



25

ÅRSREDOVISNING



EKSJÖBOSTÄDER

AFFÄRSIDÈ

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



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse.....	7	Balansräkning.....	14
Eget kapital räkning	11	Kassaflödesanalys	17
Resultaträkning	13	Notförteckning.....	18

LÅNGSIKTIGA INVESTERINGAR FÖR EN STABIL EKONOMI

Det gångna året har tydligt visat hur omvärldsfaktorer, såsom klimat och energipriser, påverkar fastighetsbolagens ekonomi. Trots en generell varmare värld kan vintrarna på höglandet vara både långa och kalla. Den senaste vintern har varit kallare än på många år, vilket har satt ökat fokus på energikostnader och driftsekonomi.

För Eksjöbostäder är detta ytterligare ett bevis på värdet av det långsiktiga arbete som under flera år bedrivits inom energieffektivisering. Vårt mål att minska energiförbrukningen med 30 procent jämfört med 2007 har inte bara uppnåtts, utan även överträffats. Dessa investeringar bidrar till minskade driftskostnader, en mer förutsägbar ekonomi och lägre klimatpåverkan. Sammantaget stärker detta bolagets finansiella stabilitet över tid.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter och ambitionen höjs ytterligare. Genom fortsatta tekniska investeringar och systematiskt arbete skapar vi förutsättningar för långsiktigt hållbara fastigheter med god kontroll över framtida kostnadsutveckling.

Eksjöbostäder förvaltar även fyra byggnadsminnen, vilket innebär ett särskilt ansvar – både kulturellt och ekonomiskt. Förvaltningen av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter kräver genomtänkta prioriteringar och noggranna avvägningar mellan bevarande, funktion och ekonomi. Genom varssamma renoveringar och nära samarbete mellan egna medarbetare samt antikvariska och tekniska experter kan vi genomföra åtgärder som bevarar fastigheternas värde och samtidigt säkerställer långsiktig användbarhet. Detta bidrar till att skydda bolagets tillgångar och minska risken för kostsamma framtida ingrepp.

En hållbar ekonomi bygger även på ordning och struktur i den dagliga förvaltningen. Under året har vi fortsatt att utveckla våra sopstationer med fokus på tillgänglighet, funktion och korrekt avfallssortering. Effektiv avfallshantering bidrar till lägre

kostnader, bättre arbetsmiljö och trivsel i våra bostadsområden. Det är ett område där hyresgästernas och bolagets gemensamma ansvar får tydliga ekonomiska och miljömässiga effekter.

Med ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv, genomtänkta investeringar och engagerade medarbetare står Eksjöbostäder väl rustat inför framtiden. Vårt arbete syftar till att skapa stabila kassaflöden, kontroll över kostnadsutvecklingen och hållbara värden för både bolaget och Eksjö kommun.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla medarbetare på Eksjöbostäder. Genom professionalism, engagemang och ansvarstagande i det dagliga arbetet skapar ni förutsättningar för en stabil ekonomi, god kvalitet i förvaltningen och ett långsiktigt hållbart bolag. Det är ert arbete som gör att våra strategier och investeringar får verklig effekt.

SIMON LANTZ,
VD, Eksjöbostäder AB



EKONOMI & FÖRBRUKNING:

BALANS-
OMSLUTNING:

724 168 tkr

kronor

SNITTRÄNTA
2025:

2,12%

DRIFT-
NETTO:

451 kr

kr/kvm

DIREKT-
AVKASTNING:

5,35%

RE-
INVESTERING:

231 kr

kr/kvm

UNDERHÅLL:

176 kr

kr/kvm

VATTEN
FÖRBRUKNING:

899

L/A-temp

ENERGI
FÖRBRUKNING:

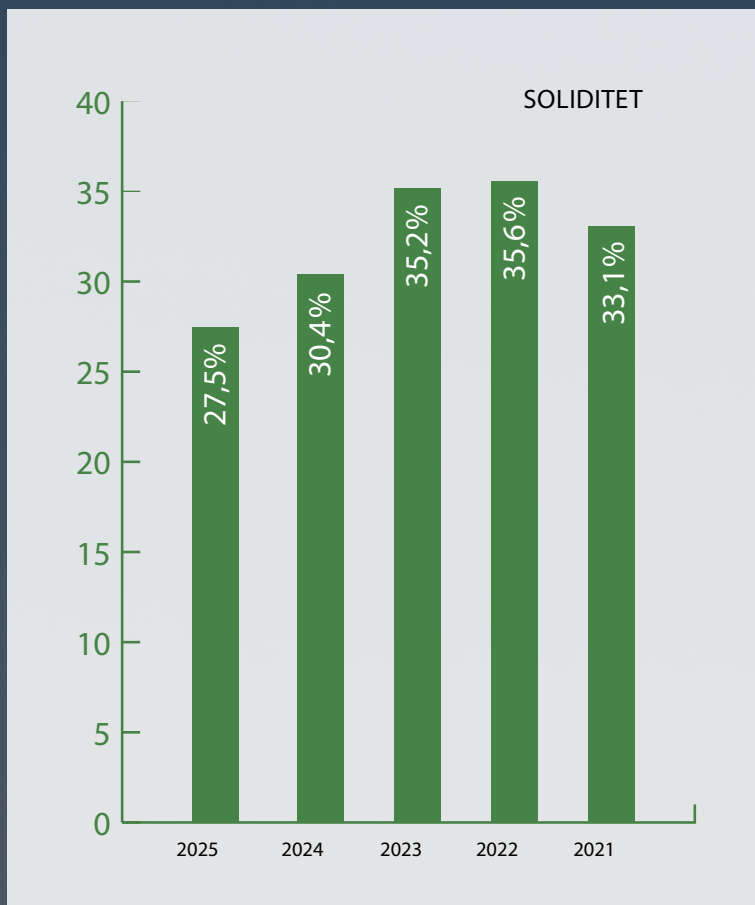
108,8

kWh/A-temp

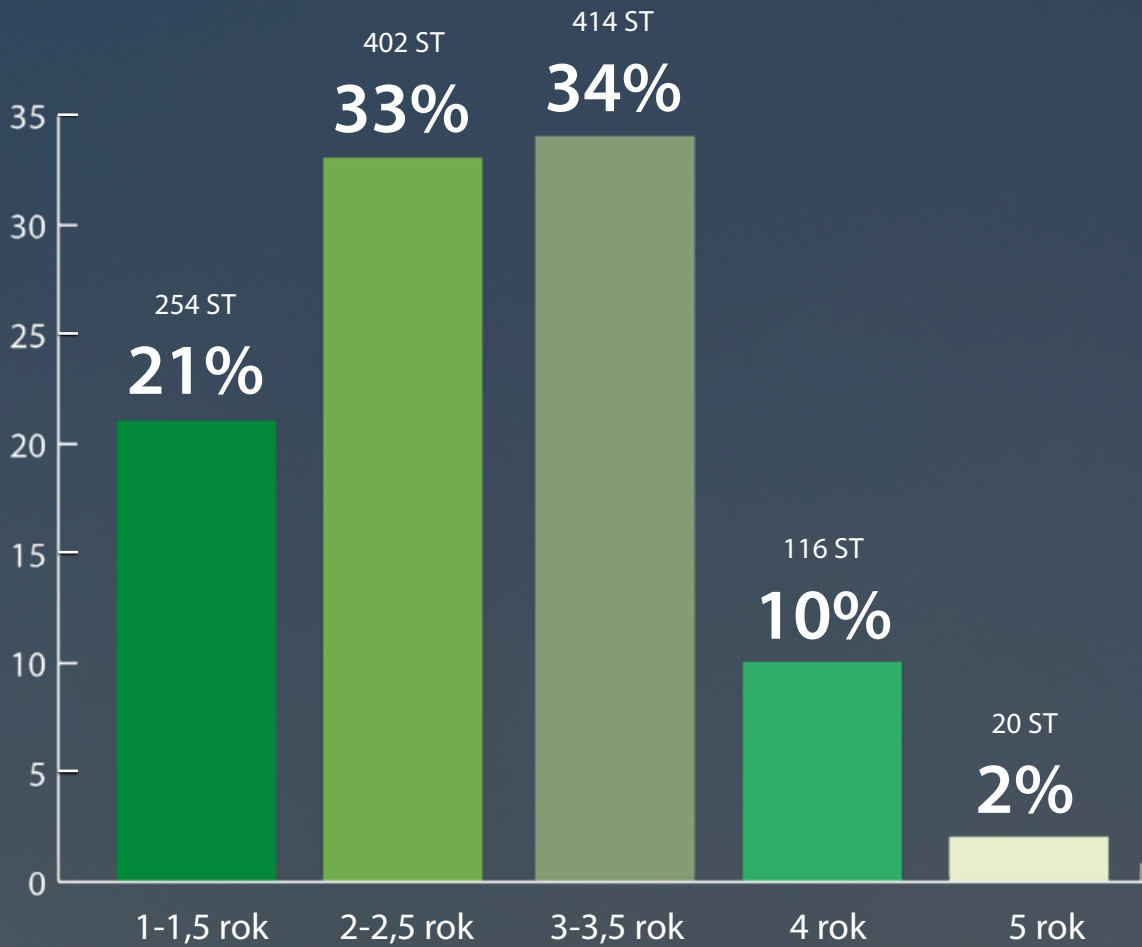
PRODUCERAD
SOLEL:

186 611

kWh/år



ANTAL LGH/PROCENT



FASTIGHETER:

LÄGENHETSBESTÅND:

1229

lägenheter

LÄGENHETER:

83 891

kvm

LOKALER:

57

st

LOKALYTA:

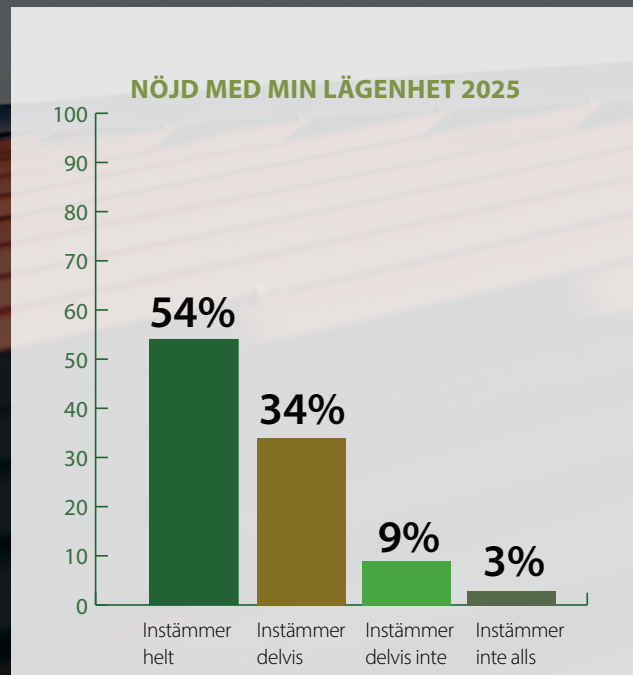
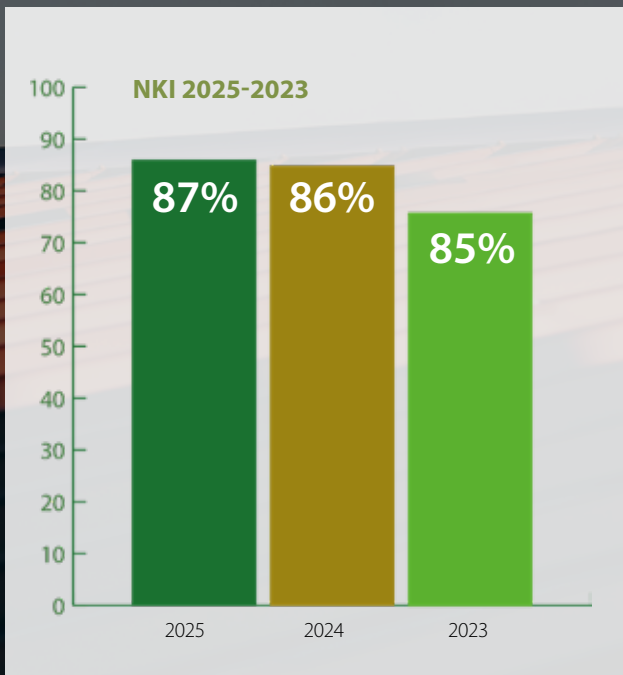
9 230

