

ÅRSREDOVISNING

EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

556667-8230

2020-01-01 -- 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Eget kapital räkning	9
Kassaflödesanalys	10
Notförteckning	11

Förvaltningsberättelse Eksjö Kommunfastigheter AB 2020

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för Eksjöbostäder AB avger härmed årsredovisning för perioden 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Emeli Olaison, Hult, ordförande

Hans-Åke Tilly, Eksjö, vice ordförande

Diana Laitinen Carlsson, Eksjö, andre vice ordförande, t o m 27 maj 2020

Ingegerd Axell, Eksjö, andre vice ordförande, fr o m 28 maj 2020

Peter Lindholm, Mariannelund

Julia Liderfelt, Eksjö

Leif Fransson, Eksjö

Magnus Kullberg, Eksjö

Suppleanter:

Jes Suhr, Bruzaholm

Mats Wissinger, Eksjö

Lars Persson, Eksjö

Micael Carlsson, Eksjö

Jan-Erik Wahlström, Hult, t o m 15 december 2020

Urban Svensson, Eksjö

Annika Hultkvist, Eksjö, fr o m 20 februari 2020 och t o m 15 december 2020

Lisa Petri Draklid, Eksjö, fr o m 15 december 2020

Verkställande direktör:

Sven-Olof Klasson, t o m 30 juni 2020

Simon Karlsson, fr o m 1 juli 2020

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma.

Revisor är KPMG med huvudansvarig auktoriserad revisor Dag Köllerström, Forserum, med auktoriserad revisor Jerker Stenqvist, Lekeryd, som suppleant.

Lekmannarevisor är Karin Elardt, Eksjö, med Stig Andersson, 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 ca 96 000 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 driftskostnader och andra kostnader. Dessa kostnader har under 2020 uppgått till 7 894 tkr (föreg. år 7 794 tkr).

Under 2020 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen uppgående till 78 055 tkr (föreg. år 75 295 tkr).

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

Projekteringen av ny förskola i Kvarnarp har fortsatt. I slutet av året godkändes detaljplanen för området.

Under året fortsatte projektet med att upprusta utemiljön vid Storegårdsområdet. Under arbetets gång hittade man en oljecistern vilket försenade projektet under tiden marken sanerades. Projektet beräknas vara färdigställt i februari 2021.

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

Som en konsekvens av felaktig hantering av inköp av konsulttjänster under åren 2016–2018 lämnade delar av styrelsen tillsammans med VD sina poster under 2019. En tillfällig VD rekryterades under rekryteringsprocessen för en ny VD. 1 juli rekryterades en ny VD.

Bolaget har sedan 2015 arbetat med att certifiera sig enligt ISO-9001. I november gjordes en slutrevision av extern revisor. Bolaget klarade revisionen utan brister varpå ett ISO-9001 certifikat utställdes. Styrelsen beslutade under året att vidmakthålla certifieringen under en 3-årsperiod för att sedan ta ett nytt beslut. Samtidigt beslutade styrelsen att bolaget ska jobba enligt ISO-14001 och ISO-45001 men att bolaget inte ska certifieras sig.

Många förbättringar har gjorts administrativt. I och med övergången till Office 365 har ett nytt intranät byggts upp och lanserats. Webbplatsen har uppdaterats och tillgänglighetsanpassats och en GDPR-revision har gjorts som visar på att bolaget har bra rutiner.

Under året har flera verksamhetsförändringar gjorts i form av ändrad organisationsstruktur och tillsättande av nya nyckelroller. Rollen ekonomichef har tagits bort och istället lyder ekonomiansvarig

och ekonomiassistent direkt under VD. Rollen projektchef har tagits bort och ersatts av rollen fastighetschef. Fastighetschefen ansvarar över fastighetsenheten som innehåller en projektledargrupp som arbetsleder målerigruppen, en fastighetsingenjör som arbetsleder fastighetsteknikergruppen och en arbetsledare för fastighetsskötargruppen. Förändringarna beräknas spara ca 300 tkr per år.

Bolaget har under året arbetat fram en internkontrollplan för 2021 och kvartal 3 och 4 2020. Internkontrollerna berör att Inköpt material används i fastigheterna, nyckelhantering, ledarskapsutveckling för chefer och ledningsgrupp, ny avfallslog och upphandling och avtalstrohet.

