

21

ÅRSREDOVISNING



EKSJÖBOSTÄDER

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Sid 8

VD har ordet	3
Nyckeltal	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	18
Notförteckning	19
Revisionsberättelse	30
Granskningsrapport	32

ÅRSREDOVISNING | EKSJÖBOSTÄDER AB | 556407-0521
2021-01-01 – 2021-12-31

ETT ÅR AV KLOKA SATSNINGAR OCH HÄRLIGT DRIV

2021 var ett år med många svängningar – från restriktioner som sedan övergick till det normala under hösten för att sedan bli nya restriktioner. Medarbetarna på Eksjöbostäder har tacklat utmaningarna galant och har med driv och glädje arbetat intensivt med att leverera nytta till våra hyresgäster.

Våra hyresgäster är ju det viktigaste vi har och därför är det glädjande att våra kundundersökningar visar att de är nöjda med oss som hyresvärd. Under 2021 uppgav 86 procent att de var nöjda med Eksjöbostäder. Det är ett av de högre resultaten vi uppmätt. Men vi nöjer oss inte där. Förutom att vi fortsätter ta tag i de förbättringsförslag som kommer till oss jobbar vi ständigt med utveckling inom bolaget.

I vår ständiga jakt efter att få så mycket nytta som möjligt ur varje krona så har vi gjort en hel del förändringar på tjänstemannasidan. Fokus har lagts på värdeskapande arbete som projektledning, teknik- och fastighetsskötsel medan vi har minskat antalet övriga tjänstemän. Vi har även anställt en flerspråkig boendevärd som håller i bo-skolor och som gör oss mer tillgängliga för fler av våra hyresgäster. Med dessa förändringar har vi kunnat frigöra mer medel till underhåll och nyinvesteringar.

Ekonomiskt sett var 2021 ett bra år med ett resultat som skapar möjlighet för framtida satsningar. Vi har en hög soliditet vilket ger oss förutsättningar att satsa på byggnation av fler lägenheter. Vi har till exempel sökt bygglov för 23 lägenheter på trygghetsboendet Snickaren och har lagt fram flera förslag på förtätningar i befintligt bestånd.

Under året har vår styrelse varit aktiva i att staka ut en riktning för bolaget. Några av delarna i detta strategiarbete är bland att vi ska ha ett tydligt kundfokus och erbjuda ett modernt boende i framkant. I strategin finns också hållbarhet med som en viktig ingrediens. Under 2021 och kommande år lägger vi stort fokus på att minska vår energiförbrukning. Sedan 2007 har vi minskat energiåtgången med 17 procent. Målet är att nå 30 procents minskning till 2030.

Nu blickar vi framåt mot ett spännande 2022 med fortsatt driv och kloka satsningar.

