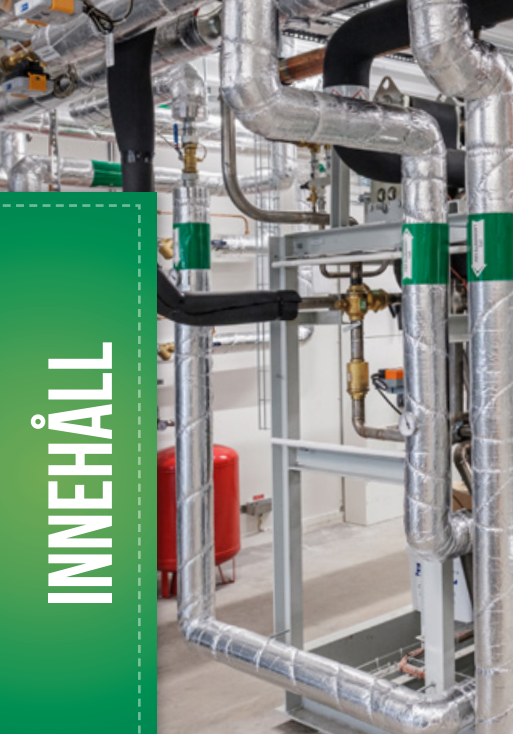


10

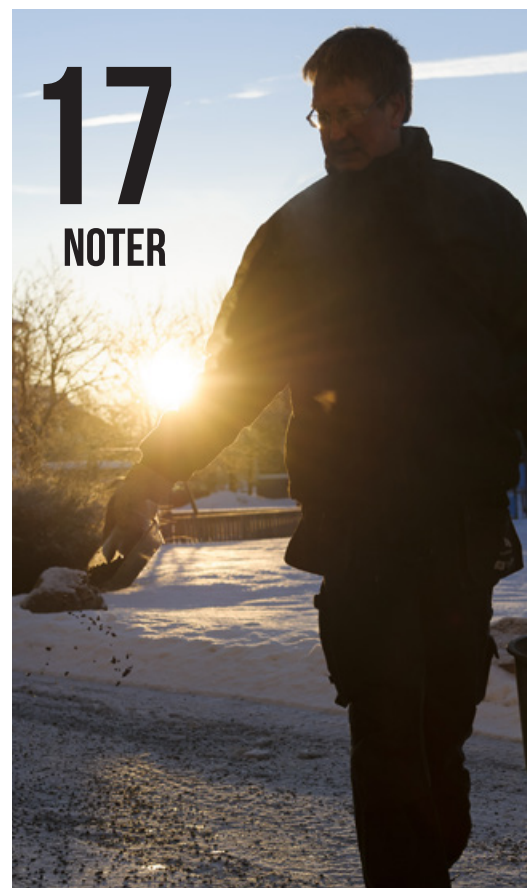
ÅRSREDOVISNING



KOMMUN
FASTIGHETER



7 VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET



17 NOTER

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	16
Notförteckning	17

ÅRSREDOVISNING

Eksjö Kommunfastigheter AB
556667-8230
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.

Då är det 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.

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 sista 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 hängtivet 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



**STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE
DIREKTÖREN FÖR EK SJÖ KOMMUN-
FASTIGHETER AB AVGER HÄRMED
ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN
2019-01-01 - 2019-12-31.**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH REVISORER:

Emeli Olaison, Hult, ordförande

Rolf Abelsson, Eksjö,

vice ordförande t o m 24 oktober 2019

Hans-Åke Tilly, Eksjö, vice ordförande

fr o m 21 november 2019

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

Julia Liderfelt, Eksjö

Peter Lindholm, Mariannelund

Leif Fransson, Eksjö

Håkan Dufva, Eksjö, t o m 24 oktober 2019

Magnus Kullberg, Eksjö, fr o m 21 november 2019

SUPPLEANTER:

Jes Suhr, Bruzaholm

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, Hjaltevad, t o m 26 september 2019

Urban Svensson, Eksjö, fr o m 26 september 2019

Diana Laitinen Carlsson, Eksjö, t o m 21 november 20

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:

Maria Lund, t o m 29 oktober 2019

Sven-Olof Klasson, fr o m 15 november 2019

Styrelsen har under året haft 13 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.