kvm

VAKANSGRAD:

3,6%

i snitt



Instämmer helt: 40
Instämmer delvis: 3
Instämmer delvis i
Instämmer inte alls




Securitas
0771-76 70 00
Oxtorosgatan 12

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR EKSJÖBOSTÄDER AB AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

STYRELSE:

Anders Gustafsson, Eksjö, ordförande
Ingegerd Axell, Eksjö, vice ordförande
Bengt Jacobsson, Eksjö, andre vice ordförande
Peter Lindholm, Mariannelund
Göran Augustsson, Hjärtevad
Micael Carlsson, Eksjö
Jesper du Rietz, Eksjö

SUPPLEANTER:

Julia Liderfelt, Eksjö
Mats Wissinger, Eksjö
Viking Ottosson, Mariannelund
Gun Andersson, Eksjö
Magnus Kullberg, Eksjö
Maria Felix, Eksjö
Christina Bladh

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:

Simon Lantz

Då ordinarie styrelseledamot Göran Augustsson haft förhinder att signera årsredovisningen innan årsstämman har styrelsen beslutat den 18 mars 2026 att ordinarie ledamot ersätts med Gun Andersson, styrelsesuppleant.

STYRELSEN HAR UNDER ÅRET

haft 10 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma.

Revisor är Azets med huvudansvarig auktoriserad revisor Daniel Larsson, med auktoriserad revisor Thord Axelsson, som suppleant.

Lekmannarevisor Paul Hultberg, Eksjö, suppleant Jan Pilefelt





VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i Eksjö kommun och att förvalta det egna beståndet.

Beståndet omfattade den 31 december 1 229 bostäder (fg. år. 1 206) och 57 lokaler (fg år 56). Ökningen av bostäder beror på förtätning i befintligt bestånd.

Fastighetsbeståndet är beläget i Eksjö tätort och i Mariannelund.

Bolaget kan enligt bolagsordningen inom Eksjö kommun förvärva och avyttra fastigheter eller tomträtter samt uppföra småhus för försäljning som kan upplåtas som hyres- eller bostadsrätt. Större förvärv eller försäljningar ska godkännas av kommunfullmäktige.

Eksjöbostäder är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännyttan.

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

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader såsom el, vatten, fjärrvärme m.m.

Dess kostnader har under året uppgått till 18 636 tkr (fg år 23 319 tkr).

Under 2025 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, uppgående till 9 249 tkr (fg år 8 431 tkr)

Bolagets fastighetsbestånd är värderat till ca 1 269 milj kronor (1 155 milj kronor fg år).

Ökningen beror på investeringar som förbättrat driftnätet med minskad driftkostnad och förtätningar.

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.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under året utfördes en medarbetarenkät där index för medarbetarengagemang landade på 82 procent, (85 procent 2023),

Bolaget har fortsatt investerat i åtgärder för att minska energiförbrukningen. Målet i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ om en minskning med 30 procent jämfört med referensåret 2007 uppnåddes under året, och den totala minskningen uppgår nu till 33 procent.

Under året har bolaget haft en vakansgrad på cirka 3,6 procent (f. år. 2,4 procent). Vakanserna består främst av tomställda lägenheter på grund av tillbyggnad trygghetsboende Snickaren men också lite svårare att hyra ut lägenheter i det äldre beståndet med sämre tillgänglighet.

