

2020

ÅRSREDOVISNING



EKSJÖBOSTÄDER

10

NYCKELTAL

6

VÄSENTLIGA
HÄNDELSE UNDER
RÄKENSKAPSÅRET

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	5
Nyckeltal	10
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	18
Notförteckning	19
Revisionsberättelse	30
Granskningsrapport	32

ÅRSREDOVISNING | EKSJÖBOSTÄDER AB | 556407-0521
2020-01-01 – 2020-12-31



PÅ VÄG MOT NYA MÅL!

Utan överdrift kan sägas att 2020 var ett år som inget annat. Coronapandemin satte hela samhällsapparaten i gungning och företagen med den. Eksjöbostäder är inget undantag. Även vi var tvungna att förändra våra planer och prioritera om under förra året.

Pandemin har dock påskyndat den digitala utvecklingen. Då vi alla tvingades att arbeta hemifrån har vår digitala mognad gått mycket fortare än förut. Mycket går att lösa digitalt. Möten blir mer fokuserade och lösningsorienterade.

Pandemin har dock gjort att vissa arbeten har fått läggas åt sidan. Vi har varit tvingade att hålla avstånd till våra hyresgäster och kunder vilket har manifesterat sig i att vissa önskemål om anpassningar av lokaler och lägenheter inte har gått att utföra. Dessa har skjutits på vilket gör att arbetsbördan blir större 2021.

Förändringar som inte har med pandemin att göra är byte av VD. Under första halvåret höll tillförordnad VD Sven-Olof Klasson ställningarna i väntan på rekrytering av ny VD i vilken roll jag fick ikläda.

Mycket bra effektiviseringar har gjorts gällande budget och uppföljningsrutiner. Vi har skruvat på organisationen där det har varit möjligt för att skapa så mycket nytta som möjligt ur varje krona.

Sammanlagt så gick 2020 till historien som ett bra år för Eksjöbostäder. Vi har vänt på skutan och gör ett positivt resultat i nivå med vår ägares krav. Vi arbetar med framtidstro och bra planering.

Vi seglar in i 2021 som ett bolag med tillförsikt inför framtiden. I planeringen ligger till exempel förtätningar av befintliga hyreslokaler och på sikt byggande av ett nytt trygghetsboende.

SIMON KARLSSON
VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE





STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR EKSJÖBOSTÄDER AB AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH REVISORER

Hans-Åke Tilly, Eksjö, ordförande
Emeli Olaison, Hult, vice ordförande
Diana Laitinen, Carlsson, Eksjö,
andre vice ordförande, t o m 27 maj 2020
Ingegerd Axell, andre vice ordförande, fr o m 28 maj 2020
Peter Lindholm, Mariannelund
Jes Suhr, Bruzaholm
Leif Fransson, Eksjö
Magnus Kullberg, Eksjö

SUPPLEANTER:

Julia Liderfelt, Eksjö
Mats Wissinger, Eksjö
Lars Persson, Eksjö
Micael Carlsson, Eksjö
Jan-Erik Wahlström, Hult, t o m 15 december 2020
Urban Svensson, Eksjö
Annika Hultkvist, Eksjö, fr o m 20 februari 2020
och t o m 15 december 2020
Lisa Petri Draklid, Eksjö, fr o m 15 december 2020

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:

Sven-Olof Klasson, t o m 30 juni 2020
Simon Karlsson, fr o m 1 juli 2020

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

Revisor är auktoriserad revisor Dag Köllerström, Forserum, med auktoriserad revisor Jerker Stenqvist, Lekeryd, som suppleant. Lekmannarevisor är Karin Elardt, Eksjö, med Stig Andersson, Eksjö, som suppleant.



FÖRTÄTNING

I DECEMBER FÄRDIGSTÄLLDES FÖRTÄTNINGEN AV LÄGENHETER PÅ FASTIGHETEN TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 1.

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Bolagets huvudsakliga verksamhet är bostadsförvaltning. Beståndet omfattade den 31 december 1212 bostäder och 70 lokaler. Under året har 8 nya lägenheter byggts genom förtätning på vindsplan på Trädgårdsmästaren 1. I slutet av året förvärvades bolaget Byggnadsfirma Stridh & Son AB bestående av 15 lägenheter och 1 lokal. Sedan föregående årsredovisning redovisas inte längre förråd som lokaler varpå antalet lokaler har minskat i ovanstående uppräknig.