Ekonomi

Ekonomiska mål är soliditet (10%) och avkastning på eget kapital (8%). Resultatet för året uppgår till 23,5% av eget kapital vilket är 11,7 miljoner kronor bättre än 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 arbetsgivarkostnader och utbildningar har hållits på distans alternativt skjutits på till framtiden.

Femårsöversikt - Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning, tkr	84 881	79 386	77 593	70 653	59 171
Årsarbetare, st.	61	60	59	59	61
Resultat efter finansiella, tkr	14 328	2 153	1 834	-424	1 550
Soliditet, %	14,1	10,8	13,3	13,6	13,8
Balansomslutning	453 505	466 453	396 211	383 021	342 922

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 2020 beräknats med 21,4 %.

Framtida utveckling

Investeringsönskemålen för bolaget mellan åren 2021–2024 ligger för närvarande på ca 294 mkr. Omarbetningar sker kontinuerligt i dialog med ägare och kommunens sektorer. Barn- och ungdomssektorn har ett stort behov av mer lokaler på grund av det ökande elevantalet. De största projekten berör sporthall på Grevhagsskolan och förskola i Kvarnarp.

Fastigheterna är även i behov av större renoveringar på grund av eftersatt underhåll.

Under 2021 ska alla hyresavtal mellan bolaget och Eksjö kommun ses över. Under åren har många tillägg gjorts och hyresnivåerna är snedfördelade mellan olika verksamheter. Det finns också ett incitament för bolaget att tillhandahålla varmhyra så att bolaget självt kan hantera energieffektiviseringar och dess mervärden. Arbetet kommer ske i nära dialog med kommunen och förväntas vara färdigt till sommaren 2021.

Under 2021 görs flytt av personalen till Eksjöbostäder AB varpå tjänsterna köps av Eksjöbostäder. Noggrann uppföljning kommer krävas så att kostnaderna hamnar i rätt bolag.

Bolaget kommer under 2021 att arbeta fram handlingsplaner för att nå målsättningarna.

Covid-19 pandemin förväntas påverka bolagen på samma sätt som den gjorde under 2020 med eventuella bidrag från staten, svårigheter att komma åt att underhålla och distansarbete.

Personal

Under 2020 har bolaget utrett placeringen av personalen som idag ligger delvis i systerbolaget Eksjöbostäder AB. För att effektivisera arbetsmiljöarbetet så kommer en överföring av personal göras under 2021 från bolaget till Eksjöbostäder AB. Bolaget kommer sedan att köpa fastighetsförvaltning från Eksjöbostäder AB.

Årets resultat

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2020 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	41 717 604 kr
Årets resultat	14 363 129 kr
	56 080 733 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

Att i ny räkning överförs	56 080 733 kr
	56 080 733 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.

RESULTATRÄKNING	NOT NR	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning:	3		
Hysesintäkter		60 292	55 357
Övriga intäkter	4	<u>24 589</u>	<u>24 029</u>
Summa nettoomsättning		84 881	79 386
Fastighetskostnader:			
Reparations- och underhållskostnader	5	-6 876	-11 507
Driftskostnader	6	-29 875	-31 378
Administration och andra gemensamma kostnader	7	-7 844	-8 602
Fastighetsskatt		-370	-370
Avskrivningar	12-13	-19 554	-19 016
Förlust utrangering fastighetskomponent		<u>-1 246</u>	<u>-1 732</u>
Summa fastighetskostnader		-65 764	-72 605
Rörelseresultat	8-9	19 117	6 781
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader	10	<u>-4 792</u>	<u>-4 628</u>
Resultat efter finansiella poster		14 328	2 153
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		3 480	0
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>-60</u>	<u>8</u>
Resultat före skatt		17 748	2 161
Skatt på årets resultat	11	<u>-3 385</u>	<u>-593</u>
Årets resultat		14 363	1 568

BALANSRÄKNING	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	392 238	369 743
Maskiner, inventarier och fordon	13	402	188
Pågående nyanläggningar	14	<u>21 400</u>	<u>41 690</u>
		414 040	411 621
Summa anläggningstillgångar		414 040	411 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 170	700
Fordringar hos koncernföretag		3 783	373
Skattefordran		715	526
Övriga kortfristiga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>6 153</u>	<u>8 097</u>
		12 829	9 696
Koncernkonto Eksjö kommun	16	26 636	45 136
Summa omsättningstillgångar		39 464	54 832
Summa tillgångar		453 505	466 453

