

# *ÅRSREDOVISNING*

*EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB*

*556667-8230*

*2024-01-01 -- 2024-12-31*

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Eget kapital räkning	10
Kassaflödesanalys	11
Notförteckning	12

## Förvaltningsberättelse Eksjö Kommunfastigheter AB 2024

### ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för Eksjö Kommunfastigheter AB avger härmed årsredovisning för perioden 2024-01-01--2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

#### Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Anders Gustafsson, Eksjö, ordförande  
Ingegerd Axell, Eksjö, vice ordförande  
Bengt Jacobsson, Eksjö, andre vice ordförande  
Peter Lindholm, Mariannelund  
Göran Augustsson, Hjärtevad  
Micael Carlsson, Eksjö  
Jesper du Rietz, Eksjö

#### Suppleanter:

Julia Liderfelt, Eksjö  
Mats Wissinger, Eksjö  
Viking Ottosson, Mariannelund  
Gun Andersson, Eksjö  
Magnus Kullberg, Eksjö  
Maria Felix, Eksjö  
Gunnar Hansson, Eksjö, till och med 2024-05-20  
Christina Bladh, Eksjö, från och med 2024-05-21

#### Verkställande direktör:

Simon Lantz

Styrelsen har under året haft 11 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 Paul Hultberg, Eksjö, med Karin Elardt, Eksjö, som suppleant.

## **Verksamhetens art och inriktning**

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter avsedda för kommunal verksamhet och att med hyresrätt upplåta lokaler för sådan verksamhet, totalt cirka 110 000 kvm.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja lokalförsörjningen för den kommunala verksamheten samt att genom ett optimalt resursutnyttjande svara för en effektiv fastighetsförvaltning.

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

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftkostnader och andra kostnader. Dessa kostnader har under 2024 uppgått till 53 879 tkr (föreg. år 48 541 tkr).

Under 2024 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen uppgående till 113 823 tkr (föreg. år 104 460 tkr).

Bolagets fastighetsbestånd är värderat till ca 939 miljoner kronor (680 mkr föreg. år)

Att värdet ökat från 2024 till 2025 är att bolaget har använt ett nytt verktyg för marknadsvärdering där samtliga avtal har lagts in. Värderingar kommer fortsatt göras i det nya verktyget. En skillnad i hur värderingen har gjorts är att driftkostnad baseras på schablon i stället för föregående årsutfall.

## **Ägarförhållanden**

Bolaget ägs 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**

Styrelsen tog under året beslut om en ny affärsplan som gäller fram till och med 2027. Fokusområden i planen är hyresgäst, ekonomi och fastighet. Några av nyckeltalen som mäts är hur stor del av kommunens lokaler som hyrs av bolaget, nöjdhet med lokalerna, resultat mot eget kapital och minskad energiförbrukning.

Gymnasieskolornas verksamhet på Höglandet togs i slutet av året över av Höglandsförbundet (HF). Bolaget har fått i uppdrag att arbeta fram nya hyresavtal för gymnasielokalerna till HF. I samband med verksamhetsövergången beslutade kommunen ihop med övriga ägare av den privata skolan Eksjö Fordonsutbildning AB 556584-8537 att verksamheten ska bedrivas i kommunal regi. Då vårt bolag har i uppdrag att tillhandahålla lokaler åt kommunen och dess kommunalförbund så beslutade styrelsen ett köp av aktierna i Eksjö fordonsutbildning AB med tillträde till fastigheten Fogsvansen 6 och Nifsarp 1:114 från och med första juli 2025. En handpenning på 8 miljoner kronor betalades till tidigare ägare under hösten.

Under året förvärvades fastigheten Snödroppen 1 i Kvarnarp av kommunen. Det särskilda boendet som ska byggas tilldelades i januari 2025.

Projektering av Norrtullskolan påbörjades under hösten med tänkt annonsering under våren 2025.

De moduler som fanns på Furulundskolan flyttades under sommaren till Höreda för att hantera ett ökat elevantal där. Modulerna blev tomställda i och med att förskolan flyttar till annan lokal i Mariannelund.

I Höreda pågår projektering av ombyggnad befintlig skolbyggnad för större kök, förbättrad verksamhet och utökad förskola.

Köksombyggnaden på Linnéskolan färdigställdes under våren.

Köksombyggnaden på Mariebergs särskilda boende pågår men har förlängts på grund av omfattande asbestsanering. Planerad verksamhetsstart sker under sommaren 2025.

Under tiden ombyggnationen pågår hyr kommunen in sig hos systerbolaget Eksjöbostäder.