Fastighetsbeståndet är beläget i Eksjö tätort och i Marianelund.

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 Allmännytta (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 2020 uppgått till 17 274 tkr (f. år 18 197 tkr).

Under 2020 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, uppgående till 7 939 tkr (f. år 8 859 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

I och med Covid-19 pandemin har bolaget delat ut hyresrabatt för 3 affärslokaler. Total rabatt uppgår till 45 tkr och totalt stödbelopp för rabatten uppgår till 21 tkr.

Projektet gällande utemiljö i Tuvehagen, kvarteren Skogshyddan, som sett till bostadsarea är bolagets dominerande område, har färdigställts under året. Boverket har betalat ut cirka 4 miljoner kronor i bidrag till projektet. Totalt utfall blev cirka 6,2 miljoner kronor.

I slutet av året förvärvades aktierna i systerbolaget Byggnadsfirma Stridh & Son AB för 1 kr som dotterbolag till Eksjöbostäder AB. Syftet är att effektivisera fastighetsförvaltningen i koncernen då båda bolagen har samma allmännyttiga syfte.

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

Bolaget har sedan 2015 arbetat med att certifiera sig enligt ISO-9001. I november gjordes en slutrevision av extern revisor. Bolaget klarade revisionen utan brister varpå ett ISO-9001 certifikat utställdes. Styrelsen beslutade under året att vidmakthålla certifieringen under en 3-årsperiod för att sedan ta ett nytt beslut.

Samtidigt beslutade styrelsen att bolaget ska jobba enligt ISO-14001 och 45001 men att bolaget inte ska certifieras sig.

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

NKI har mätts kontinuerligt under 2020. Under året nåddes resultatet 70 % mycket nöjda -nöjda, 22 % varken eller och 8 % missnöjda kunder. Målsättningen är 80 % nöjda kunder. Svarsfrekvensen var 48 %. Målsättningen är 65 % i svarsfrekvens. Kommande år kommer en ny

variant av NKI-undersökning göras för att öka svarsfrekvensen och ta bort möjligheten att svara varken eller.

I december färdigställdes förtätningen av lägenheter på fastighetens Trädgårdsmästaren 1. Åtta lägenheter har tillskapats på vinden. Projektet har hittills kostat cirka 9,6 miljoner kronor. Snitthyran utgår från en normhyra på 1450 kr/kvm, år. Inflyttning sker under 2021. I projektet ingår diverse underhållsarbeten och reinvesteringar.

Under året har flera verksamhetsförändringar gjorts i form av ändrad organisationsstruktur och tillsättande av nya nyckelroller. Rollen ekonomichef har tagits bort och istället lyder ekonomiansvarig och ekonomiassistent direkt under VD. Rollen projektchef har tagits bort och ersatts av rollen fastighetschef. Fastighetschefen ansvarar över fastighetsenheten som innehåller en projektledargrupp som arbetsleder målerigruppen, en fastighetsingenjör som arbetsleder fastighetsteknikergruppen och en arbetsledare för fastighetsskötargruppen.

Förändringarna beräknas spara cirka 300 tkr per år.

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



EKONOMI

Ekonomiska mål är soliditet (20 %) och avkastning på eget kapital (3 %).

Resultatet för året uppgår till 3,93 % av eget kapital vilket är 1 797 tkr bättre än budgeterat. Bolaget har jobbat kontinuerligt med besparingar och förbättringar under året vilket har bidragit till det goda resultatet. Covid-19 pandemin har också påverkat resultatet då bolaget har fått sänkta arbetsgivarkostnader och utbildningar har hållits på distans alternativt skjutits på till framtiden.

Under året har internbudgetarbetet gjorts om för att ge en bättre översikt och bättre prognoser samt att ge nyckeltal att jämföra mot liknande allmännyttiga bolag. Arbetet har bidragit till resultatet som redovisas.

Bolaget har en stabil ekonomisk situation med en soliditet på dryga 34 %. Detta är en god bas för kommande reinvesteringsbehov i det befintliga beståndet och behov av nyproduktion av fler bostäder.

Årets hyresförhandlingar gav en generell höjning av hyresnivån på 1,2 %, höjningen speglar den prognostiserad kostnadsutvecklingen som förväntas under 2021.

