

# *ÅRSREDOVISNING*

*EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB*

*556667-8230*

*2022-01-01 -- 2022-12-31*

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

## Förvaltningsberättelse Eksjö Kommunfastigheter AB 2022

### ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för Eksjö Kommunfastigheter AB avger härmed årsredovisning för perioden 2022-01-01--2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

#### Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Emeli Olaison, Hult, ordförande  
Hans-Åke Tilly, Eksjö, vice ordförande  
Ingegerd Axell, Eksjö, andre vice ordförande  
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  
Urban Svensson, Eksjö  
Lisa Petri Draklid, Eksjö  
Christina Bladh, Eksjö

#### Verkställande direktör:

Simon Lantz

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma

Revisor är KPMG med huvudansvarig auktoriserad revisor Dag Köllerström, Forserum, med auktoriserad revisor Thord Axelsson, Vetlanda, som suppleant.

Lekmannarevisor är Karin Elardt, Eksjö, med Stig Andersson, Eksjö, som suppleant.

## Verksamhetens art och inriktning

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter avsedda för kommunal verksamhet och att med hyresrätt upplåta lokaler för sådan verksamhet, totalt cirka 108 000 kvm.

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

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

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader och andra kostnader. Dessa kostnader har under 2022 uppgått till 46 452 tkr (föreg. år 27 520 tkr).

Under 2022 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen uppgående till 96 575 tkr (föreg. år 78 589 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

Ett omfattande arbete har pågått för att teckna nya hyreskontrakt med Eksjö kommun som är bolagets största kund. De nya kontrakten gäller från januari 2022. I och med att de nya kontrakten börjar gälla har samtliga fastigheter en bra ekonomisk förutsättning utan nedskrivningsbehov.

Kommunen har fortsatt stora behov av nyinvesteringar. Flera utredningar pågår samtidigt. Bland annat utreds nytt särskilt boende med inriktning demens och utredning av nya skollokaler på Norrtullskolan. Under året har också behov av utökade skollokaler i Höreda och Mariannelund aviserats från kommunen. Bolaget har fått i uppdrag att utreda flytt av moduler från Mariannelund till Höreda. Utredningen ska presenteras för Barn- och utbildningsnämnden i februari 2023.

Projektering pågår för ny kulturscen i anslutning till Olsbergs Arena. Då verksamheten har aviserat större behov än den ursprungliga utredningen har projektet pausats i väntan på svar om olika bidragsansökningar som har gjorts under året.

Trädgårdsstadens förskola i Kvarnarp har försenats kopplat till oförutsedda markförhållanden samt på grund av krigsutbrottet i Ukraina och covid-pandemin. Oroligheterna i omvärlden har försvarat materielleveranser generellt i byggbranschen.

Även för Grevhagens sporthall och klassrum har byggnation försenats. Ny tid för ibruktage av Trädgårdsstadens förskola och Grevhagens sporthall är 1 maj.

Den höga inflationen har påverkat byggbolagen som har aviserat behov av utökade intäkter i pågående ej indexreglerade projekt. Flera möten med entreprenörerna har hållits men ingen slutgiltig överenskommelse har tecknats.

Även solcellsleverantörerna är påverkade av de höga energikostnaderna i landet då många nu beställer solceller. Detta har inneburit att inga anbud har lämnats på de upphandlingar som har lagts ut.

Under året har reservkraftsanläggningarna på de särskilda boendena byggts om för att öka säkerheten vid större driftstörningar på elnätet.

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

Bland annat byte av portar på brandstationen i Eksjö, renoverade lokaler på Juventum, omklädningsrum på Furulundskolan, fönsterbyte på förskolan Blåsippan och lägenhetsrenoveringar på särskilda boenden.

Bolaget har under året lagt cirka 110 kr/kvm på resultatpåverkande underhåll och 94 kr/kvm i reinvesteringar.

Upphandlingen för renovering av tak och kök på Linnéskolan har fått dras tillbaka med hänvisning till för få anbud. Vid ny upphandling vid årsskiftet inkom flera anbud varpå entreprenör kunde anlitas.

Den höga inflationen har påverkat bolagets kostnadsutveckling. Byggmaterial sticker ut med en stor kostnadsökning på kort tid. Då stort fokus läggs på underhåll och reinvesteringar blir påverkan stor.

Bolaget har arbetat med att effektivisera energiförbrukningen i lokalerna. Bland annat har byte av ventilation, frikyla, byte till LED-belysning och byte av värmepumpar utförts. Total besparing med jämförelseår 2007 enligt Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ är minus 19 % och med jämförelse mot 2021 minus 4 %. Målet är en energieffektivisering på minus 30 % mellan 2007 och 2030.

