

# 10

ÅRSREDOVISNING



EKSJÖBOSTÄDER



10  
NYCKELTAL



7  
VÄSENTLIGA  
HÄNDELSE  
UNDER  
RÄKENSKAPSÅRET

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Nyckeltal	10
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	18
Notförteckning	19
Revisionsberättelse	30
Granskningsrapport	31

ÅRSREDOVISNING | EKSJÖBOSTÄDER AB | 556407-0521  
2019-01-01 — 2019-12-31



## PÅ VÄG MOT NYA MÅL!

**Utvecklingsarbete är viktigt i alla branscher och kanske särskilt angeläget i branscher som Fastighet och Bygg där förändringsarbetet av olika anledningar uppvisar en viss tröghet. Med lite perspektiv efter 45 år i fastighetsbranschen kan jag konstatera att förändringstakten kunde vara högre.**

Det är glädjande att vårt företag målmedvetet satsar på utveckling och kvalitet. Efter flera års arbete är nu certifiering enligt ISO 9001 nära förestående och kommer att genomföras under 2020. Därefter kommer miljöcertifiering enligt ISO 14001. Det är viktigt att ha effektiva och väldokumenterade rutiner, att knyta data och information till företaget och minska personberoendet så mycket som möjligt. Vi har haft stor personalomsättning de senaste åren, vilket gjort att kunskaper och erfarenhet lämnat företaget. Detta innebär att det blir ett hack i utvecklingskurvan under den tid nya medarbetare skolas in i verksamheten. Samtidigt tillförs ny energi, nya idéer och ungdomlig entusiasm vilket ger många positiva effekter.

Hållbarhetsperspektivet manifesteras bl.a. genom bolaget under året anslöts till Allmännyttans Klimatinitiativ. Bygg och Fastighetssektorn svarar i produktion och drift tillsammans för ca 40 % av utsläppen av växthusgaser. Genom att sätta upp tydliga mål för hur mycket energi vi ska förbruka i våra fastigheter skapas incitament att aktivt söka strategier, metoder och teknik för att reducera energiförbrukningen. I vår underhålls- och investeringsbudget behövs öronmärkning av medel för energieffektivisering för att systematiskt driva projekt som leder mot målet. Detta är projekt som samtidigt ökar lönsamheten.

En viktig del i den kommande utvecklingen av bolaget är att öka fokus på affärsmässighet. Det gäller i alla led. Från styrelsens arbete till siste beställare/inköpare längst ut i organisationen. Detta fokus är viktigt för att öka lönsamhet och avkastning till gagn för såväl ägare som hyres-

gäster. Detta kan genomföras utan att göra avkall på bolagets del i det övergripande kommunala ändamålet.

Som en konsekvens av felaktig hantering av inköp av konsulttjänster under åren 2016-2018 lämnade delar av styrelsen tillsammans med VD sina poster under oktober månad. Detta har tagit mycket kraft ur organisationen under de senaste månaderna. Bolagets varumärke är påverkat men min uppfattning är att vi trots detta är starka som fastighetsägare i Eksjö. Vi arbetar nu framåt, lägger misstagen bakom oss med stort fokus på att göra rätt i framtiden.

Det är tragiskt att politiker och VD som hängivet under många år arbetat med att leda och styra bolaget fick avsluta sitt engagemang på detta sätt. Det är viktigt att komma ihåg, att inte någon av de ansvariga haft personlig vinning av det inträffade, och det är osäkert om de inköpta tjänsterna kunnat köpas mer ekonomiskt fördelaktigt genom offentlig upphandling.