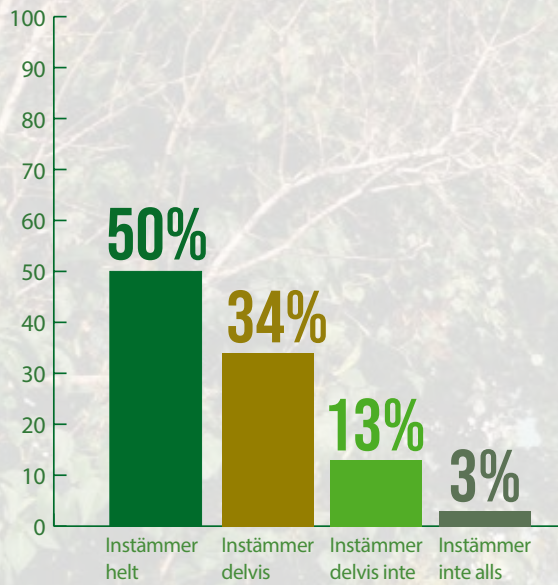
SIMON LANTZ
VD



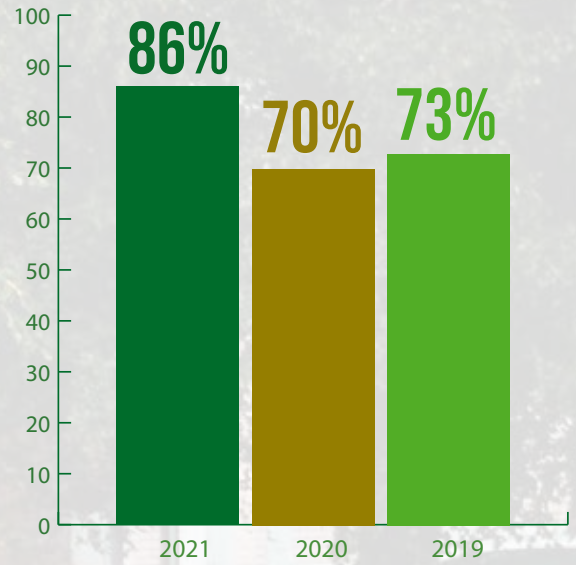
NYCKELTAL

Nöjd med min bostad

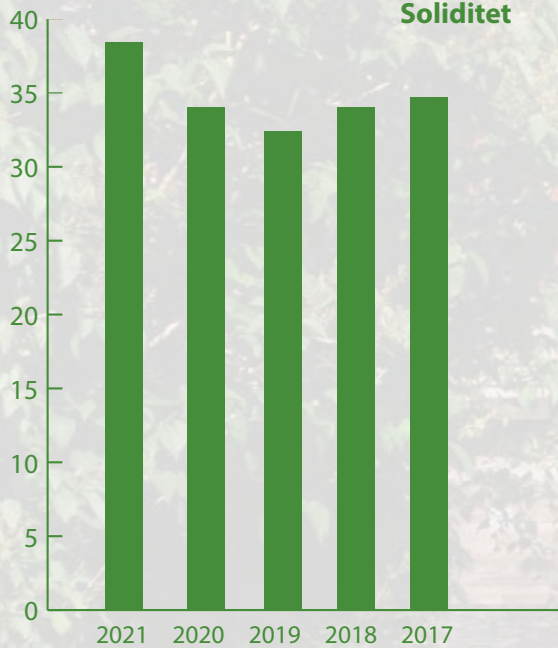
NKI 2021



NKI 2019-2021

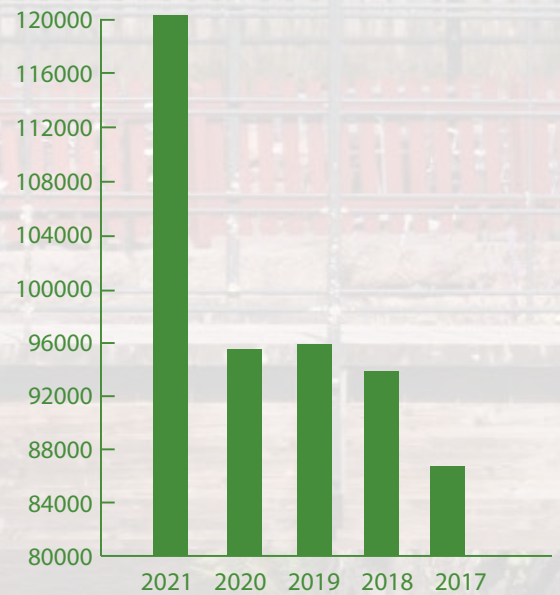


Soliditet



tkr

Omsättning



EKONOMI

DIREKTAVKASTNING:

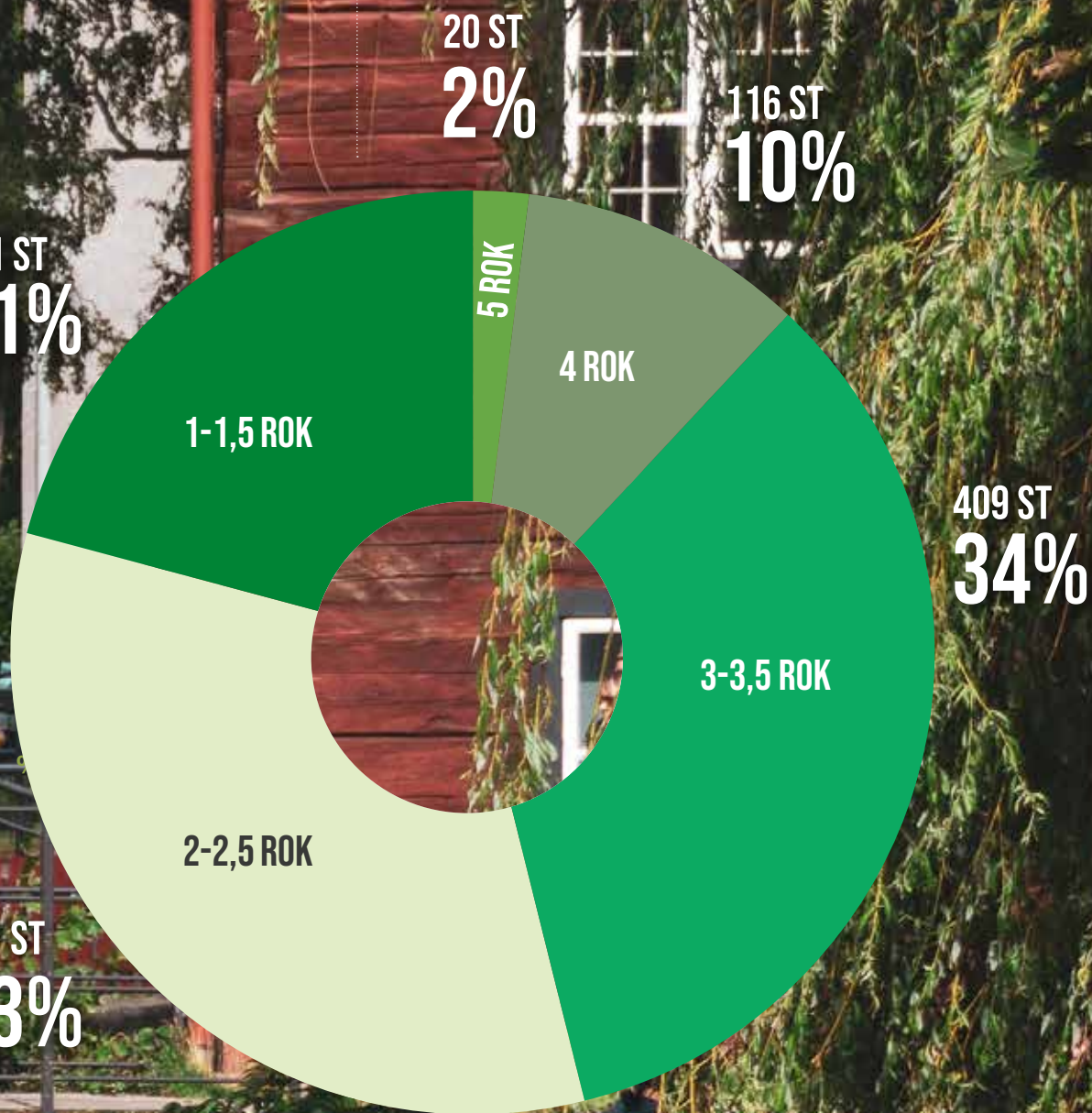
4,2 %

UNDERHÅLL:

144
KR/KVM

INSTALLERADE SOLCELLER
UNDER ÅRET:

11,65
KWP



LÄGENHETSBESTÅND:
1207
 LÄGENHETER

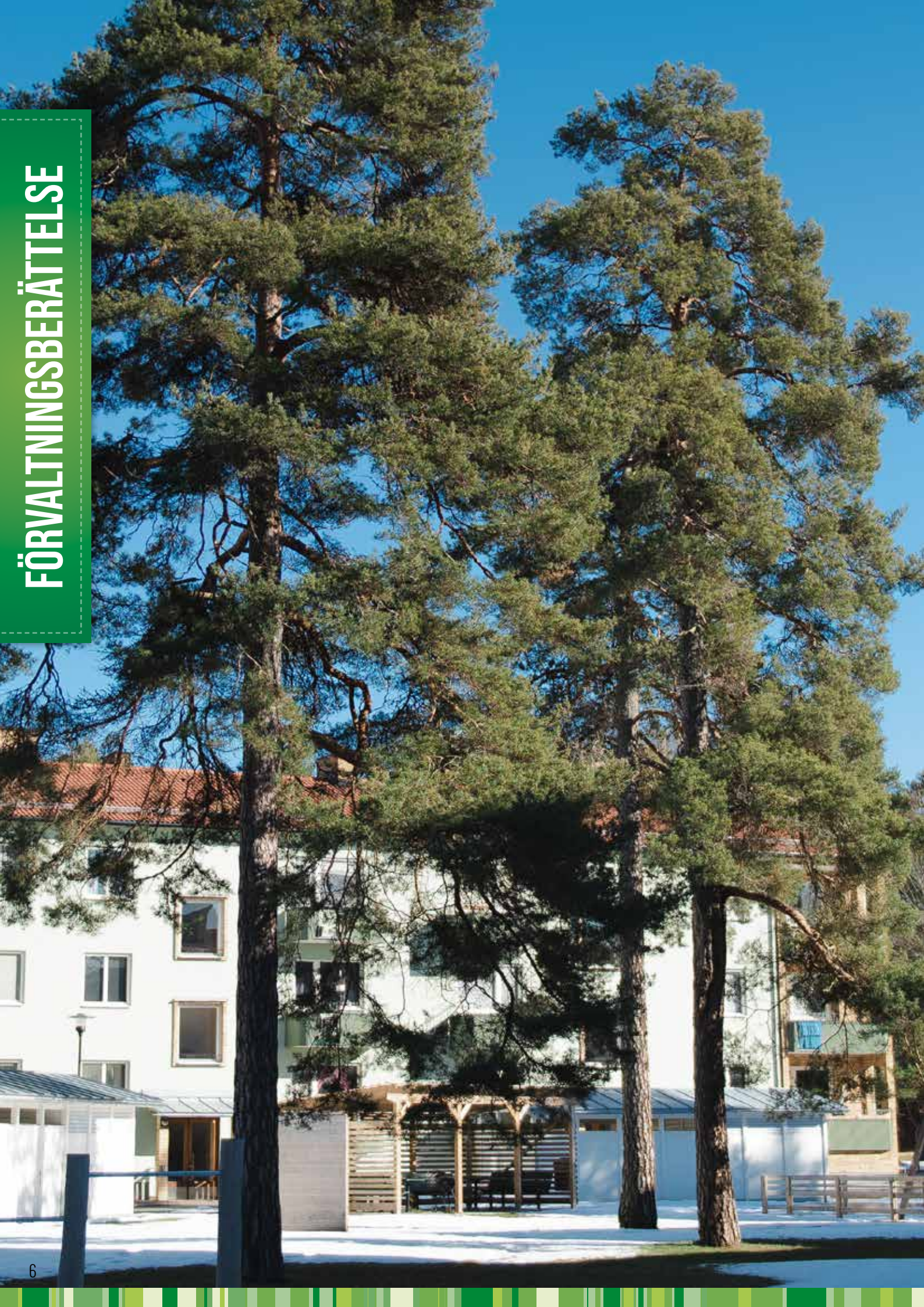
LÄGENHETER:
81345
 KVM

LOKALER:
9006
 KVM

ENERGIANVÄNDNING:
133,8
 KWH/KVM

DRIFTNETTO:
365
 KR/KVM

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR EKSJÖBOSTÄDER AB AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2021-01-01 - 2021-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH REVISORER

Hans-Åke Tilly, Eksjö, ordförande
Emeli Olaison, 1:e vice ordförande
Ingegerd Axell, Eksjö, 2:e vice ordförande
Peter Lindholm, Mariannelund
Julia Liderfelt, Eksjö
Leif Fransson, Eksjö
Magnus Kullberg, Eksjö

SUPPLEANTER:

Suppleanter:
Jes Suhr, Bruzaholm
Mats Wissinger, Eksjö
Lars Persson, Eksjö
Micael Carlsson, Eksjö
Urban Svensson, Eksjö
Lisa Petri Draklid, Eksjö
Christina Bladh från och med 2021-05-27

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:

Simon Lantz tidigare Karlsson

Styrelsen har under året haft 9 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.

I SYFTE ATT FÖRENKLA OCH EFFEKTIVISERA PERSONALADMINISTRATIONEN HAR SAMTLIG PERSONAL UNDER ÅRET FÖRTS ÖVER FRÅN SYSTERBOLAGET EK SJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB



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 1207 bostäder och 68 lokaler. 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, fastighetskötsel 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 2021 uppgått till 16 453 tkr (f. år 17 274 tkr).