En överenskommelse om att återställa hyresrabatter för fastigheterna Röd- och Blåklinten slöts under förhandlingarna. Rabatten innebär 69 kr/kvm per lägenhet och togs fram 1998 när området var svårt att hyra ut. Rabatten tas bort när hyresgäster flyttar ut.

Bolaget erhöll i slutet av året ett villkorat aktieägartillskott på 2 500 tkr.

FRAMTIDA UTVECKLING

Tillsammans med Eksjö kommun ska Bostadsförsörjningsplanen omarbetas och framtida byggnation diskuteras.

Fokus för bolaget ligger främst på Trygghetsboende och förtätningar. Utredning för det finns med i investeringsplanen.

Bolaget undersöker också möjligheten att bygga nytt kontor där hela verksamheten får plats. Idag finns ledning och stabs kontor på Österlånggatan 16 medan driftpersonalens kontor och lunchrum finns i Nannylundsområdet. Syftet är att skapa en mer sammanhållen personalgrupp och att öka samarbetet mellan enheter.

Bolagen Byggnadsfirma Stridh & son AB och Eksjöbostäder AB planeras att fusioneras varpå fastigheten Ciselören 1 förväntas läggas till som en tillgång i Eksjöbostäder AB.

Under 2021 görs verksamhetsövergången från Eksjö Kommunfastigheter AB varpå tjänsterna köps av Eksjöbostäder AB. Noggrann uppföljning kommer krävas så att kostnaderna hamnar i rätt bolag.

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

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

FEMÅRSÖVERSIKT -UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning, tkr	95 417	95 734	93 708	86 642	89 136
Årsarbetare, st	25	27	26	26	31
Resultat efter finansiella, tkr	6 844	- 492	2 210	59 406	4 444
Soliditet, %	34,7	32,4	34,0	38,4	29,0
Balansomslutning	518 563	521 263	515 096	456 122	393 183

Soliditeten beräknas till justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Med justerat eget kapital menas beskattat eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter det att de reducerats med uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har för 2020 beräknats med 21,4 %.

PERSONAL

Under 2020 har bolaget utrett placeringen av personalen som idag ligger delvis i systerbolaget Eksjö Kommunfastigheter AB. För att effektivisera personalekonomin och arbetsmiljöarbetet så kommer en överföring av

personalen göras under 2021 från Eksjö Kommunfastigheter AB. Bolaget kommer sedan att sälja fastighetsförvaltning till Eksjö Kommunfastigheter AB.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2020 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Balanserade vinstmedel	163 908 598 kr
Årets resultat	7 560 004 kr
	171 468 602 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
Att i ny räkning överförs	171 468 602 kr
	171 468 602 kr

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

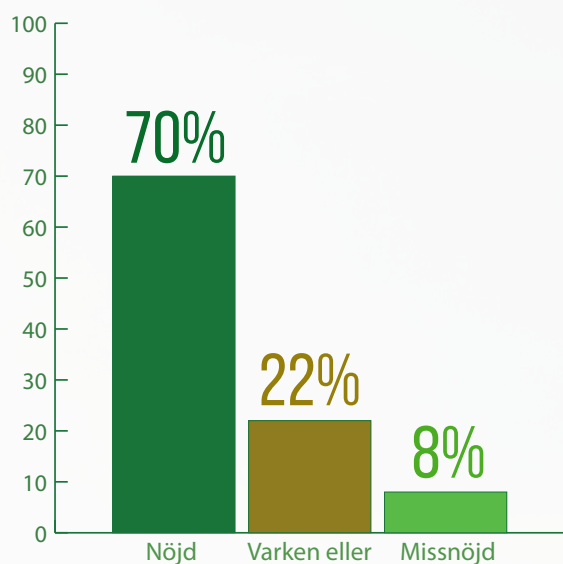
Styrelsen anser att den föreslagna vinstdispositionen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