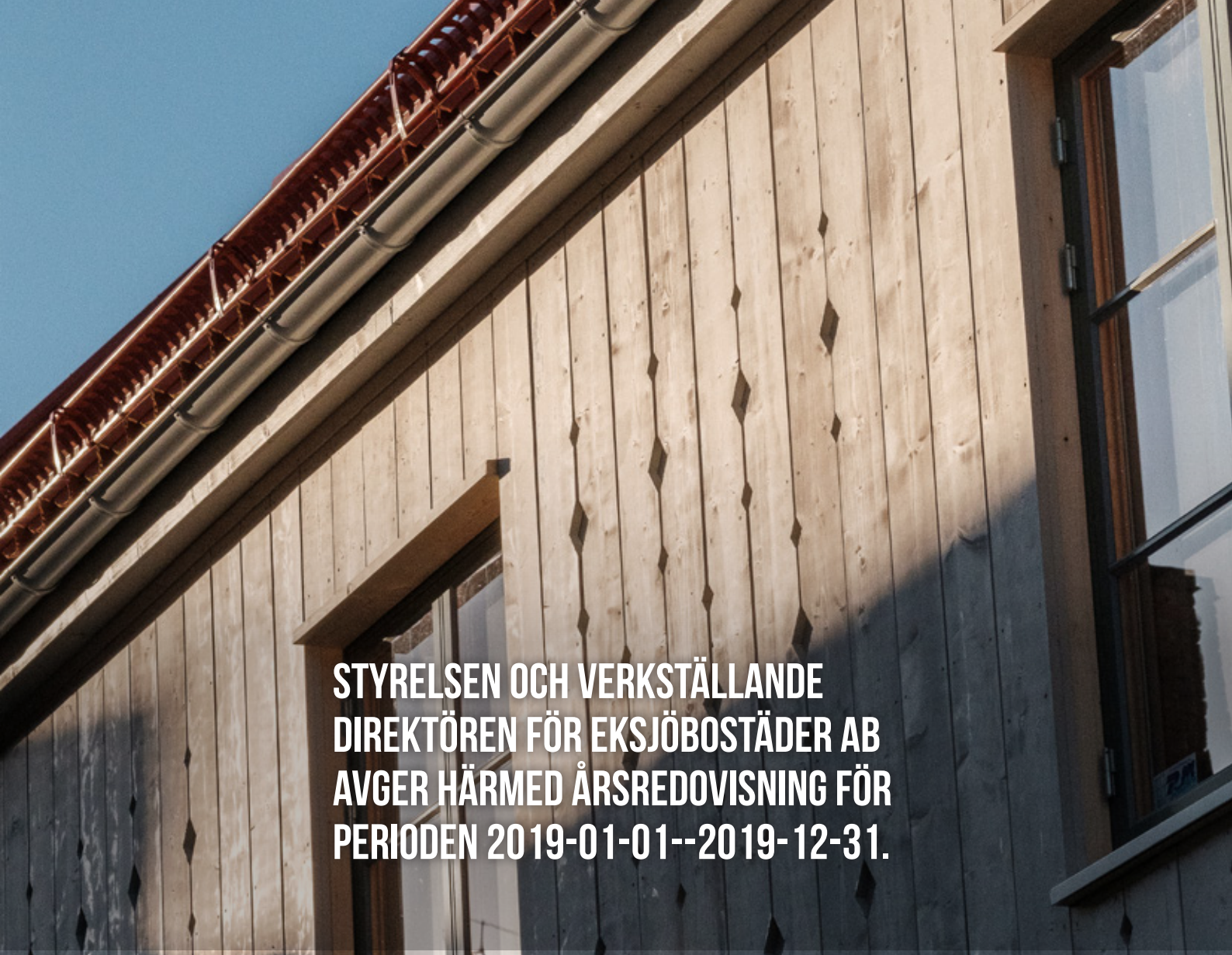
Läget känns för närvarande stabilt. Tack vare den lojalitet, kompetens och uthållighet som finns i organisationen rullar verksamheten vidare mot uppställda mål. Nya styrelseledamöter är tillsatta. Rekrytering av ny VD pågår. Det blir spännande att se vem som sitter här och skriver nästa år.

**SVEN-OLOF KLASSON**  
TILLFÖRORDNAD VD



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE





# STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR EKSJÖBOSTÄDER AB AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2019-01-01--2019-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

## **STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH REVISORER**

Rolf Abelsson, Eksjö, ordförande t o m 24 oktober 2019

Hans-Åke Tilly, Eksjö, ordförande, fr o m 21 november 2019

Emeli Olaison, Hult, vice ordförande

Per-Olof Bjarnbäck, Eksjö, andre vice ordförande, t o m 24 oktober 2019

Diana Laitinen Carlsson, Eksjö, andre vice ordförande, fr o m 21 november 2019

Peter Lindholm, Mariannelund

Jes Suhr, Bruzaholm

Leif Fransson, Eksjö

Håkan Dufva, Eksjö, t o m 24 oktober 2019

Magnus Kullberg, Eksjö, fr o m 21 november 2019

## **SUPPLEANTER:**

Julia Liderfelt, Eksjö

Mats Wissinger, Eksjö

Simon Nordin, Eksjö, t o m 26 september 2019

Lars Persson, Eksjö, fr o m 21 november 2019

Micael Carlsson, Eksjö

Jan-Erik Wahlström, Hult

Göran Augustsson, Hjärtevad, t o m 26 september 2019

Urban Svensson, Eksjö, fr o m 26 september 2019

Diana Laitinen Carlsson, Eksjö, t o m 21 november 2019

## **VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:**

Maria Lund, t o m 29 oktober 2019

Sven-Olof Klasson, fr o m 15 november 2019

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma. Revisor är auktoriserad revisor Dag Köllerström, Forserum, med auktoriserad revisor Anders Jerker Stenqvist, Lekeryd, som suppleant. Lekmannarevisor är Karin Elardt, Eksjö, med Stig Andersson, Eksjö, som suppleant.



# JUBILEUM

UNDER ÅRET FIRADES 50-ÅRSJUBILEUM MED BL.A. FÖDELSEDAGSKALAS I VATTENLEDNINGSPARKEN.



# CICELÖREN

BYGGNATIONEN AV I KVARTERET CICELÖREN PÅBÖRJADES UNDER 2019.

## ETAPP 7

DEN SJUNDE OCH SISTA ETAPPEN I DEN OMFATTANDE RENOVERINGEN I STOCKSNÄS, KVARTERET LINJALEN, HAR SLUTFÖRTS UNDER 2019.

# 1 189

LÄGENHETER I VÅRT BESTÅND

## VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Bolagets huvudsakliga verksamhet är bostadsförvaltning. Beståndet omfattade den 31 december 1189 bostäder och 195 lokaler. Inga nya lägenheter har byggts under året. Beståndet är huvudsakligen beläget i Eksjö tätort med undantag för två fastigheter i Mariannelund. Sammansättningen i olika lägenhetsstorlekar framgår nedan.

