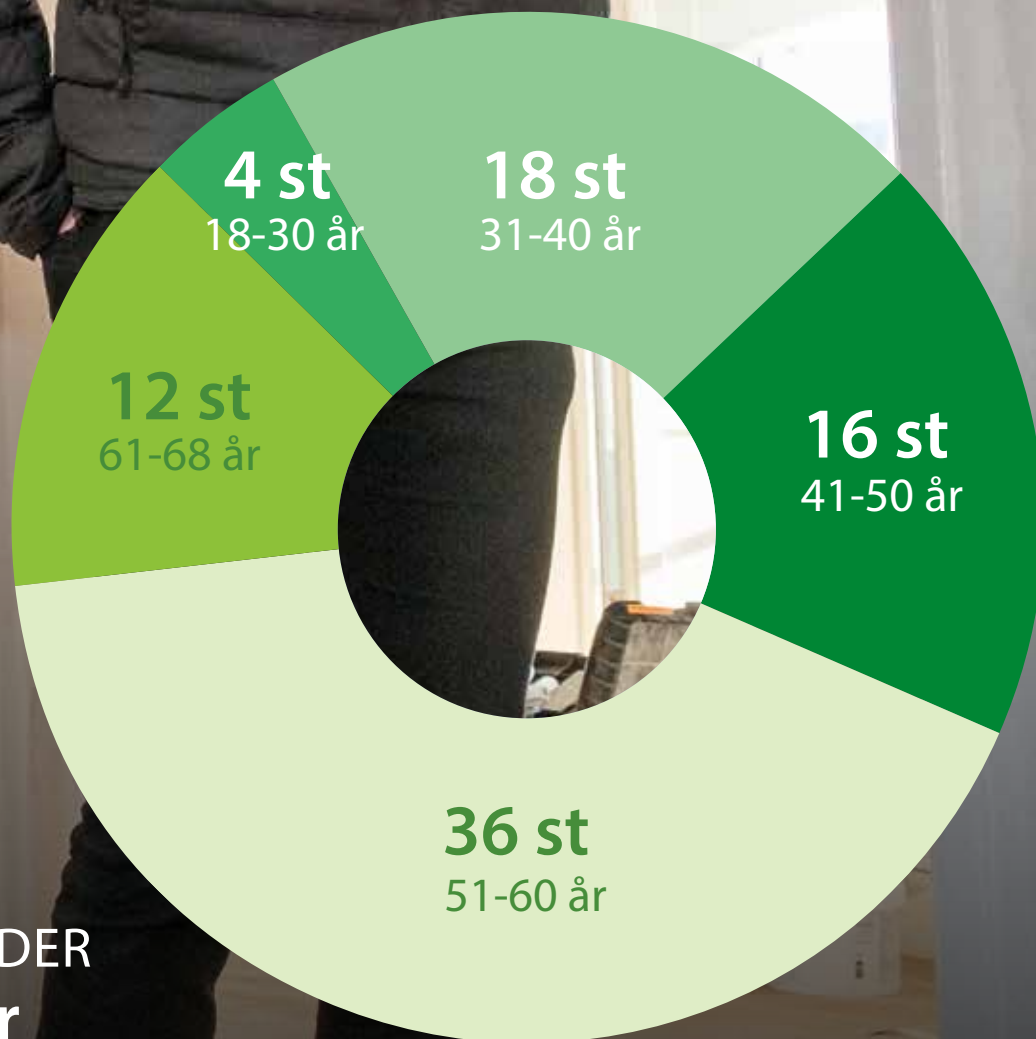
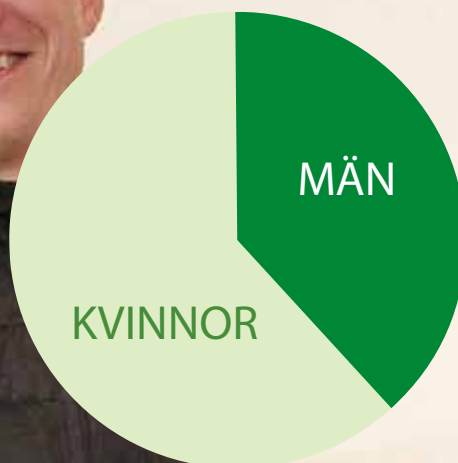
PERSONAL