Under 2021 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, uppgående till 9 498 tkr (f. år 7 939 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 2 %. Lediga lägenheter finns främst i Mariannelund på trygghetsboendet Bobinen.

Fusionen mellan Byggnadsfirma Stridh och Son AB och Eksjöbostäder AB färdigställdes under våren varpå fastigheten Ciselören 1 numera tillhör Eksjöbostäder AB. Bolaget inväntar utbetalning av bidrag gällande bostadsbyggande som ligger för handläggning hos Länsstyrelsen.

I syfte att förenkla och effektivisera personaladministrationen har samtlig personal under året förts över från systerbolaget Eksjö Kommunfastigheter AB. För att tydliggöra kostnads- och ansvarsfördelning har ett tjänsteköpsavtal upprättats. Från april 2021 har därför antalet personer ökat i bolaget.

NKI har mätts två gånger under 2021. Första mätningen gjordes via telefonintervjuer med 250 hyresgäster från samtliga områden. Resultatet blev 86 % nöjda kunder. Under hösten gjordes en ny pulsmätning där

resultatet blev 81 % nöjda kunder. I pulsmätningen var dock svarsfrekvensen låg, 23 %. Målsättningen är 80 % nöjda kunder.

Metoden med två mätningar per år var lyckad och kommer att fortsätta i samma form kommande år. En ny upphandling görs för att få kontinuitet och jämförbara resultat mellan åren. För att få högre svarsfrekvens i pulsmätningen föreslås till exempel möjligheten att vinna en fri månadshyra.

Riksdagen beslutade i den nya budgeten för 2022 att ta bort investeringsbidraget för bostäder samt energi-effektiviseringsbidragen. I bolagets beslutade investeringsplan finns utredning av nytt trygghetsboende och flera energieffektiviseringar med. För att ha möjlighet att få del av bidragen innan de försvinner så skickades bygglovsansökan och bidragsansökan in för energieffektiviseringar på Skogshyddan 4, 6, 7, och 8 samt påbyggnad av ny våning med 23 lägenheter på trygghetsboendet Snickaren. Besked om bidrag medges förväntas lämnas under våren 2022.

Två solcellsanläggningar har installerats. På fastigheten Linjalen har en anläggning på 5 kWp installerats och på Ciselören 1 har en anläggning på 6,65 kWp installerats.

Flertalet underhållsarbeten har pågått och färdigställt under året. Det största projektet med reinvesteringar finns på Röd- och Blåklinten där godkännande från Hyresgästföreningen och hyresgästerna har inhämtats

för att höja hyran. Byggstart beräknas ske under våren 2022 och arbetet pågår till slutet av 2024.

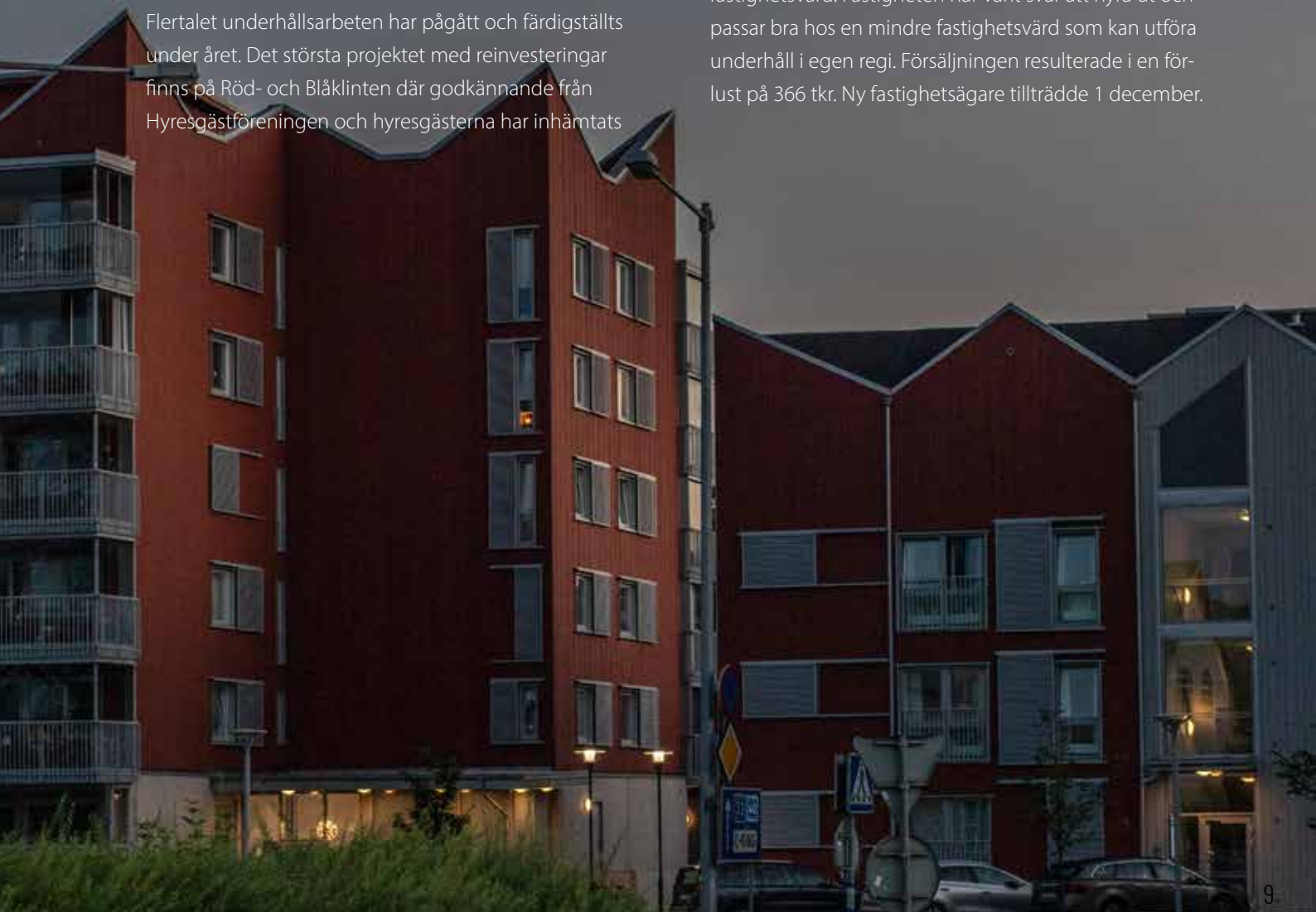
En dedikerad projektledare med ansvar för underhållet i bolaget har rekryterats. Under året har nya underhållsplåner tagits fram.