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 (f.d. SABO).

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

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader såsom el, vatten, fjärrvärme m m. Dessa kostnader har under 2019 uppgått till 18 197 tkr (f. år 19 454 tkr).

Under 2019 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, nettouppgående till 13 224 tkr (f. år 11 646 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

År 1969 bildades Stiftelsen Eksjöbostäder genom en sammanslagning av ett antal mindre bostadsstiftelser. 1994 övergick verksamheten i bolagsform. Under året firades 50-årsjubileum med bl.a. födelsedagskalas i Vattenledningsparken dit alla bolagets hyresgäster bjudits in. Det blev ett uppskattat möte under avslappnade former mellan bolagets personal och hyresgäster. Den sjunde och sista etappen i den omfattande renoveringen i Stocksnäs, kvarteret Linjalen, har slutförts. Området som ursprungligen uppfördes i mitten på 1960-talet är nu ordentligt uppgraderat med nyanlagda utemiljöer, nya fönster, delvis tilläggs isolerat, inglasning av balkongerna m.m.

I Tuvehagen, kvarteren Skogshyddan, som sett till bostadsarea är bolagets dominerande område, inventeras fotlöpande. Under året har den utvändiga miljön förbättrats med nya lekplatser och trädgårdar.

Bolaget har erhållit bidrag från Boverket för utveckling av utemiljöer med ca 4 mkr. Bidragen har använts i ovanstående två områden.

Den nyproduktion i kvarteret Ciselören, som drivs av bolagets organisation, står systerbolaget Stridh & Son AB som huvudman för.

Som en konsekvens av felaktig hantering av inköp av konsulttjänster under åren 2016-2018 lämnade delar av styrelsen tillsammans med VD sina poster under oktober månad. Dessa omständigheter föranleder förmodligen att utvecklings- och förändringsarbetet saktar in under den tid det tar att etablera ny ledningsorganisation. Nya styrelseledamöter har tillträtt och rekrytering av ny VD pågår.

## AFFÄRSPLAN

Utveckling av ny affärsplan för åren 2019-2023 som pågått under ett par års tid antogs i februari 2019. Den nya affärsplanen innehåller bolagets nya vision, affärsidé, verksamhetsidé, översyn av målen samt fokus på framtiden. De målområden som kvantifierats är Nöjd Kund Index (NKI), Nöjd Medarbetar Index (NMI), Ekonomiska mål och Verksamhetsmål.

NKI har mätts kontinuerligt under 2019, resultat sista december blev 73 %, mål 80 %. En medarbetarundersökning har genomförts under hösten och det sammandragna resultatet för NMI landade på 76 % där målvärdet är 85 %.

Ekonomiska mål är soliditet (20%) och avkastning på eget kapital (3%). Soliditetsmålet är uppfyllt sedan fler år tillbaka då försäljning av fastigheter frigjort eget kapital. Inga större investeringar har gjorts under året vilket innebär att den goda soliditeten på över 30 % är bibehållen. Avkastningsmålet på 3% har inte uppnåtts då årets resultat inte nått upp till förväntningarna.

Energiförbrukningen behöver minskas för att nå uppställda klimatmål. Anslutningen till Allmännyttans klimatinitiativ innebär att den normalårskorrigerade energiåtgången för uppvärmning och varmvatten ska reduceras

med 30 % till år 2030 jämfört med förbrukningen 2007. I affärsplanen är angivet att förbrukningen ska minskas till 120 kwh/kvm uppvärmd area till år 2023. Förbrukningen har under året ökat något, till 125,7 (f.år.122,0) kwh/kvm.

## EKONOMI

Bolaget har en stabil ekonomisk situation med en soliditet på dryga 32 %. Detta är en god bas för kommande reinvesteringsbehov i det befintliga beståndet och behov av nyproduktion av fler bostäder. För närvarande finns inga konkreta planer på nyproduktion av bostäder utöver de 15 lägenheter som byggs inom systerbolaget Stridh & Son AB.

Årets hyresförhandlingar gav en generell höjning av hyresnivån på 1,96%, vilket ger ett välbehövligt intäkts-tillskott för att förbättra lönsamheten i bolaget. Detta behöver mötas med ökande ansträngningar att trimma kostnadssidan vilket krävs för att nå uppsatta avkastningsmål. Underhållsbehovet invändigt är påtagligt. Slitaget på invändiga ytskikt är stort och behovet av att höja kvalitetsnivån kommer att driva kostnaderna för inre underhåll, vilket kräver att driftskostnadsökningarna behöver minimeras.

## FEMÅRSÖVERSIKT -UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning, tkr	95 734	93 708	86 642	89 136	84 225
Årsarbetare, st	26	26	26	31	31
Resultat efter finansiella, tkr	- 492	2 210	59 406	4 444	3 584
Soliditet, %	32,4	34,0	38,4	29,0	29,8
Balansomslutning	521 263	515 096	456 122	393 183	376 602

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 2019 beräknats med 21,4%.



## FRAMTIDA UTVECKLING

Tillsammans med Eksjö kommun ska bostadsförsörjningsplanen omarbetas och framtida byggnation diskuteras. Affärsplanen innehåller beslut om en re-investeringsplan för 2019-2023, 115 mkr ska investeras. Stora behov av stambyte, renovering av våtutrymme samt byte av tak i vissa områden.