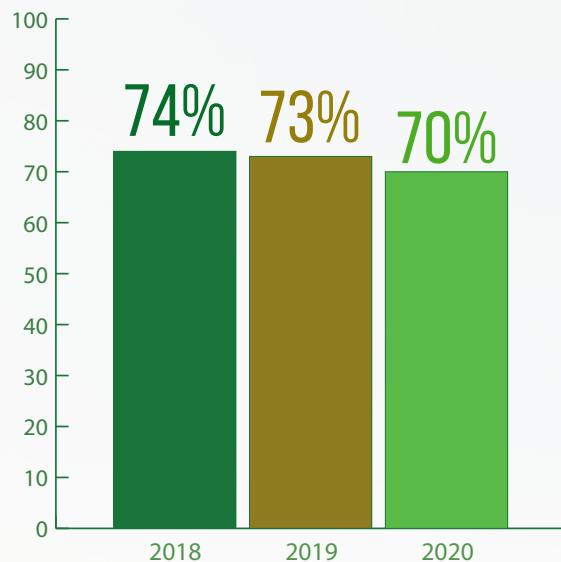
Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

NÖJDKUNDINDEX 2020

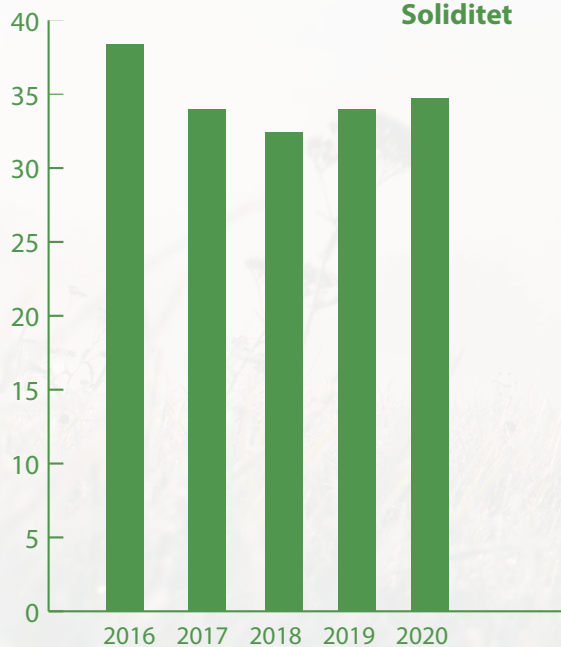
NKI 2020



NKI 2018-2020

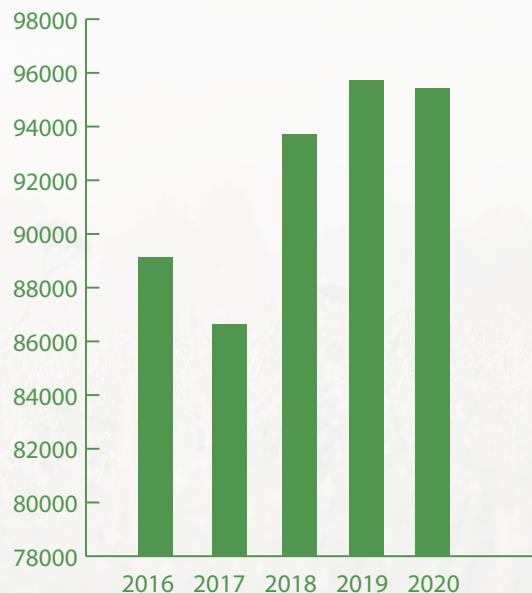


Soliditet



tkr

Omsättning

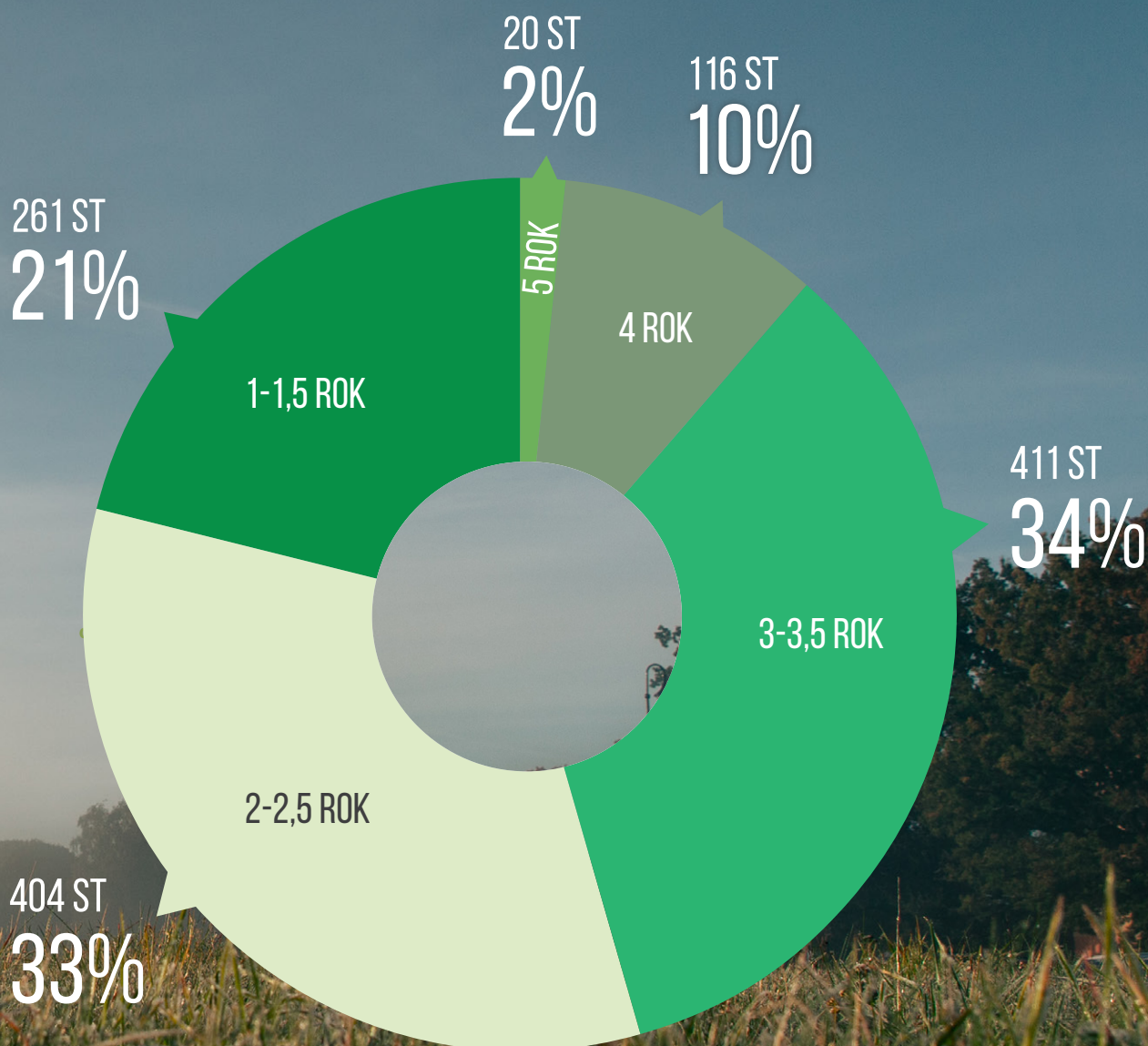


EKONOMI

LÄGENHETSBESTÅND:
1212
LÄGENHETER

LÄGENHETER:
81711
KVM

LOKALER:
9167
KVM



ENERGIANVÄNDNING:
133,7
KWH/KVM

DRIFTNETTO:
369
KR/KVM

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



7 ST

KVINNOR

MÄN

18 ST

3 ST
61-67 ÅR

2 ST
18-30 ÅR

5 ST
31-40 ÅR

9 ST
51-60 ÅR

6 ST
41-50 ÅR

ÅLDERSFÖRDELNING
ANSTÄLLDA

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

RESULTATRÄKNING	NOT	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning:	3		
Hysesintäkter	4	90 767	89 532
Övriga intäkter	5	<u>4 650</u>	<u>6 202</u>
		95 417	95 734
Rörelsens kostnader			
Reparation- och underhållskostnader	8	-15 229	-17 265
Driftskostnader	9	-35 718	-40 518
Administration och andra gemensamma kostnader	10	-10 587	-11 659
Fastighetsskatt		-1 730	-1 762
Avskrivningar	11	-19 608	-19 178
Förlust utrangering fastighetskomponent		-175	-144
Summa rörelsens kostnader		-83 047	-90 526
Rörelseresultat	6-7	12 370	5 208
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	92	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-5 618</u>	<u>-5 835</u>
Resultat efter finansiella poster		6 844	-492
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-34	0
Erhållet koncernbidrag		2 712	2 538
Förändring av avskrivningar utöver plan		-35	49
Resultat före skatt		9 487	2 095
Skatt på årets resultat	27	<u>-1 927</u>	<u>-459</u>
Årets vinst		7 560	1 636