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		41 718	42 885
Årets resultat		<u>14 363</u>	<u>1 568</u>
		56 081	44 453
Summa eget kapital		61 081	49 453
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	18	<u>140</u>	<u>80</u>
		140	80
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	19	<u>11 715</u>	<u>8 330</u>
		11 715	8 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	348 810	295 700
Lån från Eksjö kommun		0	81 110
Övriga långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>2 000</u>
		348 810	378 810
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 698	8 008
Skulder koncernföretag		1	663
Övriga kortfristiga skulder	21	8 752	8 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>18 308</u>	<u>12 483</u>
		31 760	29 780
Summa eget kapital och skulder		453 505	466 453

**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
Ingående balans per 1 januari 2019	5 000	0	41 434	1 836	48 270
Disposition av föregående års resultat			1 836	-1 836	0
Årets resultat				1 568	1 568
Lämnad utdelning			-385		-385
Utgående balans per 31 december 2019	5 000	0	42 885	1 568	49 453

	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	5 000	0	42 885	1 568	49 453
Disposition av föregående års resultat			1 568	-1 568	0
Årets resultat				14 363	14 363
Lämnad utdelning			-2 735		-2 735
Utgående balans per 31 december 2020	5 000	0	41 718	14 363	61 081

KASSAFLÖDESANALYS , tkr	2020	2019
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	14 328	2 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20 800	20 747
Under året betald skatt	<u>-189</u>	<u>-196</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	34 939	22 704
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-2 944	3 071
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>6 980</u>	<u>5 474</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 975	31 249
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av materiella tillgångar	1 395	
Investering i materiella anläggningstillgångar	-24 614	-67 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 219	-67 596
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyupptagna lån	48 110	70 000
Amortering av lån	-83 110	-7 000
Erhållet koncernbidrag	3 480	0
Lämnad utdelning	<u>-2 735</u>	<u>-385</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 255	62 615
Årets kassaflöde	-18 500	26 268
Likvida medel vid årets början	<u>45 136</u>	<u>18 868</u>
Likvida medel vid årets slut	26 636	45 136

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.

Not 2 Redovisningsprinciper forts

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avseende (byggnads-)inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 23 650 kr, som nedre gräns för aktivering. Vad gäller avskrivningstid för byggnadsinventarier kan längden på hyresavtalet vara en vägledning.

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 endast 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

	2020	2019
Inköp	43%	32%
Försäljning	97%	94%

Not 4 Övriga intäkter

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 238	1 847
Sålda konsulttjänster	1 633	2 007
Försäljning lokalvård	18 447	17 856
Övriga rörelseintäkter	<u>3 271</u>	<u>2 319</u>
	24 589	24 029

Not 5	Reparations- och underhållskostnader	2020	2019
	Löpande underhåll	6 876	11 507
		6 876	11 507

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 6	Driftskostnader	2020	2019
	Fjärrvärme	113	203
	El	159	207
	Vatten	21	22
	Köpt snöröjning	28	214
	Försäkringar	457	432
	Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	567	518
	Personalkostnader	5 092	6 358
	Fordon och maskiner	687	874
	Lokalhyra	539	657
	Kostnad för såld lokalvård	17 285	17 371
	Övrigt	<u>4 927</u>	<u>4 522</u>
		29 875	31 378

Not 7	Revisorns arvode och kostnadsersättning	2020	2019
	KPMG		
	Revisionsuppdrag	<u>39</u>	<u>67</u>
	Summa arvoden	39	67

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 8	Medelantal anställda	2020	2019
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	14	15
	Kvinnor	<u>47</u>	<u>45</u>
		61	60

Not 9 Löner, ersättningar och sociala kostnader	2020	2019
Styrelsen:		
Ersättningar	155	186
varav sociala kostnader	<u>48</u>	<u>47</u>
	155	186
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	19 089	20 846
Pensionskostnader	<u>1 309</u>	<u>1 022</u>
	20 398	21 868
Sociala kostnader	5 347	5 846
Summa styrelsen och övriga	25 900	27 900

Styrelsen består av 3 kvinnor samt 4 män.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader	2020	2019
Räntekostnader	2 789	2 967
Räntekostnader, kommunen	183	758
Borgensavgift	<u>1 820</u>	<u>903</u>
	4 792	4 628
Not 11 Skatt på årets resultat	2020	2019
Förändring uppskjuten skatt	<u>-3 385</u>	<u>-593</u>
Skatt på årets resultat	-3 385	-593
Avstämning årets skattekostnad	2020	2019
Resultat före skatt	14 268	2 350
Skatt beräknad med skattesats 21,4 %	-3 798	-593
Ej avdragsgillt/skattepliktigt	<u>3 798</u>	<u>-</u>
Årets skattekostnad	0	-593