I Mariannelund har en del av trygghetsboendet Bobinen byggts om till förskola. Ombyggnationen har invigts under året och verksamheten är nu i full drift.

NKI har mätts en gång under 2025. Mätningen gjordes via telefonintervjuer, sms och mejl med 613 hyresgäster från samtliga områden. Resultatet blev 87 procent nöjda kunder vilket är en förbättring med 1 procent. Störst förbättringspotential finns i skötsel av tvättstugor.

Under året färdigställdes de första 6 lägenheterna av 23 på trygghetsboendet Snickaren. Projektet görs i etapper och ska vara klart 2027. Samtliga 6 lägenheter är uthyrda under året.

Nyproduktion av bostäder i form av parhus i kvarteret Hajen färdigställdes under året. 6 av 18 bostäder är sålda.

Flertalet underhållsarbeten har utförts under året. Det största projektet med reinvesteringar finns på kvarteret Röd- och Blåklinten där etapp 1 av utemiljön färdigställdes under våren och etapp 2 av lägenhetsreoveringarna och utemiljön pågår.

Bolaget har under året lagt cirka 176 kr/kvm på resultatpåverkande underhåll och 231 kr/kvm i reinvesteringar.

Bolaget har producerat 186 MWh egen solex.



FRAMTIDA UTVECKLING

Fokus för bolaget ligger främst på byggnation av trygghetsboende, nyproduktion av bostäder samt förtätning.

En förstärkning av lokalvårdsledningen planeras under 2026 för att skapa en bättre arbetsmiljö för medarbetare och chefer.

Bolaget har påbörjat en förstudie att bygga nytt kontor där hela verksamheten får plats. Idag finns ledning- och stabskontor på Österlånggatan 16 medan drift-personalens kontor och lunchrum finns i Nannylundsområdet. Syftet är att skapa en mer sammanhållen personalgrupp och att öka samarbetet mellan enheter.

Väl planerade investeringar och intäktsökningar samt energibesparing är prioriterade satsningar.

PERSONAL

Under året har bolaget haft i snitt 91 fastanställda där 28 (fr. år. 26). arbetat åt Eksjöbostäder AB:s fastigheter och 63 (fr. år. 62). har arbetat mot Eksjö Kommunfastigheter AB:s fastigheter. Ökningen beror på dubbelbemanning på grund av långtidssjukskrivning, ökade städområden och tillfälligt anställd mentor samt att bolaget har övergått till att ha en intern projektledning då många stora projekt sker i bolaget och med såld projektledning till Eksjö Kommunfastigheter.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	156 192	140 527	134 476	128 323	120 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 876	4 520	5 626	5 260	5 316
Balansomslutning	724 168	638 575	551 042	536 670	551 607
Soliditet, %	27,5	30,4	35,2	35,6	33,1
Medelantalet anställda	91	90	88	86	84

Definitioner av nyckeltal, se noter

Ekonomiska mål är soliditet (30 procent) och avkastning på eget kapital (4 procent).

Resultatet för året hamnar på 1,1 mnkr bättre än budgeterat resultat och avkastningskrav, det hamnar enligt senast lagda prognos. Detta beroende på extraordinära intäkter för rörelsevinsten gällande tre sålda bostäder i kv Hajen.

Bolaget har en stabil ekonomisk situation med en soliditet på 27,5 procent.

Hyrorna för 2025 och 2026 förhandlades under hösten 2024. Resultatet blev 4,7 procent i snitt 2025 och 3,25 procent i snitt 2026.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 340	4 840	183 034	1 785	192 999
Balanseras i ny räkning			1 785	-1 785	0
Årets resultat				5 256	5 256
Belopp vid årets utgång	3 340	4 840	184 819	5 256	198 255
Förslag till disposition av bolagets vinst					
Till årsstämman förfogande står					
balanserad vinst					184 819 351
årets vinst					5 255 902
					190 075 253
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres					190 075 253
					190 075 253

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.