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

BALANSRÄKNING	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	435 517	436 334
Mark	15	17 617	17 617
Maskiner, inventarier och fordon	16	492	402
Pågående nyanläggningar	17	<u>17 912</u>	<u>14 772</u>
		471 538	469 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	0	0
Övriga aktier och andelar	19	10	10
Långfristiga fordringar	20	<u>202</u>	<u>149</u>
		212	159
Summa anläggningstillgångar		471 750	469 284
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Varulager		140	145
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar/kundfordringar		165	624
Fordran koncernföretag		20	802
Fordran intresseföretag		0	34
Skattefordran		1 416	1 268
Övriga kortfristiga fordringar		547	2 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	<u>2 378</u>	<u>2 738</u>
		4 526	8 005
Kassa och bank	23	42 147	43 830
Summa omsättningstillgångar		46 813	51 980
Summa tillgångar		518 563	521 264

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	24	3 340	3 340
Reservfond		<u>4 840</u>	<u>4 840</u>
		8 180	8 180
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		163 909	163 900
Årets vinst		<u>7 560</u>	<u>1 636</u>
		171 469	165 536
Summa eget kapital		179 649	173 716
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan maskiner, inventarier, fordon		215	180
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	21	<u>8 344</u>	<u>6 417</u>
		8 344	6 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	<u>311 000</u>	<u>317 000</u>
		311 000	317 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 035	9 052
Skulder till koncernföretag		69	320
Skuld intresseföretag		0	0
Övriga kortfristiga skulder		601	634
Uppl. kostnader/Förutbetalda intäkter	26	4 971	7 099
Förutbetalda hyror		<u>7 680</u>	<u>6 845</u>
		19 356	23 950
Summa eget kapital och skulder		518 563	521 263

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

(Tkr)

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

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2020	3 340	4 840	163 899	1 636	173 715
Disposition av föregående års resultat			1 636	-1 636	0
Årets resultat				7 560	7 560
Transaktioner med ägare:					
Aktieutdelning			-2 132		-2 132
Erhållet aktieägartillskott			2 500		2 500
Återbetalning av aktieägartillskott			-1 995		-1 995
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-1 627	0	-1 627
Utgående balans per 31 december 2020	3 340	4 840	163 908	7 560	179 648

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

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

KASSAFLÖDESANALYS , tkr**2020****2019*****Den löpande verksamheten***

Resultat efter finansiella poster	6 844	-492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	19 783	19 323
Skatt	<u>-148</u>	<u>-168</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	26 479	18 663
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	5	-4
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	3 627	-3 071
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>-4 594</u>	<u>4 249</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 517	19 837

Investeringsverksamheten

Investering i materiella anläggningstillgångar	-22 197	-21 947
Förändring finansiella anläggningstillgångar	<u>-54</u>	<u>61</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 251	-21 886

Finansieringsverksamheten

Lämnat koncernbidrag	-34	
Erhållet koncernbidrag	2 712	2 538
Återbetalning av aktieägartillskott	-1 995	-128
Erhållet aktieägartillskott	2 500	
Lämnad utdelning	-2 132	0
Amortering lån	<u>-6 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 949	2 410

Årets kassaflöde	-1 683	361
Likvida medel vid årets början	<u>43 830</u>	<u>43 469</u>
Likvida medel vid årets slut	42 147	43 830

NOTANTECKNINGAR

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 uthyrning av lägenheter samt ett fåtal lokaler.

Moderföretag i den största koncernen som Eksjöbostäder AB är dotterbolag till är Eksjö Stadshus AB, org.nr. 556111-3076, med säte i Eksjö som i sin tur ägs 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

Not 2 Redovisningsprinciper forts

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Derivat och finansiell riskhantering

Säkring och ränterisk

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 -568 705 kr (-1 356 926 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. 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 23 650 kr, som nedre gräns för aktivering.

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Värdering av aktier och andelar

Aktierna är bokförda till anskaffningsvärdet.