Bolaget har samverkat med Eksjö kommun för att ta fram ny bostadsförsörjningsplan. Arbetet har varit del av arbetsmaterialet till styrelsens strategiarbete där styrelsen i december tog beslut om nya strategier. Verksamheten kommer att arbeta fram nya handlingsplaner till dessa under våren. Affärsplanen kommer sedan uppdateras med de nya strategierna och handlingsplanerna. Fokus ligger på hållbarhet, kund, medarbetare och en hållbar ekonomisk situation.

Covid-19 pandemin har under året fortsatt att påverka bolaget. Bolaget under året delat ut hyresrabatt för 1 affärslokaler. Total rabatt uppgår till 54 tkr och totalt stödbelopp för rabatten uppgår till 27 tkr.

Även om många har fått vaccin och smittspridningen har minskat under hösten så har den tilltagit i slutet av året.

I november såldes fastigheten Kolportören 1 till en privat fastighetsvärd. Fastigheten har varit svår att hyra ut och passar bra hos en mindre fastighetsvärd som kan utföra underhåll i egen regi. Försäljningen resulterade i en förlust på 366 tkr. Ny fastighetsägare tillträdde 1 december.



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. Bolaget har jobbat kontinuerligt med besparingar och förbättringar under året vilket har bidragit till det goda resultatet. Covid-19 pandemin har också påverkat resultatet då bolaget har fått sänkta arbetsgivar-kostnader och utbildningar har hållits på distans alternativt skjutits på till framtiden.

Bolaget har en stabil ekonomisk situation med en soliditet på 33,1 %. Detta är en god bas för kommande reinveste-ringsbehov i det befintliga beståndet och behov av nypro-dukation av fler bostäder.

Hysesförhandlingen för 2021 ledde till en hyresökning på 1,2 %. Förhandlingen för 2022 års nivåer fortsätter under början av 2022.

FRAMTIDA UTVECKLING

Fokus för bolaget ligger främst på Trygghetsboende, energieffektiviseringar och förtätningar.

Bolaget undersöker möjligheten att bygga nytt kontor där hela verksamheten får plats. Idag finns ledning och stabs kontor 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. Förslag på lokal har lämnats till styrelsen som har givit i uppdrag att teckna en avsiktsförklaring gällande aktuell lokal.

Underhållsplanen har synliggjort behovet av underhåll och reinvesteringar. Därför har 2022 års budget anpassats för att kunna öka underhållet med cirka 2,5 miljoner kronor.

Bolaget kommer under 2022 att arbeta fram handlingsplaner för de nya strategierna.

Covid-19 pandemin förväntas fortsätta påverka bolaget. En ökad smittspridning gör att nya restriktioner sätts in och verksamheten kan påverkas av till exempel arbete hemifrån, restriktioner vid besök hos kunder och påverkan på möjligheten att komma åt att underhålla våra byggnader.

Intäktsidan kan påverkas av eventuella hyreslättnader initierade av riksdagen.

FEMÅRSÖVERSIKT -UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning, tkr	120 277	95 417	95 734	93 708	86 642
Årsarbetare, st	84	25	27	26	26
Resultat efter finansiella, tkr	5 316	6 844	- 492	2 210	59 406
Soliditet, %	33,1	34,7	32,4	34,0	38,4
Balansomslutning	551 607	518 563	521 263	515 096	456 122

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 2021 beräknats med 20,6 %.

PERSONAL

Bolaget har utfört en medarbetarundersökning under hösten. Resultatet blev 84,1 %. Målet är 85 %. Samtliga mätvärden utom styrning och ledning ökade från tidigare mätningar. Bolaget fortsätter jobba med att öka personalens nöjdhet.

I bolagets nya strategier finns flera målområden kring personalen så som friskvård, kompetensutveckling och ledarskapsutveckling med.

Ett gemensamt kontor bör också öka nöjdheten och trivseln.