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 2019 uppgått till 7 794 tkr (föreg. år 6 281 tkr).

Under 2019 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, netto uppgående till 75 295 tkr (föreg. år 70 230 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

En omfattande om- och tillbyggnad har genomförts på Prästängsskolan. Projektet påbörjades 2017 och var färdigställt till höstterminen 2019. Hela skolan är totalrenoverad med nya ytskikt, ny belysning och ny ventilation. I den tillbyggda delen finns nya uppehållsrum och samlingslokaler. Frigjorda utrymmen har använts till nya klassrum. Bolaget har erhållit ca 4 mkr i bidrag från Boverket för ombyggnation av skollokaler.

Ombyggnation av gymnasiesärskolan har genomförts.

Fler klassrum har byggts i delar av den tidigare fordonsdelen. Ytskikt är bytta. Belysning och ventilation har förbättrats.

I kv Skogshyddan har ett nytt LSS-boende med sex lägenheter uppförts. Projektet startade 2018 och överlämnades färdigställt till verksamheten i december 2019.

Projekteringen av ny förskola i Kvarnarp har fortsatt. Ett nytt och något bantat förslag är framtaget. Förskolan på Dukers väg ska läggas ner och ersättas av en ny och större förskola i "Trädgårdsstaden". En ny detaljplan för området är framtagen men är överklagad. Främst av miljöskäl.

En förstudie om ny utemiljö för Storegårdsområdet har pågått, berörda sektorer har medverkat och förfrågningsunderlaget är nu under utarbetande.

Ishallen på Storegårdsområdet har renoverats. Ispisten är nyanlagd och nya effektivare kylaggregat är installerade. Belysningen i hallen har bytts ut. Ny ventilation är installerad.

Behovet av nya klassrum har mötts med uppförande av modulbyggen på Grevhagsskolan, Norrtullsskolan och Furulundsskolan.

Solgårdens omsorgsboende i Ingatorp och förskolan Blåsippan har fått sina kök totalrenoverade. All utrustning är utbytt och ytskikten är nya.

Ränneborgs omklädningsrum har försetts med nya ytskikt.

Förbättring av in- och utvändigt belysning pågår kontinuerligt. Större projekt i år har varit Östanåskolan och Höredaskolan.

Höredaskolan har försetts med ny och förbättrad köksventilation.

Som en konsekvens av felaktig hantering av inköp av konsulttjänster under åren 2016–2018 avgick delar av styrelsen tillsammans med VD 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.

Under året har en enkätundersökning, NKI, genomförts i egen regi. I ett urval svarade av 63 medarbetare inom kommunens olika verksamheter svarade 50 %. Sammanfattningsvis var 24 av 30 (80 %) nöjda med EK FAB som hyresvärd. Svaren innehåller många synpunkter och kommentarer som hjälper oss i det pågående förbättringsarbetet.

Ekonomiska mål är soliditet (10%) och avkastning på eget kapital (4%). Soliditetsmålet är uppfyllt sedan tidigare. De stora investeringarna inom framförallt skolområdet har gjort att värdet nu närmar sig 10 %. Det finns önskemål om investeringar inför den kommande fyraårsperioden på ca 300 mkr. Resultatet för året är i nivå med avkastningsmålet på 4 %.

Verksamhetsmålet att minska energiförbrukningen för uppvärmning till 120 kwh/kvm uppvärmd area är uppnått under året. Detta innebär att nya sparmål kommer att formuleras för resterande del av den period bolaget affärsplan omspannar.

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

Investeringsönskemålen för bolaget mellan åren 2020-2023 ligger för närvarande på ca 285 mkr. Omarbetningar sker kontinuerligt i dialog med ägare och kommunens sektorer. Barn- och ungdomssektorn har ett stort behov av mer lokaler pga det ökande elevantalet. Fastigheterna är även behov av större renoveringar pga visst eftersatt underhåll.

Ökning av hyresintäkter för bolaget har inte skett i takt med kostnadsutvecklingen. Påfrestningar och slitaget på lokalerna är stort. Detta medför att bolaget inte kan underhålla fastigheterna i den takt som är önskvärd. Bolagets utmaning är finansiera kommande investeringar utan att soliditetsmålet blir alltför eftersatt. Det kommer förmodligen att krävas både justeringar av hyresnivåer och ökad belåning.