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 avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Noter till resultaträkningen

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2020	2019
Inköp	43%	19%
Försäljning	13%	23%

Not 4 Hyresintäkter

	2020	2019
Bostäder	74 649	73 191
Bonus/rabatter bostäder	-1 116	-545
Lokaler, garage	6 316	6 134
Bränsleavgifter	<u>10 918</u>	<u>10 752</u>
	90 767	89 532

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 5	Övriga intäkter	2020	2019
	Övriga avgifter (hushållsel, internet m.m)	850	1 324
	Sålda tjänster	<u>3 800</u>	<u>4 878</u>
		4 650	6 202

Not 6	Medelantal anställda	2020	2019
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	19	17
	Kvinnor	<u>6</u>	<u>10</u>
		25	27

Not 7	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2020	2019
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	1 094	1 430
	Pensionskostnader	<u>71</u>	<u>304</u>
	Summa styrelsen och VD	1 165	1 734
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	11 019	11 886
	Pensionskostnader	<u>822</u>	<u>939</u>
	Summa övriga anställda	11 841	12 825
	Sociala kostnader	2 617	5 311
	Summa styrelsen och övriga	15 623	19 870

Styrelsen består av 2 kvinnor samt 5 män.

Vid uppsägning från bolaget har VD uppsägningstid med bibehållen lön i 12 månader samt avgångsersättning motsvarande tolv månadslöner. Bibehållen lön avslutas om VD erhåller lön från annan arbetsgivare.

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 8	Reparation- och underhållskostnader	2020	2019
	Lägenhetsunderhåll	7 542	3 314
	Löpande underhåll	<u>7 687</u>	<u>13 951</u>
		15 229	17 265

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.

Not 9	Driftskostnader	2020	2019
	Fjärrvärme	9 350	10 322
	El	2 333	2 442
	Vatten/avlopp	4 345	3 872
	Försäkringar	391	406
	Kabel TV, internet	1 122	1 214
	Sophämtning, renhållning	2 749	2 547
	Snöröjning	21	65
	Personalkostnader	6 113	6 783
	Uttagsskatt	1 810	2 394
	Fordon och maskiner	671	806
	Övrigt	<u>6 813</u>	<u>9 667</u>
		35 718	40 518

Not 10	Revisorns arvode och kostnadsersättning	2020	2019
	KPMG	<u>96</u>	<u>107</u>
	Summa arvoden	96	107

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 11	Avskrivningar	2020	2019
	<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
	Förvaltningsfastigheter	19 486	19 033
	Maskiner, inventarier och fordon enligt plan	<u>122</u>	<u>145</u>
	Summa avskrivningar	19 608	19 178

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Noter till balansräkningen**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Ränteintäkter	<u>92</u>	<u>135</u>
Summa	92	135

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	4 201	4 567
Borgensavgift	<u>1 417</u>	<u>1 268</u>
	5 618	5 835

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	619 025	587 187
Investering	18 844	32 050
Utrangering	<u>-311</u>	<u>-212</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärd	637 557	619 025
Ingående ackum avskrivningar enligt plan	-182 691	-163 726
Återförda avskrivningar	0	0
Återförda avskrivningar	137	68
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-19 486</u>	<u>-19 033</u>
Utg ackumulerade avskrivningar	-202 041	-182 691
Utgående redovisat värde	435 517	436 334

Not 15 Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	<u>17 617</u>	<u>17 617</u>
Utgående ackum anskaffningsvärden	17 617	17 617
Utgående redovisat värde	17 617	17 617

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 16	Maskiner, inventarier och fordon	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 120	5 120
	Investering	<u>213</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 332	5 120
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 718	-4 573
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>-122</u>	<u>-145</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 840	-4 718
	Utgående redovisat värde	492	402
Not 17	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående redovisat värde	14 772	24 662
	Investeringar	21 985	32 049
	Omklassificeringar	<u>-18 844</u>	<u>-41 939</u>
	Utgående redovisat värde	17 912	14 772
Not 18	Andelar i koncernföretag	2020-12-31	
	Företag		
	Organisationsnummer	Säte	Antal/kap andel %
	Byggnadsfirma Stridh & son AB	Eksjö	1000
	556196-1409		100%
			<u>0</u>
			<u>0</u>
Not 19	Övriga aktier och andelar	2020-12-31	2019-12-31
	10 st aktier i Eksjö.nu AB	<u>10</u>	<u>10</u>
		10	10
	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.		
Not 20	Långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Tillgodohavande HBV		
	Tillgodohavande vid årets ingång	150	88
	Årets återbäring mm	<u>53</u>	<u>61</u>
	Tillgodohavande vid årets utgång	202	149