Hyresavtalet för Elverket 1 gick ut i slutet av året men då kommunen inte har kunnat ersätta lokalerna som föreningarna hyr i andra hand har ett nytt hyresavtal tagits fram för 2025. Detta är ännu ej signerat.

Inga av de bidrag som söktes godkändes för den tänkta kulturscenen vid Olsbergs arena. Bolaget har nu fått i uppgift att ta fram kalkyler för en mindre version än den som föreningarna önskade sig.

Investeringen Jordgubbsbackens förskola färdigställdes ekonomiskt under året.

Även den nya sporthallen vid Grevhagsskolan färdigställdes ekonomiskt under året.

Under hösten påbörjades rivning av befintlig idrottshall och en uppdatering av utemiljön vid skolan.

Flertalet underhållsarbeten gällande tak och utemiljö har pågått och färdigställts under året.

Bland annat byte av tak på Juventum samt på Linnéskolan.

Flera målningstreprenader har genomförts bland annat på Olsbergs arena, Östanåskolan, Juventum och Fornminnesgården.

Bolaget har under året lagt cirka 164 kr/kvm på resultatpåverkande underhåll och 132 kr/kvm i reinvesteringar.

Under året har fler företag lämnat priser på upphandlingar än under 2023. Detta är troligtvis ett resultat av att byggbranschen har haft en nedgång på grund av det allmänna stämmningsläget i samhället.

Bolaget köper el via ett koncerngemensamt ramavtal. Elpriset har varit bundet till en bra nivå sedan hösten 2021 fram till december 2024. En ny upphandling gjordes under 2025 med möjlighet att planera prislåsningar för kommande år. Elkostnaderna kommer öka något men kommer kunna hållas under 1 kr/ kWh.

Bolaget har producerat 271 mwh solel.

Från år 2023 har vi minskat el förbrukningen med 7% och sedan vårt referensår 2007 är minskningen 19,3% .

Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 3,3 % från 2023 och en minskning från referensår 2007 med 22,7%.

Några anledningar till minskad förbrukning är utbytta ventilationsaggregat, uppkopplade centraler, solcellsbyggnationer, bytt belysning till LED samt bytt ut undercentraler.

## Ekonomi

Ekonomiska mål är soliditet (10 %) och avkastning på eget kapital (8 %). Resultatet för året uppgår till 11 % av eget kapital vilket överträffar det ekonomiska målet. Soliditeten blev 15,1%.

### Femårsöversikt - Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning, tkr	116 915	107 628	98 498	86 435	84 881
Årsarbetare, st	0	0	0	0	61
Resultat efter finansiella, tkr	9 028	6 056	8 451	10 934	14 328
Soliditet, %	15,1	14,8	15,2	16,0	14,1
Balansomslutning	586 580	547 739	528 559	452 152	453 505

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 2024 beräknats med 20,6%.

### Framtida utveckling

Investeringsönskemålen för bolaget mellan åren 2025–2027 ligger för närvarande på cirka 430 mnkr. Omarbetningar sker kontinuerligt i dialog med ägare och kommunens sektorer.

Bolaget räknar med ökad räntekostnad då vi lämnar en period med låga räntor. Ränteläget har förbättrats men skillnaden kommer ändå påverka resultatet. Tack vare egenfinansierade reinvesteringar är läget bra.

Bolaget kommer att kontinuerligt förnya befintliga lån samt ny-upplåna för kommande investeringar. Kommunen har under 2024 delvis utökat borgen för planerade investeringar. Ytterligare höjningar med ca 100 mnkr av borgen behöver göras under 2025.

Slutlikvid för köpet av Eksjö fordonsutbildning ska ske under juni 2025. Kvarstående summa för aktierna är 24 miljoner kronor.

Kommunen har aviserat att de kommer lämna nuvarande särskilda boende på Almen 10 i samband med att det nya särskilda boendet i området Kvarnarp blir klart. Bolaget behöver planera för eventuell försäljning av fastigheten då kommunen inte ser något långsiktigt behov av den i sin verksamhet.

En ny kundundersökning kommer göras under 2025.