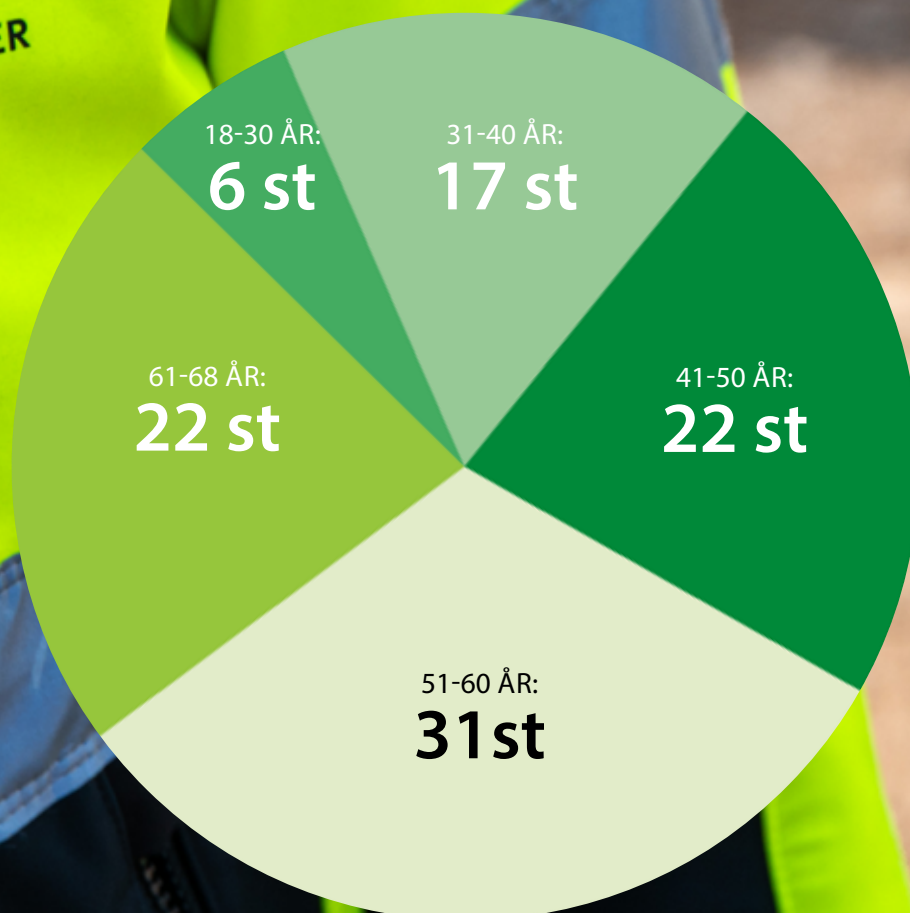
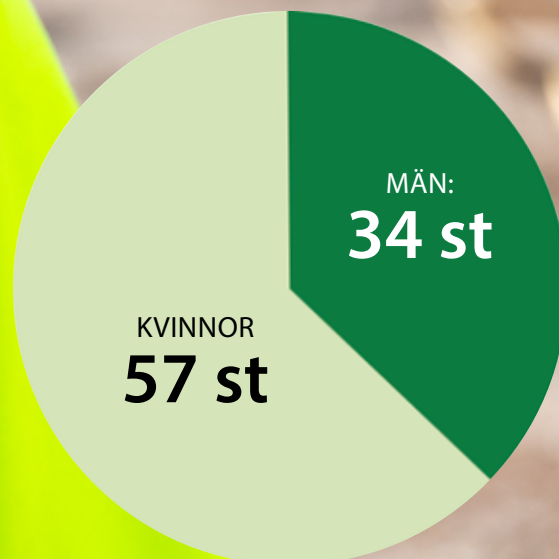
Yttrandet skall ses mot bakgrund av den information som framgår av bolagets årsredovisning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