## PERSONAL

Nöjda medarbetare är en förutsättning för framgångsrik verksamhet. Den mätning av NMI som genomfördes

under hösten visar på tydliga framsteg i förhållande till föregående mätning som genomfördes 2017.

Genom fortlöpande information och samverkan mellan olika personalgrupper förfinas arbetssättet kontinuerligt. Arbetsplatsträffar för samtliga yrkesgrupper ökar delaktigheten och fångar idéer till förbättringar i verksamheten.

Ökad användning av IT-verktyg och pågående digitalisering förbättrar möjligheterna att öka kvalitén i vårt arbete.

## ÅRETS RESULTAT

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

Verksamheten har enligt styrelsens uppfattning uppfyllt bolagsordningens § 4.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	163 899 526 kr
Årets resultat	1 636 007 kr
	<b>165 535 533 kr</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
Att i ny räkning överförs	165 535 533 kr
	<b>165 535 533 kr</b>

## STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

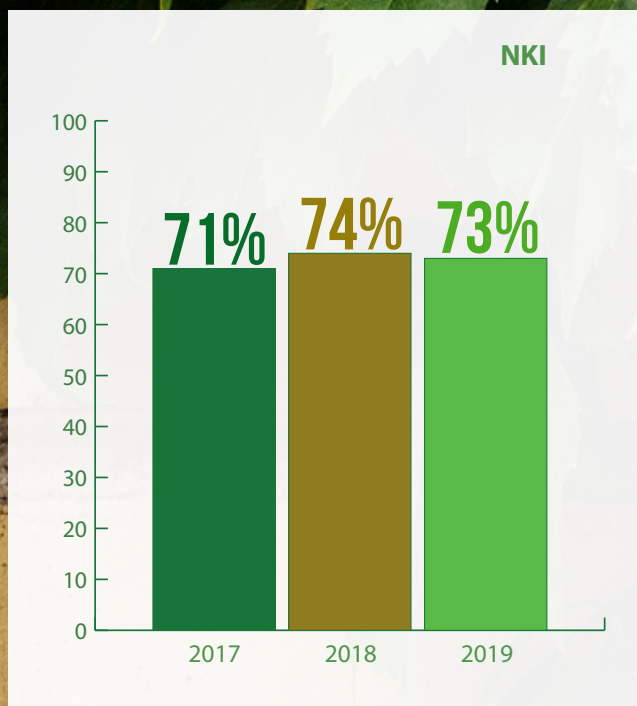
Styrelsen anser att den föreslagna vinstdispositionen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

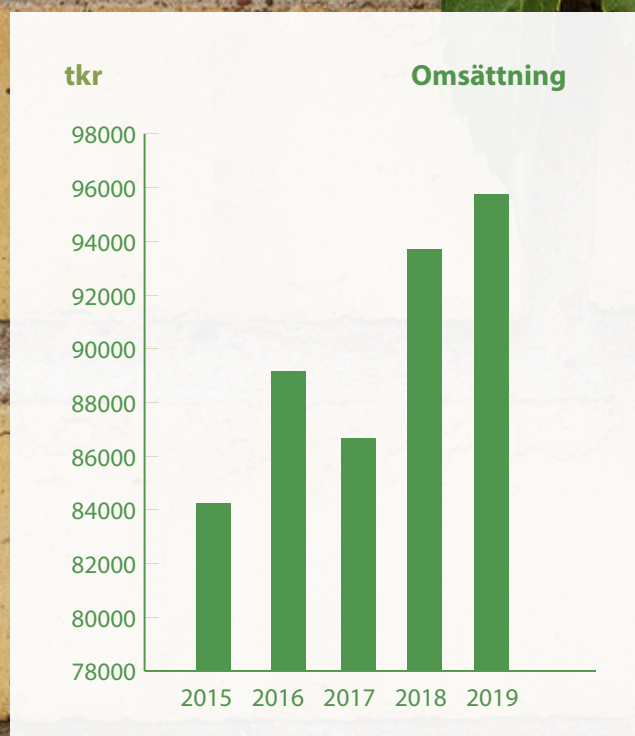
Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