### Årets resultat

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2024 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

### Förslag till resultatdisposition (kr)

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	74 732 722
Årets resultat	8 728 891
	<b>83 461 613</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så  
att i ny räkning överförs

83 461 613  
**83 461 613**

### 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.

RESULTATRÄKNING	NOT NR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Nettoomsättning:</b>	3		
Hysesintäkter		90 638	85 222
Övriga intäkter	4	<u>26 276</u>	<u>22 406</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>116 915</b>	<b>107 628</b>
<b>Fastighetskostnader:</b>			
Reparations- och underhållskostnader	5	-19 719	-16 962
Driftskostnader	6	-53 187	-51 619
Administration och andra gemensamma kostnader	7	-5 281	-5 367
Fastighetsskatt		-404	-402
Avskrivningar	12-13	-20 705	-19 919
Förlust utrangering fastighetskomponent		<u>-98</u>	<u>-31</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-99 395</b>	<b>-94 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8-9	<b>17 520</b>	<b>13 328</b>
Ränteintäkter		1 272	669
Räntekostnader	10	<u>-9 764</u>	<u>-7 941</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 028</b>	<b>6 056</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		1 837	7 086
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>-25</u>	<u>-42</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 840</b>	<b>13 100</b>
Skatt på årets resultat	11	<u>-2 111</u>	<u>-2 706</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 729</b>	<b>10 394</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	497 467	488 962
Maskiner, inventarier och fordon	13	868	766
Pågående nyanläggningar	14	<u>33 521</u>	<u>20 982</u>
		531 857	510 710
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>531 857</b>	<b>510 710</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		850	344
Fordringar Eksjö kommun		0	525
Fordringar stadshuskoncern		5 846	7 329
Fordringar intressebolag		0	0
Skattefordran		1 739	1 742
Övriga kortfristiga fordringar	15	42 811	23 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>3 477</u>	<u>3 857</u>
		54 724	37 029
Kassa och bank	17	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 724</b>	<b>37 029</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>586 580</b>	<b>547 739</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	18	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		74 733	65 797
Årets resultat		<u>8 729</u>	<u>10 394</u>
		83 462	76 191
<b>Summa eget kapital</b>		88 462	81 191
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	19	<u>270</u>	<u>245</u>
		270	245
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning uppskjuten skatt	20	<u>18 592</u>	<u>16 481</u>
		18 592	16 481
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	<u>437 810</u>	<u>397 810</u>
		437 810	397 810
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 625	15 112
Skulder Eksjö kommun		200	0
Skulder stadshuskoncern		3 403	3 388
Skulder intressebolag		4	5
Övriga kortfristiga skulder		4 382	7 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>24 833</u>	<u>25 935</u>
		41 447	52 012
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>586 580</b>	<b>547 739</b>

**RAPPORT ÖVER  
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**  
(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>65 387</b>	<b>6 037</b>	<b>76 423</b>
Disposition av föregående års resultat			6 037	-6 037	0
Årets resultat				10 394	10 394
Lämnad utdelning			-5 626		-5 626
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>65 798</b>	<b>10 394</b>	<b>81 191</b>

	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>65 798</b>	<b>10 394</b>	<b>81 191</b>
Disposition av föregående års resultat			10 394	-10 394	0
Årets resultat				8 729	8 729
Lämnad utdelning			-1 458		-1 458
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>74 733</b>	<b>8 729</b>	<b>88 461</b>

KASSAFLÖDESANALYS , tkr	2024	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	9 028	6 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20 526	19 951
Under året betald skatt	<u>3</u>	<u>-1 523</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	29 557	24 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-6 134	-6 784
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>-10 565</u>	<u>11 665</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 859</b>	<b>29 367</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-41 673	-57 655
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41 673</b>	<b>-57 655</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyupptagna lån	40 000	0
Erhållet koncernbidrag	1 837	7 086
Lämnad utdelning	<u>-1 458</u>	<u>-5 626</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 378</b>	<b>1 460</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 564</b>	<b>-26 831</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>23 106</u></b>	<b><u>49 937</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 670</b>	<b>23 106</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

Eksjö Kommunfastigheter AB med organisationsnummer 556667-8230 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Eksjö. Företagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter avsedda för kommunal verksamhet och att med hyresrätt upplåta lokaler för sådan verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som Eksjö Kommunfastigheter AB är dotterföretag till är Eksjö Stadshus AB, org.nr. 556111-3076, med säte i Eksjö, som ägs helt 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.