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2021 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	170 999 724 kr
Årets resultat	4 548 105 kr
	175 547 829 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
Att i ny räkning överförs	175 547 829 kr
	175 547 829 kr

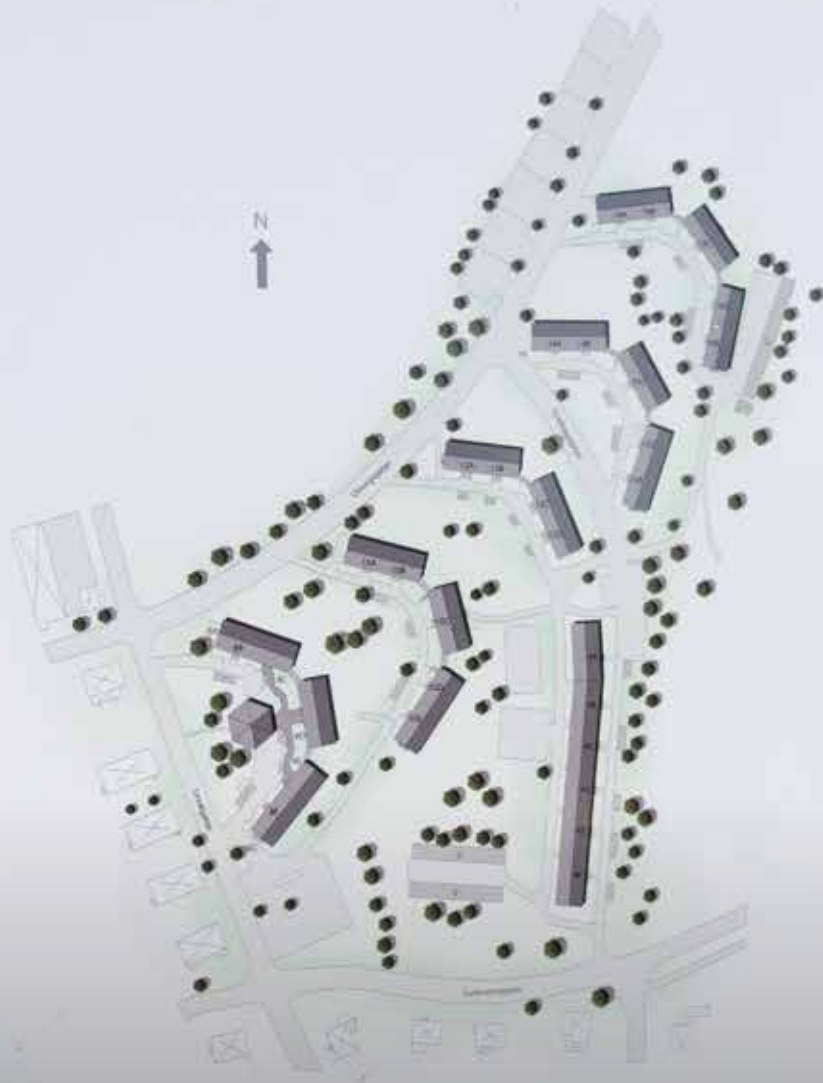
STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

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.

VÄLKOMMEN TILL



Här befinner du dig

AFFÄRSIDÉ

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

SAMMANLAGT

88 ST

54 ST

KVINNOR

MÄN

34 ST

SKOGSHYDDAN



Skogshyddan är Eksjöbostäders äldsta bostadsområde. Husen byggdes 1949-1953, och innehåller 188 lägenheter. Arkitekt: HSB Arkitekt

12 ST
61-68 ÅR

6 ST
18-30 ÅR

21 ST
31-40 ÅR

ÅLDERSFÖRDELNING
ANSTÄLLDA

25 ST
51-60 ÅR

25 ST
41-50 ÅR

SNITTÅLDER

49 ÅR

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

RESULTATRÄKNING	NOT	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning:	3		
Hysesintäkter	4	94 117	90 767
Övriga intäkter	5	<u>26 755</u>	<u>4 650</u>
		120 872	95 417
Rörelsens kostnader			
Reparation- och underhållskostnader	8	-19 432	-15 229
Driftkostnader	9	-53 390	-35 718
Administration och andra gemensamma kostnader	10	-14 021	-10 587
Fastighetsskatt		-1 785	-1 730
Avskrivningar	11	-21 147	-19 608
Förlust avyttring fastighet		-366	-175
Summa rörelsens kostnader		-110 141	-83 047
Rörelseresultat	6-7	10 731	12 370
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	96	92
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-5 511</u>	<u>-5 618</u>
Resultat efter finansiella poster		5 316	6 844
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-31	-34
Erhållet koncernbidrag		0	2 712
Förändring av avskrivningar utöver plan		-58	-35
Resultat före skatt		5 227	9 487
Skatt på årets resultat	26	<u>-679</u>	<u>-1 927</u>
Årets vinst		4 548	7 560

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	465 046	435 517
Mark	15	17 996	17 617
Maskiner, inventarier och fordon	16	777	492
Pågående nyanläggningar	17	<u>11 491</u>	<u>17 912</u>
		495 310	471 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga aktier och andelar	18	10	10
Långfristiga fordringar	19	<u>174</u>	<u>202</u>
		184	212
Summa anläggningstillgångar		495 494	471 750
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Varulager		199	140
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar/kundfordringar		324	165
Fordran koncernföretag		3 123	20
Fordran intresseföretag		202	0
Skattefordran		544	1 416
Övriga kortfristiga fordringar		3	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	<u>7 876</u>	<u>2 378</u>
		12 072	4 526
Kassa och bank	22	43 842	42 147
Summa omsättningstillgångar		56 113	46 813
Summa tillgångar		551 607	518 563

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	23	3 340	3 340
Reservfond		<u>4 840</u>	<u>4 840</u>
		8 180	8 180
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		171 469	163 909
Fusionsresultat		-469	0
Årets vinst		<u>4 548</u>	<u>7 560</u>
		175 548	171 469
Summa eget kapital		183 728	179 649
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan maskiner, inventarier, fordon		273	215
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	20	<u>7 901</u>	<u>8 344</u>
		7 901	8 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	<u>335 000</u>	<u>311 000</u>
		335 000	311 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 335	6 035
Skulder till koncernföretag		1 756	69
Övriga kortfristiga skulder		2 394	601
Uppl. kostnader/Förutbetalda intäkter	25	6 891	4 971
Förutbetalda hyror		<u>8 330</u>	<u>7 680</u>
		24 705	19 356
Summa eget kapital och skulder		551 607	518 563