SAMMANLAGT

86 st

53 st

ÅLDERSFÖRDELNING
ANSTÄLLDA



SNITTÅLDER

49 år

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

RESULTATRÄKNING	NOT	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning:	3		
Hysesintäkter	4	95 525	94 117
Övriga intäkter	5	<u>32 798</u>	<u>26 755</u>
		128 323	120 872
Rörelsens kostnader			
Reparation- och underhållskostnader	8	-22 652	-19 432
Driftskostnader	9	-60 051	-53 390
Administration och andra gemensamma kostnader	10	-12 940	-14 021
Fastighets skatt		-1 912	-1 785
Avskrivningar	11	-20 842	-21 147
Förlust avyttring/utrang fastighet		-12	-366
Summa rörelsens kostnader		-118 409	-110 141
Rörelseresultat	6-7	9 914	10 731
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	99	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-4 753</u>	<u>-5 511</u>
Resultat efter finansiella poster		5 260	5 316
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	-31
Erhållet koncernbidrag		0	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-34	-58
Resultat före skatt		5 226	5 227
Skatt på årets resultat	26	<u>-1 489</u>	<u>-679</u>
Årets vinst		3 737	4 548

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

BALANSRÄKNING	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	451 836	465 046
Mark	15	17 996	17 996
Maskiner, inventarier och fordon	16	977	777
Pågående nyanläggningar	17	<u>24 996</u>	<u>11 491</u>
		495 804	495 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga aktier och andelar	18	10	10
Långfristiga fordringar	19	<u>181</u>	<u>174</u>
		191	184
Summa anläggningstillgångar		495 995	495 494
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Varulager		192	199
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar/kundfordringar		391	324
Fordran koncernföretag		3 421	3 123
Fordran intresseföretag		50	202
Skattefordran		295	544
Övriga kortfristiga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	<u>5 991</u>	<u>7 876</u>
		10 149	12 072
Kassa och bank	22	30 333	43 842
Summa omsättningstillgångar		40 674	56 113
Summa tillgångar		536 670	551 607

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	23	3 340	3340
Reservfond		<u>4 840</u>	<u>4840</u>
		8 180	8180
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		175 509	171 469
Fusionsresultat		0	-469
Årets vinst		<u>3 737</u>	<u>4 548</u>
		179 246	175 548
Summa eget kapital		187 426	183 728
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan maskiner, inventarier, fordon		307	273
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	20	<u>8 540</u>	<u>7 901</u>
		8 540	7 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	<u>315 000</u>	<u>335 000</u>
		315 000	335 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 487	5 335
Skulder till koncernföretag		867	1 756
Övriga kortfristiga skulder		2 282	2 394
Uppl. kostnader/Förutbetalda intäkter	25	6 269	6 891
Förutbetalda hyror		<u>8 493</u>	<u>8 330</u>
		25 397	24 705
Summa eget kapital och skulder		536 670	551 607

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	3 340	4 840	163 908	7 560	179 648
Disposition av föregående års resultat			7 560	-7 560	0
Årets resultat				4 548	4 548
Transaktioner med ägare:					
Fusionsresultat Stridh & son			-469		-469
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-469	0	-469
Utgående balans per 31 december 2021	3 340	4 840	170 999	4 548	183 727

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	3 340	4 840	170 999	4 548	183 727
Disposition av föregående års resultat			4 548	-4 548	0
Årets resultat				3 737	3 737
Transaktioner med ägare:					
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-38	0	-38
Utgående balans per 31 december 2022	3 340	4 840	175 509	3 737	187 426

Aktiekapital 3 340 000 kr, 3 340 aktier á kvotvärde 1000 kronor.

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

KASSAFLÖDESANALYS , tkr**2022****2021*****Den löpande verksamheten***

Resultat efter finansiella poster	5 260	5 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20 854	21 513
Skatt	<u>-601</u>	<u>-250</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	25 513	26 579

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning (-) / minskning (+) av varulager	7	-59
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	1 675	-8 418
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>653</u>	<u>5 349</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten**27 848** **23 451*****Investeringsverksamheten***

Investering i materiella anläggningstillgångar	-21 351	-47 310
Försäljningspris såld fastighet	0	2 025
Förändring finansiella anläggningstillgångar	<u>-7</u>	<u>28</u>

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-21 358** **-45 257*****Finansieringsverksamheten***