556667-8230

Noter till balansräkningen

Not 12 Förvaltningsfastigheter	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	526 670	459 375
Omklassificering	44 637	70 716
Utrangering / försäljning	-3 323	-3 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	567 984	526 670
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-156 927	-139 683
Återförda avskrivningar	682	1 690
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-19 501</u>	<u>-18 934</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 746	-156 927
Utgående redovisat värde	392 238	369 743
<p>Upplysningar avseende verkligt värde kan inte mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna kan inte tas fram utan oskälig kostnad.</p>		
Not 13 Maskiner, inventarier och fordon	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	812	762
Inköp	<u>267</u>	<u>50</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 079	812
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-624	-541
Årets avskrivning enligt plan	<u>-53</u>	<u>-83</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-677	-624
Utgående redovisat värde	402	188
Not 14 Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	41 690	44 859
Investeringar	24 347	64 126
Omklassificeringar	<u>-44 637</u>	<u>-67 295</u>
Utgående redovisat värde	21 400	41 690
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	5 465	5 996
Periodiserade kostnader	<u>689</u>	<u>2 101</u>
Utgående redovisat värde	6 153	8 097

Not 16 Koncernkonto Eksjö kommun	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto	<u>26 636</u>	<u>45 136</u>
	26 636	45 136
Kreditlimit koncernkonto	0	0

Not 17 Aktiekapital
Aktiekapital 5 000 000 kr, 5 000 aktier á kvotvärde 1000 kronor.

Not 18 Obeskattade reserver	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	<u>140</u>	<u>80</u>
	140	80
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	30	17

Not 19 Uppskjuten skatteskuld	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	<u>3 385</u>	<u>-593</u>
Uppskjuten skatteskuld	3 385	-593
Uppskjuten skatt vid årets ingång	8 330	7 737
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-11 715</u>	<u>-8 330</u>
Årets förändring av uppskjuten skatt	-3 385	-593

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

Not 20 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Amorteringar inom 2-5 år	0	28 000
Amorteringar efter 5 år	348 810	350 810
Skulder till kreditinstitut	348 810	295 700
Skulder till Eksjö kommun	0	81 110
Övriga skulder	<u>0</u>	<u>2 000</u>
	348 810	378 810

Not 21 Kortfristig del av långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Eksjö Kommun	0	5 000
Olsbergs Hydraulik AB	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
	2 000	7 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	1 254	770
Upplupna sociala avgifter	479	783
Upplupen löneskatt	475	248
Upplupna räntekostnader	329	296
Förutbetalda hyror	15 144	9 217
Övriga upplupna kostnader	<u>628</u>	<u>1 169</u>
	18 308	12 483

Not 23 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter

Not 24 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga risker

Faktorer som påverkar bolaget är bland annat:

Coronapandemin som påverkar möjligheten att komma åt att underhålla fastigheterna.

Räntehöjningar, i och med det stora investeringsbehovet som kommunen har, som påverkar bolagets lånebehov.

Not 26 Väsentliga händelse efter räkenskapsårets utgång

Verksamhetsflytt av bolagets personal till Eksjöbostäder planerad till 2021-04-01

Not 27 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst

41 717 604 kr

Årets resultat

14 363 129 kr

56 080 733 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras

56 080 733 kr

56 080 733 kr

Eksjö den mars 2021

Emeli Olaison
Ordförande

Hans-Åke Tilly
Vice ordförande

Ingegerd Axell
Andre vice ordförande

Magnus Kullberg

Julia Liderfelt

Leif Fransson

Peter Lindholm

Simon Karlsson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2021
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 2020.

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 2020 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 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, förfälskning, 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 2020 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.

Nässjö den 17 mars 2021

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor

2021-03-09

Dnr

Lekmannarevisorerna i
Eksjö Kommunfastigheter AB, Eksjö kommun

2021-03-04

Till årsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB
organisationsnummer 556667-8230

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2020

Jag, av fullmäktige i Eksjö kommun utsedda lekmannarevisorer, 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. 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.

J 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, 2021-03-04



Karin Elardt
Lekmannarevisor