## NÖJDKUNDINDEX

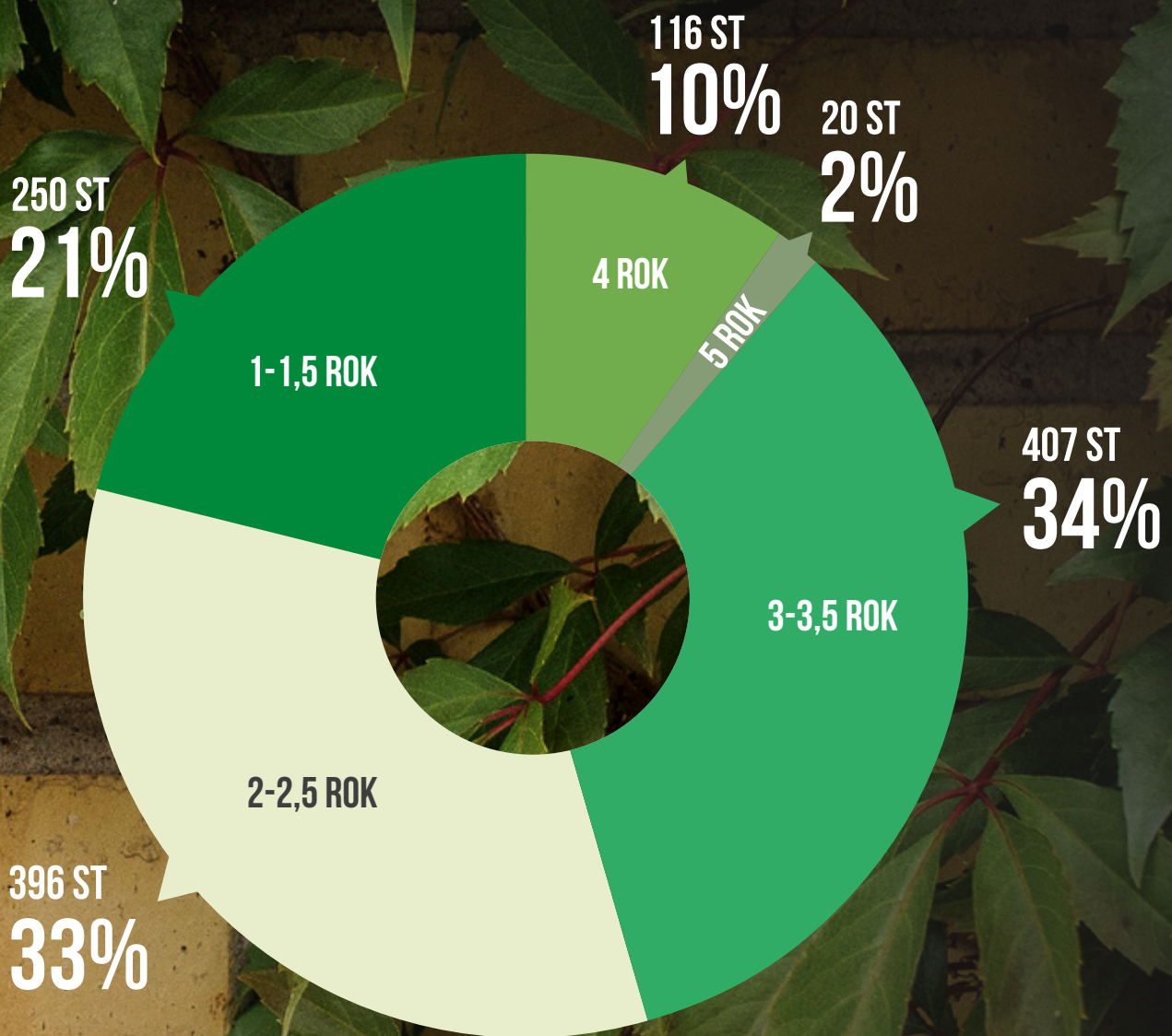
Under 2017 har underlaget för NKI förändrats och tidigare års siffror är ej jämförbara. Inräknat i NKI är nöjd och helnöjd kund.



## EKONOMI



LÄGENHETSBESTÅND  
**1189**  
LÄGENHETER

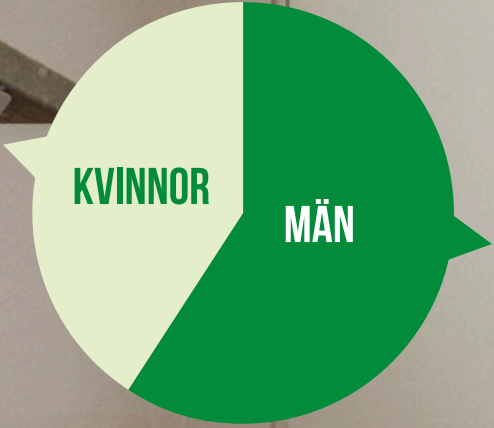


»NÖJDA KUNDER OCH ENGAGERADE MEDARBETARE SOM I SAMARBETE UTVECKLAR MODERNA, VÄLSKÖTTA, HÅLLBARA FASTIGHETER OCH BIDRAR TILL TILLVÄXTEN I EKSJÖ KOMMUN.«