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 2020	3 340	4 840	163 899	1 636	173 715
Disposition av föregående års resultat			1 636	-1 636	0
Årets resultat				7 560	7 560
Transaktioner med ägare:					
Aktieutdelning			-2 132		-2 132
Erhållet aktieägartillskott			2 500		2 500
Återbetalning av aktieägartillskott			-1 995		-1 995
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-1 627	0	-1 627
Utgående balans per 31 december 2020	3 340	4 840	163 908	7 560	179 648

	<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

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

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

KASSAFLÖDESANALYS , tkr**2021****2020*****Den löpande verksamheten***

Resultat efter finansiella poster	5 316	6 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	21 513	19 783
Skatt	<u>-250</u>	<u>-148</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	26 579	26 479

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-59	5
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-8 418	3 627
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>5 349</u>	<u>-4 594</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten**23 451** **25 517*****Investeringsverksamheten***

Investering i materiella anläggningstillgångar	-47 310	-22 197
Försäljningspris såld fastighet	2 025	
Förändring finansiella anläggningstillgångar	<u>28</u>	<u>-54</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 257	-22 251

Finansieringsverksamheten

Lämnat koncernbidrag	-31	-34
Erhållet koncernbidrag	0	2 712
Värdeöverföring		0
Aktieägartillskott		0
Återbetalning av aktieägartillskott	0	-1 995
Erhållet aktieägartillskott	0	2 500
Lämnad utdelning	0	-2 132
Fusionsförlust	-468	0
Nytt lån	40 000	0
Amortering lån	<u>-16 000</u>	<u>-6 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 501	-4 949

Årets kassaflöde	1 695	-1 683
Likvida medel vid årets början	<u>42 147</u>	<u>43 830</u>
Likvida medel vid årets slut	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.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

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.

Derivat och finansiell riskhantering
Säkring och ränterisk

Eksjöbostäder AB tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultat som en följd av säkring av ränterisker. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrument.

Bolaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas.

Bolagets ränteswappar som innebär att rörlig ränta swappas till fast ränta är identifierade som kassaflödesförsäkringar, innebärande säkring av bolagets kassaflöde hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Ränteswappar innebärande att fast ränta swappas till rörlig ränta är identifierade som verkligt värdesäkringar, innebärande säkring av ränterisken i lån som löper med fast ränta. Värdet av ränteswappar uppgår per 210930 till 0 kr då den sista ränteswappen löpte ut.

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

	2021	2020
Inköp	42%	43%
Försäljning	28%	13%
Not 4 Hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	77 963	74 649
Bonus/rabatter bostäder	-1 584	-1 116
Lokaler, garage	6 618	6 316
Bränsleavgifter	<u>11 120</u>	<u>10 918</u>
	94 117	90 767

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 5	Övriga intäkter	2021	2020
	Övriga avgifter (hushållsel, internet m.m)	968	850
	Sålda tjänster	<u>25 787</u>	<u>3 800</u>
		26 755	4 650

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.

Not 6	Medelantal anställda	2021	2020
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	34	19
	Kvinnor	<u>54</u>	<u>6</u>
		88	25

24 anställda arbetar mot Eksjöbostäders fastigheter och kunder.

64 anställda arbetar mot Eksjö Kommunfastigheters fastigheter och kunder varav 48 personer arbetar med lokalvård.

Not 7	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2021	2020
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	1 049	1 094
	Pensionskostnader	<u>138</u>	<u>71</u>
	Summa styrelsen och VD	1 187	1 165
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	26 645	11 019
	Pensionskostnader	<u>1 484</u>	<u>822</u>
	Summa övriga anställda	28 129	11 841
	Sociala kostnader	8 230	2 617
	Summa styrelsen och övriga	37 546	15 623

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	2021	2020
	Lägenhetsunderhåll	10 282	7 542
	Löpande underhåll	<u>9 150</u>	<u>7 687</u>
		19 432	15 229

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	2021	2020
	Fjärrvärme	10 880	9 350
	El	2 382	2 333
	Vatten/avlopp	4 507	4 345
	Försäkringar	439	391
	Kabel TV, internet	1 239	1 122
	Sophämtning, renhållning	2 922	2 749
	Snöröjning	39	21
	Personalkostnader	21 744	6 113
	Uttagsskatt	2 077	1 810
	Fordon och maskiner	617	671
	Övrigt	<u>6 544</u>	<u>6 813</u>
		53 390	35 718

Not 10	Revisorns arvode och kostnadsersättning	2021	2020
	KPMG	<u>168</u>	<u>96</u>
	Summa arvoden	168	96

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

Not 11	Avskrivningar	2021	2020
	<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
	Förvaltningsfastigheter	20 961	19 486
	Maskiner, inventarier och fordon enligt plan	<u>186</u>	<u>122</u>
	Summa avskrivningar	21 147	19 608