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2020-12-31	2019-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-8 754	-8 851
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	410	2 434
	Uppskjuten skatteskuld	-8 344	-6 417
	Uppskjuten skatteskuld vid årets ingång	6 417	5 958
	Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	<u>-8 344</u>	<u>-6 417</u>
	Årets förändring av uppskjuten skatt	-1 927	-459

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har underskottsavdrag motsvarande 1 993 tkr.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	<u>2 378</u>	<u>2 738</u>
	2 378	2 738

Not 23	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Koncernkonto	<u>42 147</u>	<u>43 830</u>
		42 147	43 830

Not 24 Aktiekapital

3340 aktier med kvotvärde 1000 kronor

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Not 25	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amorteringar inom 2-5 år	0	0
	Amorteringar efter 5 år	<u>311 000</u>	<u>317 000</u>
		311 000	317 000
Not 26	Upplupna kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Räntor	308	317
	Löner	625	529
	Sociala avgifter	231	1 213
	Övrigt	<u>3 809</u>	<u>5 040</u>
		4 971	7 099
Not 27	Skatt på årets resultat	2020-12-31	2019-12-31
	Förändring uppskjuten skatt	<u>-1 927</u>	<u>-459</u>
		-1 927	-459
	Avstämning årets skattekostnad	2020	2019
	Resultat före skatt	9 487	2 095
	Skatt beräknad med skattesats 21,4 %	-1 927	-459
	Skattemässiga justeringar	<u>1 927</u>	<u>459</u>
	Årets skattekostnad	0	0
Not 28	Ställda säkerheter	2020	2019
	Fastighetsinteckningar	8 490	8 490
Not 29	Eventulförpliktelser		
	Bolaget har inga eventulförpliktelser		

Not 30 Väsentliga risker

Faktorer som påverkar bolaget negativt är bland annat coronapandemin och dess påverkan på folks vilja att flytta, räntehöjningar och lågkonjunktur.

Not 31 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst

163 908 598

Årets vinst

7 560 004

171 468 602

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras

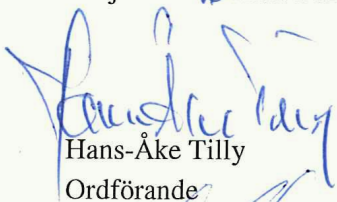
I ny räkning balanseras

171 468 602

171 468 602

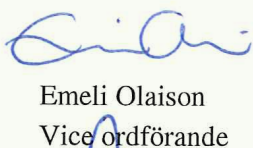
UNDERSKRIFTER

Eksjö den 16 mars 2021


Hans-Åke Tilly
Ordförande


Peter Lindholm


Leif Fransson


Emeli Olaison
Vice ordförande


Magnus Kullberg


Simon Karlsson
VD


Ingegerd Axell
Andre vice ordförande


Jes Suhr

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2021
KPMG AB


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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. 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 Eksjöbostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nässjö den 17 mars 2021

KPMG AB

Dag Köllerström

Auktoriserad revisor



EKSJÖ KOMMUN
Kommunledningskontoret

2021-03-09

Dnr

Lekmannarevisorerna i
Eksjöbostäder AB, Eksjö kommun

2021-03-04

Till årsstämman i Eksjöbostäder AB
organisationsnummer 556407-0521

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2020

Jag, av fullmäktige i Eksjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Eksjöbostäder 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 konstaterar att bolaget under året erhållit villkorat aktieägartillskott från moderbolaget Eksjö Stadshus AB. Tillskottet ska täcka bolagets kostnader vid övertagande av aktierna i Byggnadsfirma Stridh & Son AB vars enda tillgång fastigheten Ciselören 1 beräknas ha lägre värde än köpeskillingen och därefter uppgår Byggnadsfirma Stridh och son AB i Eksjöbostäder AB genom fusion.

Jag bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Eksjö, 2021-03-04


Karin Elardt
Lekmannarevisor



EKSJÖBOSTÄDER

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