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 2018.

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 arbetet.

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.

FEMÅRSÖVERSIKT - UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning, tkr	79 386	77 593	70 653	59 171	53 131
Årsarbetare, st	60	59	59	61	15
Resultat efter finansiella, tkr	2 153	1 834	-424	1 550	1 682
Soliditet, %	10,8	13,3	13,6	13,8	10,2
Balansomslutning	466 453	396 211	383 021	342 922	339 219



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	42 884 931 kr
Årets resultat	1 568 049 kr
	44 452 980 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras

I ny räkning överförs	44 452 980 k
	44 452 980 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.

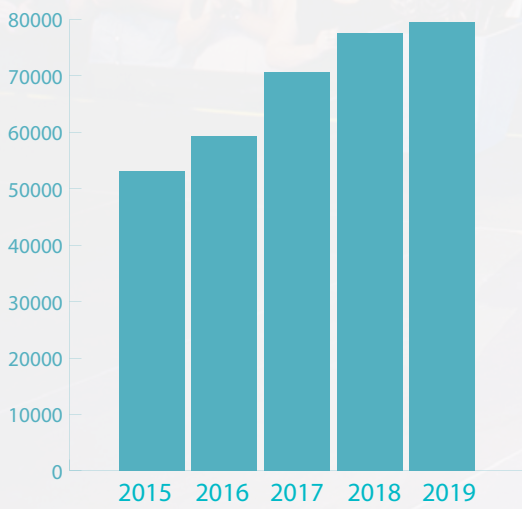
Yttrandet skall ses mot bakgrund av den information som framgår av bolagets årsredovisning.