MEDELÅLDER: 50 ÅR

EKSJÖBOSTÄDER

KOMMUN
FASTIGHETER



EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

RESULTATRÄKNING	NOT	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2,3	156 192	140 526
Kostnad för sålda varor		-8 192	0
Bruttoresultat		148 000	140 526
Rörelsens kostnader			
Reparation- och underhållskostnader	5	-21 466	-25 793
Driftskostnader	6	-71 457	-69 403
Administrationskostnader	7	-14 325	-14 526
Avskrivningar m.m.	4	-21 588	-19 331
		-128 836	-129 053
Rörelseresultat		19 164	11 473
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		210	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		592	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	11 090	-7 841
		-10 288	-6 953
Resultat efter finansiella poster		8 876	4 520
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-191	-214
Lämnat koncernbidrag		-105	-116
		-296	-330
Resultat före skatt		8 580	4 190
Skatt på årets resultat	9	-3 324	-2 405
Årets vinst		5 256	1 785

BALANSRÄKNING

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	565 920	505 892
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 016	2 734
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	66 735	96 858

636 671**605 484**

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	25	25
Fordringar hos koncernföretag	14	12 000	7 000
Ägarintressen i övriga företag	15	10	10

12 035

7 035

Summa anläggningstillgångar

648 706**612 519**

Omsättningstillgångar

Varulager m.m

Färdiga varor och handelsvaror	17	45 140	216
--------------------------------	----	--------	-----

45 140

216

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		576	465
Fordringar hos koncernföretag		25 343	21 513
Aktuell skattefordran		2 063	1 829
Övriga fordringar		355	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 985	1 643

30 322

25 840

Summa omsättningstillgångar

75 462**26 05**

Summa tillgångar

724 168**638 575**

Eget kapital och skulder	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	3 340	3 340
Reservfond		4 840	4 840
		<u>8 180</u>	<u>8 180</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		184 819	183 034
Årets resultat		5 256	1 785
		<u>190 075</u>	<u>184 819</u>
Summa eget kapital		198 255	192 999
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		1 454	1 263
Summa obeskattade reserver		1 454	1 263
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	15 876	12 552
Summa avsättningar		15 876	12 552
Långfristiga skulder	20		
Övriga skulder		475 000	395 000
Summa långfristiga skulder		475 000	395 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 115	16 763
Skulder till koncernföretag		1 266	1 538
Övriga skulder		2 587	1 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 614	17 003
Summa kortfristiga skulder		33 582	36 761
Summa eget kapital och skulder		724 168	638 575



KASSAFLÖDESANALYS , tkr**Den löpande verksamheten**

		2025	2024
Rörelseresultat	2	19 164	11 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		21 588	19 331
Erhållen ränta m.m.		802	888
Erlagd ränta		-11 090	-7 841
Betald inkomstskatt		-234	-474

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital****30 230****23 377****Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-44 924	-1
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 324	5 748
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 179	2 928

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-19 197****32 052****Investeringsverksamheten**

Förvärv av byggnader och mark	10	-14	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-1 807	-264
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Förvärv av koncernföretag	13	0	-25
Årets lämnade lån till koncernföretag	14	-5 000	-7 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-57 776****-113 836****Finansieringsverksamheten**

Lämnade koncernbidrag		-105	-116
Upptagna långfristiga lån		80 000	80 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**79 895****79 884****Förändring av likvida medel**

Likvida medel vid årets början		18 127	20 027
--------------------------------	--	--------	--------

Likvida medel vid årets slut**21 049****18 127**

NOTANTECKNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

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

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.

Från och med årsredovisning 2023 har förändring av redovisningen skett i kommunen och helägda bolag i Eksjö kommunkoncern gällande redovisning av koncernkonto. Förändringen har skett efter dialog med Rådet för kommunal redovisning (RKR) som hänvisar till vägledning i RedRI Årsredovisning i aktiebolag (punkt 30).