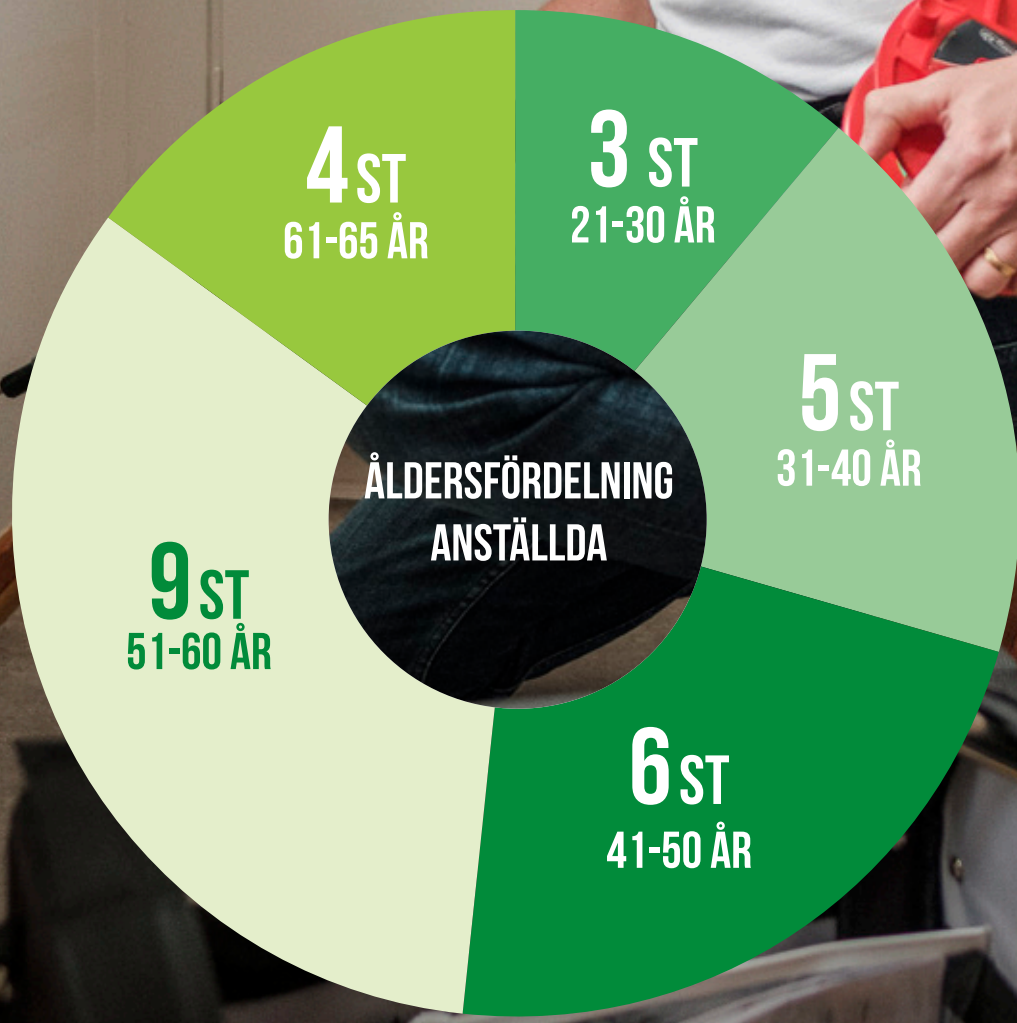


**PERSONAL**

**11 ST**



**16 ST**



	NOT	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Nettoomsättning:</b>	3		
Hysesintäkter	4	89 532	84 368
Övriga intäkter	5	<u>6 202</u>	<u>9 340</u>
		95 734	93 708
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation- och underhållskostnader	8	-17 265	-14 127
Driftskostnader	9	-40 518	-36 100
Administration och andra gemensamma kostnader	10	-11 659	-17 097
Fastighetsskatt		-1 762	-1 553
Avskrivningar	11	-19 178	-17 592
Förlust utrangering fastighetskomponent	11	-144	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-90 526	-86 469
<b>Rörelseresultat</b>	6-7	<b>5 208</b>	<b>7 239</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat sålda andelar i koncernföretag			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	135	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-5 835</u>	<u>-5 092</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-492</b>	<b>2 210</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		0	-49
Erhållet koncernbidrag		2 538	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		49	23
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 095</b>	<b>2 184</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	26	<u>-459</u>	<u>-324</u>
<b>Årets vinst</b>		<b>1 636</b>	<b>1 860</b>

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	436 333	423 461
Mark	15	17 617	17 617
Maskiner, inventarier och fordon	16	402	546
Pågående nyanläggningar	17	<u>14 772</u>	<u>24 662</u>
		469 124	466 286
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga aktier och andelar	18	10	10
Långfristiga fordringar	19	<u>149</u>	<u>88</u>
		159	98
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>469 283</b>	<b>466 384</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Varulager		145	141
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar/kundfordringar		624	955
Fordran koncernföretag		802	591
Fordran intresseföretag		34	123
Skattefordran		1 268	1 436
Övriga kortfristiga fordringar		2 539	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	<u>2 738</u>	<u>1 900</u>
		8 005	5 102
<b>Kassa och bank</b>	22	43 830	43 469
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		51 980	48 712
<b>Summa tillgångar</b>		<b>521 263</b>	<b>515 096</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	3 340	3 340
Reservfond		<u>4 840</u>	<u>4 840</u>
		8 180	8 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		163 900	162 167
Årets vinst		<u>1 636</u>	<u>1 860</u>
		165 536	164 027
<b>Summa eget kapital</b>		173 716	172 207
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan maskiner, inventarier, fordon		180	230
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning uppskjuten skatt	20	<u>6 417</u>	<u>5 958</u>
		6 417	5 958
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	<u>317 000</u>	<u>317 000</u>
		317 000	317 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 052	6 650
Skulder till koncernföretag		320	1 713
Skuld intresseföretag		0	204
Övriga kortfristiga skulder		634	475
Uppl. kostnader/Förutbetalda intäkter	25	7 099	4 596
Förutbetalda hyror		<u>6 845</u>	<u>6 063</u>
		23 950	19 701
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>521 263</b>	<b>515 096</b>



## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (TKR)