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

NYCKELTAL

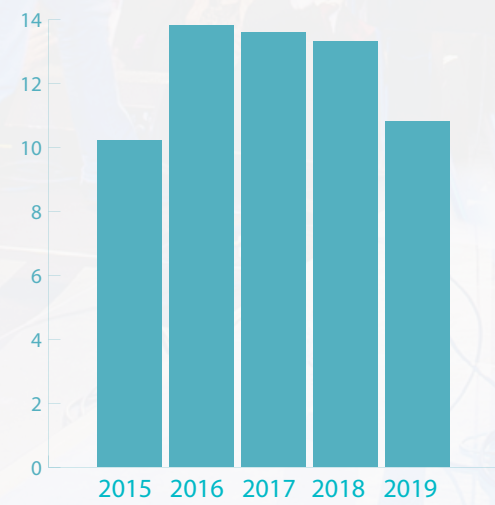
OMSÄTTNING

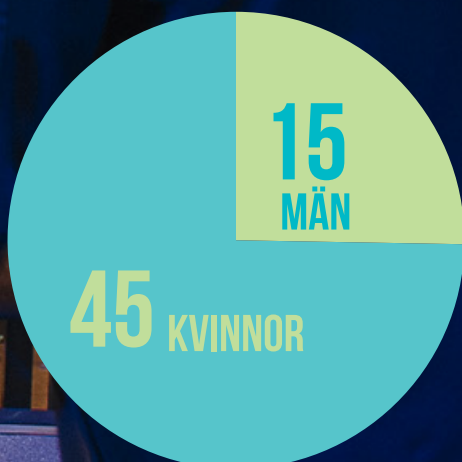
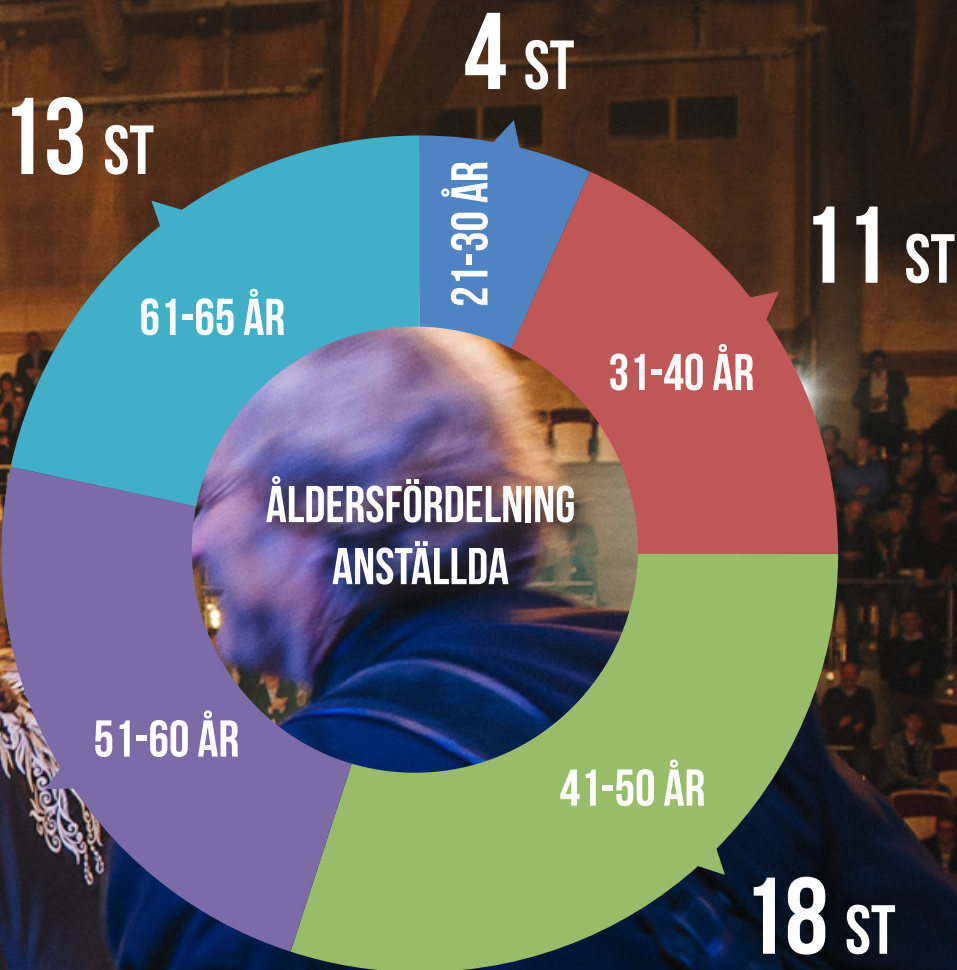
tkr



SOLIDITET

%





	NOT NR	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning:	2 3		
Hysesintäkter		55 357	50 211
Övriga intäkter	4	<u>24 029</u>	<u>27 382</u>
Summa nettoomsättning		79 386	77 593
Fastighetskostnader:			
Reparations- och underhållskostnader	5	-11 507	-13 843
Driftskostnader	6	-31 378	-29 496
Administration och andra gemensamma kostnader	7	-8 602	-8 974
Fastighetsskatt		-370	-348
Avskrivningar	12-13	-19 016	0
Förlust utrangering fastighetskomponent		<u>-1 732</u>	<u>-18 039</u>
Summa fastighetskostnader		-72 605	-70 700
Rörelseresultat	8-9	6 781	6 893
Räntekostnader	10	<u>-4 628</u>	<u>-5 059</u>
Resultat efter finansiella poster		2 153	1 834
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		0	493
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>8</u>	<u>23</u>
Resultat före skatt		2 161	2 350
Skatt på årets resultat	11	-593	-514
Årets resultat		1 568	1 836

	NOT NR	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	369 743	319 692
Maskiner, inventarier och fordon	13	188	221
Pågående nyanläggningar	14	<u>41 690</u>	<u>44 859</u>
		411 621	364 772
Summa anläggningstillgångar		411 621	364 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		700	488
Fordringar hos koncernföretag		373	937
Skattefordran		526	330
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>8 097</u>	<u>6 085</u>
		9 696	12 571
Koncernkonto Eksjö kommun	16	45 136	18 868
Summa omsättningstillgångar		54 832	31 439
Summa tillgångar		466 453	396 211