## Ekonomi

Ekonomiska mål är soliditet (10 %) och avkastning på eget kapital (8 %). Resultatet för året uppgår till 13,1 % av eget kapital vilket är 3,8 miljoner kronor bättre än det ekonomiska målet.

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning, tkr	98 498	86 435	84 881	79 386	77 593
Årsarbetare, st	0	0	61	60	59
Resultat efter					
finansiella, tkr	8 451	10 934	14 328	2 153	1 834
Soliditet, %	15,2	16,0	14,1	10,8	13,3
Balansomslutning	528 559	452 152	453 505	466 453	396 211

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 2022 beräknats med 20,6%.

## Framtida utveckling

Investeringsönskemålen för bolaget mellan åren 2023–2026 ligger för närvarande på cirka 452 mnkr. Omarbetningar sker kontinuerligt i dialog med ägare och kommunens sektorer. Barn- och ungdomssektorn har en stor del av investeringarna med anpassningar och tillbyggnad för sin verksamhet.

Sociala sektorn har också fått ökade behov i till exempel särskilda boenden för demens.

Kommunen som är bolagets största kund ser problem med framtida kostnadsökningar och lägre skatteintäkter. Som ett led i detta har en hyresrabatt förhandlats fram för 2023 om 1 600 000 kr. Vd och ekonomiansvarig bedömer att bolaget kan bibehålla ett tillräckligt underhåll trots beslut om hyresrabatt.

Inflationsutvecklingen och ökade räntekostnader kommer påverka bolaget de närmaste åren. Bolaget ser inget nytt upplåningsbehov under 2024 för att kunna investera i den omfattning kommunen önskar. Om inflationen inte mattas av finns risken att beslutade kalkyler inte längre är aktuella och att projekt skjuts på framtiden. Det ser dock ut att bli en minskad efterfrågan av byggprojekt under 2023 vilket kan leda till fler anbudslämnare och bättre priser.

Bolaget har en gynnsam position med låsta elavtal till 2025. Organisationen måste dock förbereda sig på att hantera stora kostnadsökningar för energi i inom några år. Satsningar som sparar energi är prioriterade.

Bolaget kommer att kontinuerligt förnya befintliga lån.

## Årets resultat

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2022 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

## Förslag till resultatdisposition (kr)

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	65 386 654
Årets resultat	6 037 039
	<b>71 423 693</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

71 423 693
<b>71 423 693</b>

RESULTATRÄKNING	NOT NR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Nettoomsättning:</b>	3		
Hysesintäkter		76 239	60 554
Övriga intäkter	4	<u>22 258</u>	<u>25 881</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>98 498</b>	<b>86 435</b>
<b>Fastighetskostnader:</b>			
Reparations- och underhållskostnader	5	-13 151	-10 191
Driftskostnader	6	-47 376	-31 373
Administration och andra gemensamma kostnader	7	-5 056	-6 325
Fastighetsskatt		-401	-371
Avskrivningar	12-13	-18 688	-20 090
Förlust utrantering fastighetskomponent		<u>-40</u>	<u>-2 379</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-84 712</b>	<b>-70 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8-9	<b>13 786</b>	<b>15 707</b>
Ränteintäkter		43	2
Räntekostnader	10	<u>-5 378</u>	<u>-4 775</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 451</b>	<b>10 934</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-793	0
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>-49</u>	<u>-14</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 608</b>	<b>10 919</b>
Skatt på årets resultat	11	<u>-1 571</u>	<u>-2 244</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 037</b>	<b>8 675</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	389 495	397 689
Maskiner, inventarier och fordon	13	588	429
Pågående nyanläggningar	14	<u>82 925</u>	<u>24 710</u>
		473 008	422 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>473 008</b>	<b>422 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		479	509
Fordringar hos koncernföretag		653	26
Skattefordran		218	0
Övriga kortfristiga fordringar		81	670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>4 183</u>	<u>6 874</u>
		5 614	8 080
Kassa och bank	16	49 937	21 244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 551</b>	<b>29 324</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>528 559</b>	<b>452 152</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<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		65 387	56 082
Årets resultat		<u>6 037</u>	<u>8 675</u>
		71 424	64 757
<b>Summa eget kapital</b>		76 424	69 757
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	18	<u>203</u>	<u>154</u>
		203	154
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning uppskjuten skatt	19	<u>13 775</u>	<u>12 291</u>
		13 775	12 291
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	<u>397 810</u>	<u>348 810</u>
		397 810	348 810
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 432	14 205
Skulder koncernföretag		4 257	3 293
Skatteskuld		0	1 057
Övriga kortfristiga skulder		2 418	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>23 240</u>	<u>2 586</u>
		40 347	21 140
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>528 559</b>	<b>452 152</b>