#### 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.

Eksjö Kommunfastigheter AB har tidigare tillämpat säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultat som en följd av säkring av ränterisker. Bolaget har under räkenskapsåret inga levande derivat

## Not 2 Redovisningsprinciper forts

### Aktieägartillskott

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

### 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.

Från och med årsredovisning 2023 har förändring av redovisning skett i kommunen och helägda bolag i Eksjö kommunkoncern gällande redovisning av koncernkonto. Förändringen har skett efter dialog med Rådet för kommunal redovisning (RKR) som hänvisar till vägledning i RedR1 Årsredovisning i aktiebolag (punkt 30). Förändringen innebär att kommunen redovisar hela tillgodohavandet på koncernkontot som kassa och bank och de helägda bolagen i koncernen redovisar sina behållningar på underkonton i koncernkontostrukturen som fordran på kommunen och där koncernkredit nyttjas som skuld till kommunen.

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

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

## Not 2 Redovisningsprinciper forts

Vid blandad användning sker en proportionering på verksamheten respektive byggnadens allmänna användning.

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 26 750 kr, som nedre gräns för aktivering.

### Övriga tillgångar och skulder

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta.  
Skulderna är bokförda till anskaffningsvärdet.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### Noter till resultaträkningen

#### Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma kommunkoncern

	2024	2023
Inköp	69%	66%
Försäljning	97%	97%

#### Not 4 Övriga intäkter

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 374	1 983
Sålda konsulttjänster	184	258
Försäljning lokalvård	22 744	21 664
Övriga rörelseintäkter	<u>974</u>	<u>-1 500</u>
	<b>26 276</b>	<b>22 406</b>

<b>Not 5</b>	<b>Reparations- och underhållskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Löpande underhåll	19 719	16 962
		<b>19 719</b>	<b>16 962</b>

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.

<b>Not 6</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Fjärrvärme	8 765	7 451
	El	6 804	6 887
	Vatten	1 821	1 643
	Köpt snöröjning	73	53
	Försäkringar	640	797
	Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	6 222	5 914
	Personalkostnader	0	0
	Fordon och maskiner	890	888
	Lokalhyra	709	733
	Kostnad för såld lokalvård	22 999	22 358
	Övrigt	<u>4 265</u>	<u>4 895</u>
		<b>53 187</b>	<b>51 619</b>

<b>Not 7</b>	<b>Revisorns arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Revisionsuppdrag KPMG	<u>61</u>	<u>61</u>
	Summa arvoden	<b>61</b>	<b>61</b>

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.

<b>Not 8</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	0	0
	Kvinnor	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget har inte någon egen personal.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

Personal motsvarande 63 anställda köps av Eksjöbostäder AB, varav 47 personer arbetar med lokalvård.

<b>Not 9 Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen:</b>		
Ersättningar	123	147
varav sociala kostnader	<u>39</u>	<u>46</u>
	123	147
<b>Övriga anställda:</b>		
Löner och ersättningar	0	0
Pensionskostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Sociala kostnader	0	0
<b>Summa styrelsen och övriga</b>	<b>123</b>	<b>147</b>

Styrelsen består av 1 kvinna samt 6 män.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

Personal motsvarande 63 anställda köps av Eksjöbostäder AB, varav 47 personer arbetar med lokalvård.

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader	7 190	5 388
Borgensavgift, övriga finansiella kostnader	<u>2 574</u>	<u>2 553</u>
	<b>9 764</b>	<b>7 941</b>
<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förändring uppskjuten skatt	-2 111	-2 706
Aktuell skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2 111</b>	<b>-2 706</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 840</b>	<b>13 100</b>
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-2 233	-2 699
Ej avdragsgillt/skattepliktigt	0	-8
Skillnad bokförda avskr/skattem avskriv	79	330
Direktavdrag	2 138	2 377
Förlustavdrag	<u>16</u>	<u>0</u>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter till balansräkningen

Not 12 Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	723 431	604 236
Omklassificeringar	28 801	119 236
Utrangering	<u>-3 003</u>	<u>-41</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>749 228</b>	<b>723 431</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-234 469	-214 741
Återförda avskrivningar	2 534	10
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-19 825</u>	<u>-19 738</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 761</b>	<b>-234 469</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>497 467</b>	<b>488 962</b>

Bolagets fastighetsbestånd är värderat till ca 939 miljoner kronor (680 mkr föregående år).

Not 13 Maskiner, inventarier och fordon	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	1 844	1 484
Inköp	333	360
Avyttring inventarie	<u>-49</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 128</b>	<b>1 843</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-1 078	-896
Årets avskrivning enligt plan	<u>-182</u>	<u>-182</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-1 260</b>	<b>-1 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>868</b>	<b>766</b>

Not 14 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	20 982	82 925
Investeringar	42 549	64 107
Omklassificeringar	<u>-30 010</u>	<u>-126 051</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 521</b>	<b>20 982</b>

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Koncernfordran bankmedel, Eksjö kommun	34 670	23 106
Fordran HBV (Husbyggnadsvaror) återbäring	141	70
Handpenning köp Eksjö fordonsutbildning AB	8 000	0
Utlägg för fakturering	<u>0</u>	<u>54</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 811</b>	<b>23 231</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>3 477</u>	<u>3 857</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 477</b>	<b>3 857</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>

Medel på koncernkonto redovisas 2024 som kortfristig fordran mot Eksjö kommun.