Lämnat koncernbidrag	0	-31
Erhållet koncernbidrag	0	0
Värdeöverföring		0
Aktieägartillskott		0
Återbetalning av aktieägartillskott	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnad utdelning	0	0
Fusionsförlust	0	-468
Nytt lån	0	40 000
Amortering lån	<u>-20 000</u>	<u>-16 000</u>

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-20 000** **23 501****Årets kassaflöde****-13 510****1 695****Likvida medel vid årets början****43 842****42 147**

EKSJÖBOSTÄDER AB **556407-0521**

NOTANTECKNINGAR

Not 1 Allmän information

Eksjöbostäder AB med organisationsnummer 556407-0521 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Eksjö. Företagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter avsedda för uthyrning av lägenheter samt ett fåtal lokaler.

Moderföretag i den största koncernen som Eksjöbostäder AB är dotterbolag till är Eksjö Stadshus AB, org.nr. 556111-3076, med säte i Eksjö som i sin tur ägs av Eksjö kommun.

Not 2 Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Intäkter

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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

Not 2 Redovisningsprinciper forts

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme & Grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet, sprinklers	40 år
El	40 år
Storköksutrustning	12 år
Inre ytskikt	15 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr- och övervakning, larm	10 år
Utomhusmiljö	20 år
Restpost	50 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikatorer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående års balansdag.

Avseende om- och tillbyggnad av verksamhetsfastighet ska klassificering ske enligt nedanstående kategorier:

- **Kostnadsföring - Reparationer och löpande underhåll**
- **Aktivering/investering – Anläggningstillgång byggnad**

Utgifter för löpande underhåll och reparationer ska redovisas som kostnad. Åtgärder med bedömd förbrukningstid av tre år eller mindre kan kostnadsbokföras direkt. K3-reglerna talar om väsentlig tillkommande kostnad, byte av mindre delar av komponent kan därmed kostnadsbokföras direkt. Avseende inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 23 800 kr, som nedre gräns för aktivering.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Värdering av aktier och andelar

Aktierna är bokförda till anskaffningsvärdet.

Övriga tillgångar och skulder

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulderna är bokförda till anskaffningsvärdet.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Noter till resultaträkningen

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma kommunkoncern

	2022	2021
Inköp	38%	42%
Försäljning	31%	28%
Not 4 Hyresintäkter	2022	2021
Bostäder	79 138	77 963
Bonus/rabatter bostäder	-1 501	-1 584
Lokaler, garage	6 645	6 618
Bränsleavgifter	<u>11 243</u>	<u>11 120</u>
	95 525	94 117

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 5	Övriga intäkter	2022	2021
	Övriga avgifter (hushållsel, internet m.m)	1 118	968
	Sålda tjänster	<u>31 680</u>	<u>25 787</u>
		32 798	26 755

Ökad såld tjänst från föregående år beror på att all personal är anställd på Eksjöbostäder från 1 april 2021 och ca 70% av personalens arbete säljs till Eksjö Kommunfastigheter. Den största posten gäller lokalvården. Påverkan av denna förändring för Eksjöbostäders resultat blir i stort sett noll då bolaget tidigare köpte städtjänster från Eksjö Kommunfastigheter och nu säljer dit. Däremot har både intäkterna och personalkostnaderna ökat.

Not 6	Medelantal anställda	2022	2021
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	33	34
	Kvinnor	<u>53</u>	<u>54</u>
		86	88

23 anställda arbetar mot Eksjöbostäders fastigheter och kunder.

63 anställda arbetar mot Eksjö Kommunfastigheters fastigheter och kunder varav 47 arbetar med lokalvård.

Not 7	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2022	2021
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	1 956	1 049
	Pensionskostnader	<u>138</u>	<u>138</u>
	Summa styrelsen och VD	2 094	1 187
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	31 482	26 645
	Pensionskostnader	<u>1 669</u>	<u>1 484</u>
	Summa övriga anställda	33 151	28 129
	Sociala kostnader	9 939	8 230
	Summa styrelsen och övriga	45 184	37 546

Styrelsen består av 2 kvinnor samt 5 män.

Vid uppsägning från bolaget har VD uppsägningstid med bibehållen lön i 12 månader samt avgångsersättning motsvarande tolv månadslöner. Bibehållen lön avslutas om VD erhåller lön från annan arbetsgivare.