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>3 340</b>	<b>0</b>	<b>4 840</b>	<b>104 261</b>	<b>62 538</b>	<b>174 979</b>
Disposition av föregående års resultat				62 538	-62 538	0
Årets resultat					1 860	1 860
Transaktioner med ägare:						
Utdelning - återbetalning aktieägartillskott				-4 632		-4 632
Aktieägartillskott				0		0
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-4 632	0	-4 632
Utgående balans per 31 december 2018	3 340	0	4 840	162 167	1 860	172 207

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

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>3 340</b>	<b>0</b>	<b>4 840</b>	<b>162 167</b>	<b>1 860</b>	<b>172 207</b>
Disposition av föregående års resultat				1 860	-1 860	0
Årets resultat					1 636	1 636
Transaktioner med ägare:						
Utdelning						0
återbetalning aktieägartillskott				-128		-128
Aktieägartillskott						0
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-128	0	-128
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>3 340</b>	<b>0</b>	<b>4 840</b>	<b>163 899</b>	<b>1 636</b>	<b>173 715</b>

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

	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-492	2 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	19 323	12 035
Skatt	-168	-134
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	18 663	14 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-4	131
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-3 071	3 591
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>4 249</u>	<u>-3 556</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 837</b>	<b>14 277</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-21 947	-58 392
Förändring finansiella anläggningstillgångar	<u>61</u>	<u>20</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 886</b>	<b>-58 372</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	2 538	0
Återbetalning av aktieägartillskott	-128	-1 500
Lämnat koncernbidrag	0	-49
Lämnad utdelning	0	-3 132
Nyupplåning	<u>0</u>	<u>65 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 410</b>	<b>60 319</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>361</b>	<b>16 224</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>43 469</u></b>	<b><u>27 245</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 830</b>	<b>43 469</b>

**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 kommunal verksamhet och att med hyresrätt upplåta lokaler för sådan verksamhet. Moderföretag i den största koncernen som Eksjöbostäder AB är dotterbolag till är Eksjö Stadshus AB, org.nr. 556111-3076, med säte i Eksjö.

**NOT 2 Redovisningsprinciper**

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

**Intäkter**

Hyresintäkter 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.

## **NOT 2 Redovisningsprinciper forts**

### **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 samtliga 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 till -1 356 926 kr (-2 684 050 kr).

#### **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.

#### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar forts.**

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 23 250 kr, som nedre gräns för aktivering.

### **Värdering av aktier och andelar**

Aktierna är bokförda till anskaffningsvärdet.

**NOT 3****Uppgift om inköp och försäljning inom samma kommunkoncern**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inköp	19%	23%
Försäljning	23%	12%

**NOT 4****Hysesintäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bostäder	73 191	68 581
Bonus/rabatter bostäder	-545	-1 198
Lokaler	6 134	6 599
Bränsleavgifter	<u>10 752</u>	<u>10 386</u>
	<b>89 532</b>	<b>84 368</b>

**NOT 5****Övriga intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga avgifter (hushållsel, internet m.m)	1 324	6 240
Sålda tjänster	<u>4 878</u>	<u>3 100</u>
	<b>6 202</b>	<b>9 340</b>

**NOT 6****Medelantal anställda**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medelantal anställda	Medelantal anställda
Män	17	16
Kvinnor	<u>10</u>	<u>10</u>
	27	26

**NOT 7****Löner, ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 430	1 182
varav pensionskostnader	<u>304</u>	<u>249</u>
Summa styrelsen och VD	1 734	1 431
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	11 886	10 372
Pensionskostnader	<u>939</u>	<u>816</u>
Summa övriga anställda	12 825	11 188
Sociala kostnader	5 311	3 861
Summa styrelsen och övriga	<b>19 870</b>	<b>16 480</b>

Styrelsen består av 1 kvinna samt 6 män.

Vid uppsägning från bolaget har VD uppsägningstid med 12 månader samt avgångsersättning motsvarande tolv månadslöner. Avgångsersättning utgår ej om VD erhåller lön från annan arbetsgivare.

**NOT 8****Reparation- och underhållskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lägenhetsunderhåll	3 314	2 228
Löpande underhåll	<u>13 951</u>	<u>11 899</u>
	<b>17 265</b>	<b>14 127</b>

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.

<b>NOT 9</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fjärrvärme	10 322	10 550
	El	2 442	2 332
	Vatten/avlopp	3 872	3 575
	Försäkringar	406	357
	Kabel TV, internet	1 214	1 112
	Sophämtning, renhållning	2 547	2 583
	Snöröjning	65	75
	Personalkostnader	4 776	4 947
	Uttagsskatt	2 394	2 157
	Fordon och maskiner	6 783	1 190
	Övrigt	<u>9 667</u>	<u>7 222</u>
		<b>40 518</b>	<b>36 100</b>

<b>NOT 10</b>	<b>Revisorns arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsuppdrag	<u>107</u>	<u>37</u>
	Summa arvoden	<b>107</b>	<b>37</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 11</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
	Förvaltningsfastigheter	19 033	17 433
	Maskiner, inventarier och fordon enligt plan	<u>145</u>	<u>159</u>
	Summa avskrivningar	<b>19 178</b>	<b>17 592</b>

<b>NOT 12</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ränteintäkter	<u>135</u>	<u>63</u>
	<b>Summa</b>	<b>135</b>	<b>63</b>