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
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		42 885	41 434
Årets resultat		<u>1 568</u>	<u>1 836</u>
		44 453	43 270
Summa eget kapital		49 453	48 270
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	18	<u>80</u>	<u>88</u>
		80	88
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	19	<u>8 330</u>	<u>7 737</u>
		8 330	7 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	295 700	225 700
Lån från Eksjö kommun	20	81 110	84 110
Övriga långfristiga skulder	20	<u>2 000</u>	<u>6 000</u>
		378 810	315 810
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	20	7 000	7 000
Leverantörsskulder		8 008	12 433
Skulder koncernföretag		663	971
Övriga kortfristiga skulder	21	1 626	483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>12 483</u>	<u>3 419</u>
		29 780	24 306
Summa eget kapital och skulder		466 453	396 211

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (TKR)

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	5 000	0	42 350	4 631	51 981
Disposition av föregående års resultat			4 631	-4 631	0
Årets resultat				1 836	1 836
Lämnad utdelning			-5 547		-5 547
Utgående balans per 31 december 2018	5 000	0	41 434	1 836	48 270

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

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL	
	Aktiekapital	Reservfond	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

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

BELOPP TKR

Den löpande verksamheten

	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	2 153	1 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20 747	14 206
Under året betald skatt	<u>-196</u>	<u>198</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	22 704	16 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	3 071	7 655
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>5 474</u>	<u>-11 591</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 249	12 302

Investeringsverksamheten

Investering i materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 596	-34 064
--	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån

Nyupptagna lån	70 000	35 000
Amortering av lån	-7 000	-7 000
Erhållet koncernbidrag	0	493
Lämnad utdelning	<u>-385</u>	<u>-5 547</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 615	22 946

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	26 268	1 184
Likvida medel vid årets början	18 868	17 684
Likvida medel vid årets slut	45 136	18 868

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.

NOT 2 Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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 -0 kr (-960 863 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.

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.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

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

Byggnader

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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

- Kostnadsföring - Reparationer och löpande underhåll
- Aktivering/investering - Byggnadsinventarier
- 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.

Som byggnadsinventarier räknas sådana delar och tillbehör i en byggnad som är avsedda att direkt tjäna den näringsverksamhet som bedrivs i byggnaden men inte sådana anordningar som är nödvändiga för byggnadens allmänna användning. Om anordningen är väsentligen oberoende av vilken särskild näringsverksamhet som bedrivs i byggnaden ska anordningen hänföras till byggnaden.

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

Avseende (byggnads-)inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 23 700 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.

NOT 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma kommunkoncern

Inköp	32%	9%
Försäljning	94%	91%

NOT 4 Övriga intäkter

Fastighetsskötsel	1 847	1 764
Sålda konsulttjänster	2 007	3 236
Försäljning lokalvård	17 856	16 527
Övriga rörelseintäkter	<u>2 319</u>	<u>5 855</u>
	24 029	27 382

NOT 5 Reparations- och underhållskostnader

Löpande underhåll	11 507	13 843
	11 507	13 843

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

Fjärrvärme	203	269
El	207	253
Vatten	22	27
Köpt snöröjning	214	539
Försäkringar	432	493
Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	518	837
Personalkostnader	6 358	6 069
Fordon och maskiner	874	666
Lokalhyra	657	784
Kostnad för såld lokalvård	17 371	15 883
Övrigt	<u>4 522</u>	<u>3 676</u>
	31 378	29 496

NOT 7 Revisorns arvode och kostnadsersättning

KPMG		
Revisionsuppdrag	<u>67</u>	<u>37</u>
Summa arvoden	67	37

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	2019	2018
	Män	15	15
	Kvinnor	<u>45</u>	<u>44</u>
		60	59
NOT 9	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2019	2018
	Styrelsen:		
	Ersättningar	186	180
	varav sociala kostnader	<u>47</u>	<u>39</u>
		186	180
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	20 846	20 817
	Pensionskostnader	<u>1 022</u>	<u>1 844</u>
		21 868	22 661
	Sociala kostnader	5 846	5 550
	Summa styrelsen och övriga	27 900	28 391

Styrelsen består av 3 kvinnor samt 4 män.
VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

NOT 10	Räntekostnader och liknande kostnader	2019	2018
	Räntekostnader	2 967	3 495
	Räntekostnader, Eksjö kommun	758	801
	Borgensavgift	<u>903</u>	<u>763</u>
		4 628	5 059
NOT 11	Skatt på årets resultat	2019	2018
	Förändring uppskjuten skatt	<u>-593</u>	<u>-514</u>
	Skatt på årets resultat	-593	-514
	Avstämning årets skattekostnad	2019	2018
	Resultat före skatt	2 350	6 719
	Skatt beräknad med skattesats 21,4 %	-593	-517
	Ej avdragsgillt/skattepliktigt	-	3
	Årets skattekostnad	-593	-514