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 8	Reparation- och underhållskostnader	2022	2021
	Lägenhetsunderhåll	12 723	10 282
	Löpande underhåll	<u>9 929</u>	<u>9 150</u>
		22 652	19 432

Lägenhetsunderhåll är underhåll som är koncentrerat till hyresgästernas lägenheter, det vill säga tapetsering, byte av köksinredning, ommålning, byte av vitvaror etc. Utgifter för löpande underhåll och reparationer ska redovisas som kostnad. Åtgärder med bedömd förbrukningstid av tre år eller mindre kan kostnadsbokföras direkt. K3-reglerna talar om väsentlig tillkommande kostnad, byte av mindre delar av komponent kan därmed kostnadsbokföras direkt. Planerat underhåll redovisas som investeringar fr o m räkenskapsåret 2014.

Not 9	Driftskostnader	2022	2021
	Fjärrvärme	10 375	10 880
	El	2 686	2 382
	Vatten/avlopp	4 252	4 507
	Försäkringar	479	439
	Kabel TV, internet	1 239	1 239
	Sophämtning, renhållning	2 903	2 922
	Snöröjning	42	39
	Personalkostnader	27 398	21 744
	Uttagsskatt	2 136	2 077
	Fordon och maskiner	963	617
	Övrigt	<u>7 578</u>	<u>6 544</u>
		60 051	53 390

Not 10	Revisorns arvode och kostnadsersättning	2022	2021
	KPMG	<u>90</u>	<u>168</u>
	Summa arvoden	90	168

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstaddade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 11	Avskrivningar	2022	2021
	<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
	Förvaltningsfastigheter	20 588	20 961
	Maskiner, inventarier och fordon enligt plan	<u>254</u>	<u>186</u>
	Summa avskrivningar	20 842	21 147

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Noter till balansräkningen

Not 12	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter	<u>99</u>	<u>96</u>
	Summa	99	92
Not 13	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader	3 111	3 791
	Borgensavgift	<u>1 642</u>	<u>1 720</u>
		4 753	5 511
Not 14	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående ackum anskaffningsvärden	729 635	637 557
	Investering och fusion	7 351	94 736
	Årets försäljning	<u>0</u>	<u>-2 658</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	736 986	729 635
	Ingående ackum avskrivningar enligt plan	-222 927	-202 041
	Återförda avskrivningar försäljning	0	578
	Ingående ack nedskrivning fusion Stridh & Son	-37 722	-37 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 589	-20 961
	Utrangeringar	29	-503
	Ingående ack bidrag byggnader och mark	<u>-3 943</u>	<u>-3 943</u>
	Utg ackumulerade avskrivningar	-285 151	-264 590
	Utgående redovisat värde	451 836	465 046
Not 15	Mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående ackum anskaffningsvärden	17 996	17 617
	Årets anskaffning/fusion	0	691
	Årets försäljning	<u>0</u>	<u>-312</u>
	Utgående ackum anskaffningsvärden	17 996	17 996
	Utgående redovisat värde	17 996	17 996

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 16	Maskiner, inventarier och fordon	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 803	5 332
	Investering	<u>454</u>	<u>471</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 257	5 803
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 026	-4 840
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>-253</u>	<u>-186</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 280	-5 026
	Utgående redovisat värde	977	777
Not 17	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående redovisat värde	11 491	17 912
	Investeringar	20 481	11 662
	Omklassificeringar	<u>-6 976</u>	<u>-18 083</u>
	Utgående redovisat värde	24 996	11 491
Not 18	Övriga aktier och andelar	2022-12-31	2021-12-31
	10 st aktier i Eksjö.nu AB	<u>10</u>	<u>10</u>
		10	10
	Aktierna är bokförda till anskaffningsvärdet.		
	Bolaget har insatskapital i Husbyggnadsvaror HBV förening med nominellt värde 40 tkr. Bokfört värde för detta insatskapital uppgår till 0 kr.		
Not 19	Långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Tillgodohavande HBV		
	Tillgodohavande vid årets ingång	174	202
	Årets återbäring mm	<u>7</u>	<u>-28</u>
	Tillgodohavande vid årets utgång	181	174

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-8 950	-8 721
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	410	820
	Uppskjuten skatteskuld	-8 540	-7 901
	Uppskjuten skatteskuld vid årets ingång	7 901	8 026
	Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	<u>-8 540</u>	<u>-7 901</u>
	Årets förändring av uppskjuten skatt	-639	125

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har underskottsavdrag motsvarande 1 993 tkr.