<b>NOT 13</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Räntekostnader	4 567	4 084
	Borgensavgift	<u>1 268</u>	<u>1 008</u>
		<b>5 835</b>	<b>5 092</b>



**NOT 14****Förvaltningsfastigheter****2019-12-31****2018-12-31**

Ingående ackum anskaffningsvärden	593 594	510 243
Investering	32 049	83 351
Utrangering	<u>-212</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>625 431</b>	<b>593 594</b>

Ingående ackum avskrivningar enligt plan	-170 133	-158 257
Återförda avskrivningar	0	5 557
Återförda avskrivningar	68	0
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-19 033</u>	<u>-17 433</u>
<b>Utg ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-189 098</b>	<b>-170 133</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>436 333</b>	<b>423 461</b>
---------------------------------	----------------	----------------

**NOT 15****Mark****2019-12-31****2018-12-31**

Ingående ackum anskaffningsvärden	17 617	17 617
<b>Utgående ackum anskaffningsvärden</b>	<b>17 617</b>	<b>17 617</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 617</b>	<b>17 617</b>
---------------------------------	---------------	---------------

**NOT 16****Maskiner, inventarier och fordon****2019-12-31****2018-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	<u>5 117</u>	<u>5 117</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 117</b>	<b>5 117</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 571	-4 413
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-144</u>	<u>-158</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 715</b>	<b>-4 571</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>402</b>	<b>546</b>
---------------------------------	------------	------------

<b>NOT 17</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående redovisat värde	24 662	49 622
	Investeringar	32 049	0
	Omklassificeringar	-41 939	-24 960
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 772</b>	<b>24 662</b>

<b>NOT 18</b>	<b>Övriga aktier och andelar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	10 st aktier i Eksjö.nu AB	<u>10</u>	<u>10</u>
		<b>10</b>	<b>10</b>

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.

<b>NOT 19</b>	<b>Långfristiga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Tillgodohavande HBV		
	Tillgodohavande vid årets ingång	88	108
	Årets återbäring mm	<u>61</u>	<u>-20</u>
	Tillgodohavande vid årets utgång	149	88

<b>NOT 20</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-8 851	-10 441
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	2 434	4 483
	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-6 417</b>	<b>-5 958</b>
	Uppskjuten skatteskuld vid årets ingång	5 958	5 634
	Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	<u>-6 417</u>	<u>-5 958</u>
	<b>Årets förändring av uppskjuten skatt</b>	<b>-459</b>	<b>-324</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har underskottsavdrag motsvarande 20 948 tkr. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4 % (21,4 %).

<b>NOT 21</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	2 738	1 900
		<b>2 738</b>	<b>1 900</b>
<b>NOT 22</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Koncernkonto	<u>43 830</u>	<u>43 469</u>
		<b>43 830</b>	<b>43 469</b>
	Kreditlimit koncernkonto	0	35 000
<b>NOT 23</b>	<b>Aktiekapital</b>		
	3340 aktier med kvotvärde 1000 kronor		
<b>NOT 24</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amorteringar inom 2-5 år	0	0
	Amorteringar efter 5 år	<u>317 000</u>	<u>317 000</u>
		<b>317 000</b>	<b>317 000</b>
	Skulder till kreditinstitut	<u>317 000</u>	<u>317 000</u>
		<b>317 000</b>	<b>317 000</b>
	Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 35 000 tkr.		
<b>NOT 25</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Räntor	317	199
	Löner	529	399
	Sociala avgifter	1 213	432
	Övrigt	<u>5 040</u>	<u>3 565</u>
		<b>7 099</b>	<b>4 595</b>


<b>NOT 26</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förändring uppskjuten skatt	-459	-324
		<b>-459</b>	<b>-324</b>
	<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 095</b>	<b>2 184</b>
	Skatt beräknad med skattesats 22 %	-459	-491
	Ej avdragsgillt	0	167
	<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-459</b>	<b>-324</b>
<b>NOT 27</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsinteckningar	8 490	8 490
<b>NOT 28</b>	<b>Eventulförpliktelser</b>		
	Bolaget har inga eventulförpliktelser		
<b>NOT 29</b>	<b>Väsentliga risker</b>		
	Förändringsarbetet inom bolaget, ny organisation och certifieringsarbetet		
<b>NOT 30</b>	<b>Vinstdisposition</b>		
	Till årsstämmans förfogande står:		
	Balanserad vinst		163 899 526
	Årets vinst		1 636 007
			<b>165 535 533</b>
	Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:		
	I ny räkning balanseras		165 535 533
			<b>165 535 533</b>

Eksjö den 16 mars 2020


  
Hans-Åke Tilly  
Ordförande


  
Peter Lindholm

  
Leif Fransson

  
Emeli Olaison  
Vice ordförande

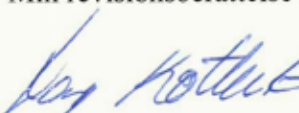
  
Magnus Kullberg

  
Sven-Olof Klasson  
tf VD

  
Diana Laitinen Carlsson  
Andre vice ordförande

  
Jes Suh

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2020

  
Dag Köllerström  
Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTER

# 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 2019.

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 2019 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. Risker 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjöbostäder AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 mars 2020

KPMG AB

Dag Köllerström  
Auktoriserad revisor



**EKSJÖBOSTÄDER**

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