---

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

---

	<i>Bundet eget kapital</i>				<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>41 718</b>	<b>14 364</b>	<b>61 081</b>
Disposition av föregående års resultat			14 364	-14 364	0
Årets resultat				8 675	8 675
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>56 082</b>	<b>8 675</b>	<b>69 756</b>

	<i>Bundet eget kapital</i>				<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>56 082</b>	<b>8 675</b>	<b>69 756</b>
Disposition av föregående års resultat			8 675	-8 675	0
Årets resultat				6 037	6 037
Lämnad utdelning			630		630
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>65 387</b>	<b>6 037</b>	<b>76 423</b>

**KASSAFLÖDESANALYS , tkr** **2022** **2021**

*Den löpande verksamheten*

Resultat efter finansiella poster	8 451	10 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	18 729	22 468
Under året betald skatt	<u>-1 363</u>	<u>104</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	25 817	33 506

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	2 683	5 833
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>20 264</u>	<u>-12 347</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>48 764</b>	<b>26 992</b>

*Investeringsverksamheten*

Investering i materiella anläggningstillgångar	-68 908	-32 384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-68 908</b>	<b>-32 384</b>

*Finansieringsverksamheten*

Nyupptagna lån	49 000	0
Lämnat koncernbidrag	-793	0
Erhållet aktieägartillskott	630	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>48 837</b>	<b>0</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>28 693</b>	<b>-5 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>21 244</u></b>	<b><u>26 636</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>49 937</b>	<b>21 244</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

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

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

### Not 2 Redovisningsprinciper

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

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyrorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

## **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.

## Not 2 Redovisningsprinciper forts

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

Avseende (byggnads-)inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 24 650 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.

## Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

## Noter till resultaträkningen

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

	2022	2021
Inköp	71%	65%
Försäljning	98%	91%

### Not 4 Övriga intäkter

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 725	2 113
Sålda konsulttjänster	206	569
Försäljning lokalvård	20 313	20 735
Övriga rörelseintäkter	<u>14</u>	<u>2 464</u>
	<b>22 258</b>	<b>25 881</b>

<b>Not 5</b>	<b>Reparations- och underhållskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Löpande underhåll	13 151	10 191
		<b>13 151</b>	<b>10 191</b>

Utgifter för löpande underhåll och reparationer ska redovisas som kostnad. Åtgärder med bedömd förbrukningstid av tre år eller mindre kan kostnadsbokföras direkt. K3-reglerna talar om väsentlig tillkommande kostnad, byte av mindre delar av komponent kan därmed kostnadsbokföras direkt.

Planerat underhåll redovisas som investeringar fr o m räkenskapsåret 2014.

<b>Not 6</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fjärrvärme	6 730	120
	El	6 755	113
	Vatten	1 553	23
	Köpt snöröjning	48	108
	Försäkringar	718	501
	Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	5 818	4 244
	Personalkostnader	0	1 143
	Fordon och maskiner	719	514
	Lokalhyra	497	622
	Kostnad för såld lokalvård	19 784	19 514
	Övrigt	<u>4 753</u>	<u>4 470</u>
		<b>47 376</b>	<b>31 373</b>

Ökning av fjärrvärme, el och vatten beror på dessa kostnader tagits över från Eksjö kommun för egna fastigheter från 2022-01-01.

<b>Not 7</b>	<b>Revisorns arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsuppdrag KPMG	<u>26</u>	<u>123</u>
	Summa arvoden	<b>26</b>	<b>123</b>

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

<b>Not 8</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	0	0
	Kvinnor	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget har inte någon egen personal.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

Personal motsvarande 62 anställda köps av Eksjöbostäder AB, varav 47 personer arbetar med lokalvård.