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Noter till balansräkningen

Not 12	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter	<u>96</u>	<u>92</u>
	Summa	96	92
Not 13	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader	3 791	4 201
	Borgensavgift	<u>1 720</u>	<u>1 417</u>
		5 511	5 618
Not 14	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående ackum anskaffningsvärden	637 557	619 025
	Investering och fusion	94 736	18 844
	Årets försäljning	<u>-2 658</u>	<u>-311</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	729 635	637 557
	Ingående ackum avskrivningar enligt plan	-202 041	-182 691
	Återförda avskrivningar försäljning	578	0
	Nedskrivning fusion Stridh & Son	-37 722	137
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 961	-19 486
	Avskrivningar fusion Stridh & Son	-503	0
	Bidrag byggnader och mark	<u>-3 943</u>	<u>0</u>
	Utg ackumulerade avskrivningar	-264 590	-202 041
	Utgående redovisat värde	465 046	435 517
Not 15	Mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående ackum anskaffningsvärden	17 617	<u>17 617</u>
	Årets anskaffning/fusion	691	
	Årets försäljning	<u>-312</u>	
	Utgående ackum anskaffningsvärden	17 996	17 617
	Utgående redovisat värde	17 996	17 617

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 16	Maskiner, inventarier och fordon	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 332	5 120
	Investering	<u>471</u>	<u>213</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 803	5 332
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 840	-4 718
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>-186</u>	<u>-122</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 026	-4 840
	Utgående redovisat värde	777	492

Not 17	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående redovisat värde	17 912	14 772
	Investeringar	11 662	21 985
	Omklassificeringar	<u>-18 083</u>	<u>-18 844</u>
	Utgående redovisat värde	11 491	17 912

Not 18	Övriga aktier och andelar	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Tillgodohavande HBV		
	Tillgodohavande vid årets ingång	202	150
	Årets återbäring mm	<u>-28</u>	<u>53</u>
	Tillgodohavande vid årets utgång	174	202

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-8 721	-8 754
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	820	410
	Uppskjuten skatteskuld	-7 901	-8 344
	Uppskjuten skatteskuld vid årets ingång	8 026	6 417
	Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	<u>-7 901</u>	<u>-8 344</u>
	Årets förändring av uppskjuten skatt	125	-1 927

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	<u>7 876</u>	<u>2 378</u>
	7 876	2 378

Not 22 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernkonto	<u>43 842</u>	<u>42 147</u>
	43 842	42 147

Not 23 Aktiekapital

3340 aktier med kvotvärde 1000 kronor

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

	2021-12-31	2020-12-31
Not 24		
Långfristiga skulder		
Amorteringar inom 2-5 år	0	0
Amorteringar efter 5 år	<u>335 000</u>	<u>311 000</u>
	335 000	311 000
Not 25		
Upplupna kostnader		
Räntor	314	308
Löner	1 719	625
Sociala avgifter	540	231
Övrigt	<u>4 318</u>	<u>3 809</u>
	6 891	4 971
Not 26		
Skatt på årets resultat		
Förändring uppskjuten skatt	125	-1 927
Aktuell skatt	<u>-804</u>	<u>0</u>
Skatt på årets resultat	-679	-1 927
Avstämning årets skattekostnad	2021	2020
Resultat före skatt	5 227	9 487
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 077	0
Ej avdragsgillt/skattepliktigt	-137	0
Underskottsavdrag från 2020	<u>410</u>	<u>0</u>
Årets skattekostnad	-804	0
Not 27		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 490	8 490
Not 28		
Eventualförpliktelser		
Bolaget har inga eventualförpliktelser		

Not 29 Väsentliga risker

Osäkerhet gällande pandemin och eventuella mutationer som skulle innebära nya restriktioner.
En snabb vändning av konjunkturen och räntehöjningar.

Osäkerhet i hur valet påverkar pågående bidragsansökningar och hur framtida statsbidrag ser ut

Not 30 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst

170 999 724

Årets vinst

4 548 105

175 547 829

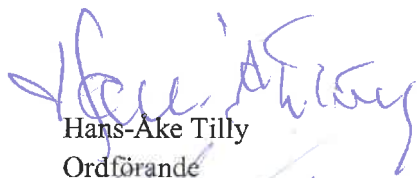
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras

I ny räkning balanseras

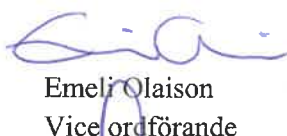
175 547 829

175 547 829

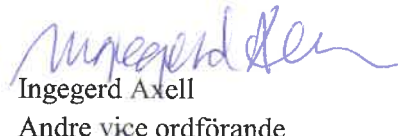
Eksjö den 21 mars 2022



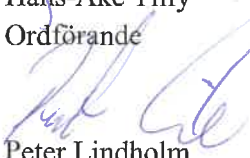
Hans-Åke Tilly
Ordförande



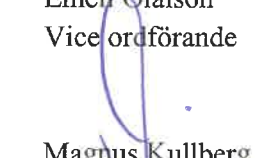
Emeli Olaison
Vice ordförande



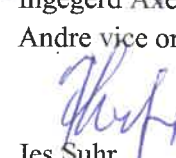
Ingegerd Axell
Andre vice ordförande



Peter Lindholm



Magnus Kullberg



Jes Suhr



Leif Fransson

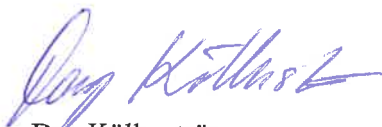


Simon Karlsson

VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Nässjö den 23 mars 2022

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor

2022-02-18



Lekmannarevisorerna i
Eksjöbostäder AB, Eksjö kommun

2022-02-10

Till årsstämman i Eksjöbostäder AB
organisationsnummer 556407-0521

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2021

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.

Noteras att under året har Byggnadsfirma Strid och Son AB uppgått i Eksjöbostäder AB genom fusion.

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, 2022-02-10

Karin Elardt

Lekmannarevisor



EKSJÖBOSTÄDER



KOMMUN
FASTIGHETER



EKSJÖBOSTÄDER

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