**Not 18 Aktiekapital**

Aktiekapital 5 000 000 kr, 5 000 aktier á kvotvärde 1000 kronor.

**Not 19 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	<u>270</u>	<u>245</u>
	<b>270</b>	<b>245</b>
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver, förändring	25	42

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	<u>2 111</u>	<u>2 706</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 111</b>	<b>2 706</b>
Uppskjuten skatt vid årets ingång	16 481	13 775
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-18 592</u>	<u>-16 481</u>
<b>Årets förändring av uppskjuten skatt</b>	<b>-2 111</b>	<b>-2 706</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

**Not 21 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Amorteringar inom 2-5 år	0	0
Amorteringar efter 5 år	437 810	397 810
Skulder till kreditinstitut	437 810	397 810
Skulder till Eksjö kommun	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>437 810</b>	<b>397 810</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	701	654
Förutbetalda hyror	21 025	22 353
Övriga upplupna kostnader	<u>3 107</u>	<u>2 928</u>
	<b>24 833</b>	<b>25 935</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga risker**

Ökade räntekostnader då många lån skrivs om och många nyinvesteringar ska göras påverkar bolaget. Innan investeringarna är slutförda kommer bolaget inte ha täckning för de ökade räntorna.

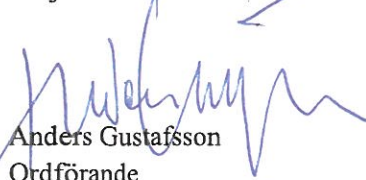
Att kommunen ämnar säga upp Almgårdens särskilda boende innebär en risk som bolaget måste hantera antingen med annan hyresgäst eller försäljning.

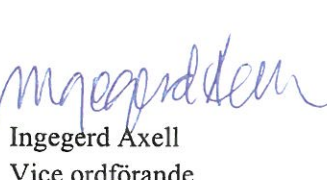
Styrelsen har beslutat ett köp av aktierna i Eksjö fordonsutbildning AB med tillträde till fastigheten Fogsvansen 6 och Nifsarp 1:114 från och med första juli 2025. En handpenning på 8 miljoner kronor betalades till tidigare ägare under hösten.

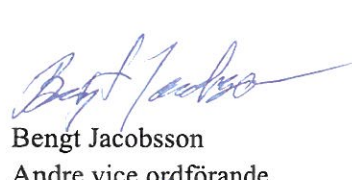
**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

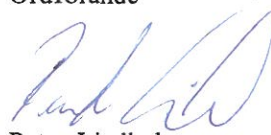
Upphandlingen av nytt demensboende tilldelades i januari 2025.


Eksjö den 24 februari 2025

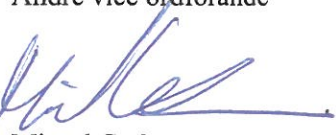
  
Anders Gustafsson  
Ordförande


  
Ingegerd Axell  
Vice ordförande


  
Bengt Jacobsson  
Andre vice ordförande

  
Peter Lindholm  
Styrelseledamot

  
Göran Augustsson  
Styrelseledamot


  
Micael Carlsson  
Styrelseledamot

  
Jesper du Rietz  
Styrelseledamot

  
Simon Lantz  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2025

KPMG AB

  
Dag Köllerström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB, org. nr 556667-8230

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjö Kommunfastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjö Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Eksjö Kommunfastigheter AB enligt god revisionssed 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 Eksjö Kommunfastigheter AB för år 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjö Kommunfastigheter 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Eksjö den 11 mars 2025

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i  
Eksjö Kommunfastigheter AB, Eksjö kommun

2025-03-03

Till årsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB  
organisationsnummer 556667-8230

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

## Granskningsrapport för år 2024

Jag, av fullmäktige i Eksjö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Eksjö Kommunfastigheter 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.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

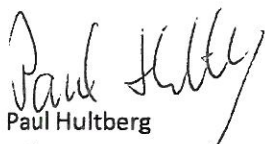
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge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

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Eksjö, 2025-03-03



Paul Hultberg  
Lekmannarevisor