<b>Not 9 Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsen:</b>		
Ersättningar	145	153
varav sociala kostnader	<u>45</u>	<u>48</u>
	145	153
<b>Övriga anställda:</b>		
Löner och ersättningar	0	4 808
Pensionskostnader	<u>0</u>	<u>330</u>
	0	5 138
Sociala kostnader	0	1 041
<b>Summa styrelsen och övriga</b>	<b>145</b>	<b>6 332</b>
Styrelsen består av 3 kvinnor samt 4 män.		
VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.		
Personal motsvarande 63 anställda köps av Eksjöbostäder AB, varav 47 personer arbetar med lokalvård.		
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	3 137	2 543
Borgensavgift	<u>2 241</u>	<u>2 233</u>
	<b>5 378</b>	<b>4 775</b>
<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förändring uppskjuten skatt	-1 484	-576
Skattereduktion inköp inventarier 2021	5	0
Aktuell skatt	<u>-93</u>	<u>-1 668</u>
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 571</b>	<b>-2 244</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 608</b>	<b>10 919</b>
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 567	-2 249
Ej avdragsgillt/skattepliktigt	-5	-3
Skillnad bokförda avskr/skattem avskriv	112	-806
Direktavdrag	1 367	1 390
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-93</b>	<b>-1 668</b>

556667-8230

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 12 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackum anskaffningsvärden	593 252	567 985
Omklassificering	10 418	28 295
Utrangering / försäljning	-83	-3 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>603 587</b>	<b>593 252</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-195 562	-175 746
Återförda avskrivningar	43	649
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-18 572</u>	<u>-20 465</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-214 092</b>	<b>-195 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>389 495</b>	<b>397 689</b>
<p>Upplysningar avseende verkligt värde kan inte mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna kan inte tas fram utan oskälig kostnad.</p>		
<b>Not 13 Maskiner, inventarier och fordon</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackum anskaffningsvärden	1 209	1 079
Inköp	<u>275</u>	<u>130</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 484</b>	<b>1 209</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-781	-677
Årets avskrivning enligt plan	<u>-115</u>	<u>-104</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-896</b>	<b>-781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>588</b>	<b>428</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående redovisat värde	24 710	21 400
Investeringar	68 531	30 661
Omklassificeringar	<u>-10 316</u>	<u>-27 351</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 925</b>	<b>24 710</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	<u>4 183</u>	<u>6 874</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 183</b>	<b>6 874</b>



<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Egna medel bankkonto Nordea	49 937	<u>21 244</u>
	<b>49 937</b>	<b>21 244</b>

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

<b>Not 18 Obeskattade reserver</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	<u>203</u>	<u>154</u>
	<b>203</b>	<b>154</b>
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	49	14

<b>Not 19 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	<u>1 484</u>	<u>576</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 484</b>	<b>576</b>
Uppskjuten skatt vid årets ingång	12 291	11 715
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-13 775</u>	<u>-12 291</u>
<b>Årets förändring av uppskjuten skatt</b>	<b>-1 484</b>	<b>-576</b>

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

<b>Not 20 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Amorteringar inom 2-5 år	0	0
Amorteringar efter 5 år	397 810	348 810
Skulder till kreditinstitut	397 810	348 810
Skulder till Eksjö kommun	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>397 810</b>	<b>348 810</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	461	327
Förutbetalda hyror	19 824	18
Övriga upplupna kostnader	<u>2 955</u>	<u>2 241</u>
	<b>23 240</b>	<b>2 586</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga risker**

Inflationsutvecklingen och ökade räntekostnader kommer påverka bolaget de närmaste åren.

Om inflationen inte mattas av finns risken att beslutade kalkyler inte längre är aktuella och att projekt skjuts på framtiden. Det ser dock ut att bli en minskad efterfrågan av byggprojekt under 2023 vilket kan leda till fler anbudslämnare och bättre priser.

Bolaget har en gynnsam position med låsta elavtal till 2025. Organisationen måste dock förbereda sig på att hantera stora kostnadsökningar för energi i inom några år. Satsningar som sparar energi är prioriterade.

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Kommunen som är bolagets största kund ser problem med framtida kostnadsökningar och lägre skatteintäkter. Som ett led i detta har en hyresrabatt förhandlats fram för 2023 om 1 600 000 kr

**Not 26 Vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst

65 386 654

Årets resultat

6 037 039

**71 423 693 kr**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras

71 423 693 kr

**71 423 693 kr**

Eksjö den mars 2023

Emeli Olaison  
Ordförande

Hans-Åke Tilly  
Vice ordförande

Ingegerd Axell  
Andre vice ordförande

Magnus Kullberg

Julia Liderfelt

Leif Fransson

Peter Lindholm

Simon Lantz

VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2023  
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 2022.

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 2022 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eksjö Kommunfastigheter AB för år 2022 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 Eksjö Kommunfastigheter 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 överträdelse 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 mars 2023

KPMG AB

Dag Köllerström  
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i  
Eksjö Kommunfastigheter AB, Eksjö kommun

2023-02-09

Till årsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB  
organisationsnummer 556667-8230

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

## Granskningsrapport för år 2022

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.

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, 2023-02-09



Karin Elardt

Lekmannarevisor