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackum. anskaffningsvärden	463 209	438 486
Omklassificering	70 715	20 890
Utrangering	-3 421	0
Återförda avskrivningar	0	3 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 503	463 209
Ingående ackum. avskrivningar enl plan	-143 517	-125 564
Återförda avskrivningar	1 690	0
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-18 933</u>	<u>-17 953</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 760	-143 517
Utgående redovisat värde	369 743	319 692
varav anskaffningsvärde för mark	<u>15 606</u>	<u>15 606</u>

Upplysningar avseende verkligt värde kan inte mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna kan inte tas fram utan oskäligen kostnad.

NOT 13 Maskiner, inventarier och fordon

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackum. anskaffningsvärden	762	713
Inköp	<u>50</u>	<u>49</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	812	762
Ingående ackum. avskrivningar enl plan	-541	-455
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-83</u>	<u>-86</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624	-541
Utgående redovisat värde	188	221

NOT 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	44 859	31 734
Investeringar	64 126	34 015
Omklassificeringar	<u>-67 295</u>	<u>-20 890</u>
Utgående redovisat värde	41 690	44 859

NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	8 097	6 085

NOT 16 Koncernkonto Eksjö kommun	2019-12-31	2018-12-31
Koncernkonto	<u>45 136</u>	<u>18 868</u>
	45 136	18 868
Kreditlimit koncernkonto	0	15 000

NOT 17 Aktiekapital
5000 aktier med kvotvärde 1000 kronor

NOT 18 Obeskattade reserver	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	<u>80</u>	<u>88</u>
	80	88
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	18	19

NOT 19 Uppskjuten skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	<u>-593</u>	<u>-514</u>
Uppskjuten skatteskuld	-593	-514
Uppskjuten skatt vid årets ingång	7 737	7 223
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-8 330</u>	<u>-7 737</u>
Årets förändring av uppskjuten skatt	-593	-514

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

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4 % (21,4 %).

NOT 20 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amorteringar inom 2-5 år	28 000	28 000
Amorteringar efter 5 år	350 810	287 810
Skulder till kreditinstitut	295 700	225 700
Skulder till Eksjö kommun	81 110	86 110
Övriga skulder	<u>2 000</u>	<u>4 000</u>
	378 810	315 810

Kortfristig del av långfristig skuld	2019-12-31	2018-12-31
Eksjö kommun	5 000	5 000
Olsbergs Hydraulik AB	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
	7 000	7 000

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	770	862
Upplupna sociala avgifter	783	827
Upplupen löneskatt	248	474
Upplupna räntekostnader	296	518
Förutbetalda hyror	9 217	25
Övriga upplupna kostnader	<u>1 169</u>	<u>713</u>
	12 483	3 419

NOT 22 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

NOT 23 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

NOT 24 Väsentliga risker

Förändringsarbetet inom bolaget, ny organisation och certifieringsarbetet.

NOT 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rekrytering av ny VD påbörjades i januari.

EKFAB har fått utökad borgen för att återbetala reversen gentemot kommunen.

NOT 26 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst

Årets resultat

42 884 931 kr

1 568 049 kr

44 452 980 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras

44 452 980 kr

44 452 980 kr

Eksjö den 16 mars 2020



Emel Olaison
Ordförande



Hans-Åke Tilly
Vice ordförande



Diana Laitinen Carlsson
Andre vice ordförande



Magnus Kullberg



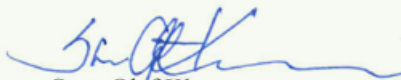
Julia Liderfelt



Leif Fransson



Peter Lindholm



Sven-Olof Klasson
tf VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2020



Dag Köllerström
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjöbostäder AB för år 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 uppvisar, 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 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



KOMMUN
FASTIGHETER

ÖSTERLÅNGGATAN 16 | 575 80 EKSJÖ | TELEFON 0381-363 00
KOMMUNFASTIGHETER@EKSJO.SE | WWW.KOMMUNFASTIGHETER.NU