Not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna intäkter	<u>5 991</u>	<u>7 876</u>
		5 991	7 876
Not 22	Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
	Koncernkonto	<u>30 333</u>	<u>43 842</u>
		30 333	43 842

Not 23 Aktiekapital
3340 aktier med kvotvärde 1000 kronor

Not 24	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amorteringar inom 2-5 år	0	0
	Amorteringar efter 5 år	<u>315 000</u>	<u>335 000</u>
		315 000	335 000

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Not 25	Upplupna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Räntor	372	314
	Löner	1 758	1 719
	Sociala avgifter	552	540
	Övrigt	<u>3 586</u>	<u>4 318</u>
		6 269	6 891
Not 26	Skatt på årets resultat	2022-12-31	2021-12-31
	Förändring uppskjuten skatt	-639	125
	Aktuell skatt	<u>-849</u>	<u>-804</u>
	Skatt på årets resultat	-1 489	-679
	Avstämning årets skattekostnad	2022	2021
	Resultat före skatt	5 226	5 227
	Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 077	-1 077
	Ej avdragsgillt/skattepliktigt	211	-137
	Underskottsavdrag från 2020	0	410
	Skattereduktion inköpta invent 2021	<u>17</u>	<u>0</u>
	Årets skattekostnad	-849	-804
Not 27	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 490	8 490

Not 28 **Eventualförpliktelser**
 Bolaget har inga eventualförpliktelser

Not 29 **Väsentliga risker**
 Inflationsutvecklingen och ökade räntekostnader kommer påverka bolaget de närmaste åren. Om inflationen inte mattas av finns risken att beslutade kalkyler inte längre är aktuella och att projekt skjuts på framtiden. Det ser dock ut att bli en minskad efterfrågan av byggprojekt under 2023 vilket kan leda till fler anbudslämnare och bättre priser. Bolaget har en gynnsam position med låsta elavtal till 2025. Organisationen måste dock förbereda sig på att hantera stora kostnadsökningar för energi- och räntehöjningar inom några år. Satsningar som sparar energi är prioriterade. Om inflationen håller i sig finns det risker att våra lokalhyresgäster får svårt att betala varpå vakanser i lokaler kan uppstå.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Besked om bidraget på ca 3,8 mnkr för bostäder på fastigheten Ciselören väntas under våren 2023. Besked om bidrag för tillbyggnad av en våning på trygghetsboendet Snickaren väntas lämnas under våren.

Not 31 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst

175 509 085

Årets vinst

3 736 810

179 245 895

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras

I ny räkning balanseras

179 245 895

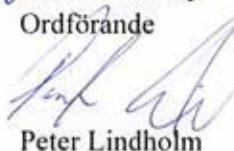
179 245 895

Eksjö den 20 mars 2023


Hans-Åke Tilly
Ordförande


Emeli Olaison
Vice ordförande


Ingegerd Axell
Andre vice ordförande


Peter Lindholm


Magnus Kullberg


Jes Sull


Leif Fransson


Simon Lantz
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2023
KPMG AB



Dag Köllerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eksjöbostäder AB, org. nr 556407-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjöbostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjöbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Eksjöbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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, 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. 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 om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eksjöbostäder AB för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjöbostäder AB enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 22 mars 2023

KPMG AB



Dag Kollerström

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i
Eksjöbostäder AB, Eksjö kommun

2023-02-09

Till årsstämman i Eksjöbostäder AB
organisationsnummer 556407-0521

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Eksjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Eksjöbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har löpande granskat protokoll och handlingar som erhållits från bolaget. Under året har jag särskilt samplanerat granskningsinsatserna tillsammans med den auktoriserade revisorn i samband med höstmöte samt träffat bolagets styrelseordförande och verkställande direktör. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Eksjö, 2023-02-09


Karin Elardt
Lekmannarevisor



EKSJÖBOSTÄDER

ÖSTERLÅNGGATAN 16 | 575 80 EKSJÖ | TELEFON 0381-363 00
E-POST EKSJOBOSTADER@EKSJO.SE | WWW.EKSJOBOSTADER.SE