Förändringen innebär att kommunen redovisar hela tillgodohavandet på koncernkontot som kassa och bank och de helägda bolagen i koncernen redovisar sina behållningar på underkonton i koncernkontostrukturen som fordran på kommunen och där koncernkredit nyttjas som skuld till kommunen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna koncernbidrag och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

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. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader:	År
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet, sprinklers, el	40
Storköksutrustning	12
Inre ytskikt	15
Fasad	50
Fönster, yttertak	40
Ventilation, hiss	25
Styr- och övervakning, larm	10
Utomhusmiljö	20

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 26 750 kr, som nedre gräns för aktivering.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringsplaner redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den.

Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

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.

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.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning uppdelad på intäktslag

	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	89 685	84 974
Bonus/Rabatter bostäde	-1 469	-1 438
Hysesintäkter lokaler	7 601	6 805
Debiterade bränsleavgifter	12 756	12 108
Sålda tjänster	36 997	36 149
Debiterade avgifter för hushållsel, internet m.m.	1 391	1 930
	<u>146 961</u>	<u>140 528</u>

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	2025	2024
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	29,00%	30,00%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	36,00%	28,00%

Not 4 Ersättning till revisorer

KPMG

	2025	2024
Revisionsuppdrag	0	108

Azet Revision Rådgivning AB

	2025	2024
Revisionsuppdrag	100	0
	<u>100</u>	<u>108</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Not 5 Personal

2024

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

90,00

varav kvinnor

55,00

varav män

35,00

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar

1 076

1 062

Pensionskostnader

183

188

1 259

1 250

Övriga anställda:

Löner och ersättningar

36 826

34 971

Pensionskostnader

2 531

2 420

39 357

37 391

Sociala kostnader

12 250

11 189

Summa styrelse och övriga

52 866

49 830

Antal styrelseledamöter

7

7

varav kvinnor

1

1

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.

Not 6 Reparationskostnader

2025

2024

Lägenhetsunderhåll

8 728

13 321

Löpande underhåll

12 739

12 472

21 467

25 793

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-reglema 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 7 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	11 592	13 053
El	3 386	2 780
Vatten/avlopp	6 214	5 400
KabelTV, internet	1 604	1 494
Sophämtning, renhållning, snöröjning	2 887	3 401
Personalkostnader	31 377	30 028
Uttagsskatt	2 249	2 175
Fastighetsskatt	2 035	2 034
Fordon och maskiner	1 606	1 414
Övrigt	8 508	7 625
	71 458	69 404

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	9 032	6 297
Borgensavgift	2 058	1 544
	11 090	7 841

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	0	199
Uppskjuten skatt	-3 324	-2 604
Summa redovisad skatt	-3 324	-2 405
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	8 580	4 190
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 767	-863
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-18	-20
Ej skattepliktiga intäkter	6	8
Skattemässiga justeringar	3 271	5 572
Ränteavdragsbegränsning	0	-1 514
Skatt hänförlig till tidigare år	0	199
I år uppkomna underskottsavdrag	-1 492	-3 183
Förändring Uppskjuten skatt	-3 324	-2 604
Summa redovisad skatt	-3 324	-2 405

Not 10 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	801 106	766 506
Inköp	14	0
Omklassificeringar	81 078	34 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 198	801 106
Ingående avskrivningar	-295 214	-276 299
Årets avskrivningar	-21 064	-18 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 278	-295 214
Utgående redovisat värde	565 920	505 892
Redovisat värde byggnader	543 132	482 869
Redovisat värde markanläggningar	4 570	4 819
Redovisat värde mark	18 218	18 204
	565 920	505 892

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	6 355	6 091
Inköp	1 807	264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 162	6 355
Ingående avskrivningar	-3 621	-3 205
Årets avskrivningar	-524	-416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 145	-3 621
Utgående redovisat värde	4 017	2 734

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	96 858	24 911
Inköp	50 955	106 547
Omklassificeringar	-81 078	-34 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 735	96 858
Utgående redovisat värde	66 735	96 858

Not 13 Andelar i koncernföretag

Företag

Org.nummer

Säte

Eksjö Fastighetsförvaltning AB

559496-6045

Eksjö

**Antal Kap.
andel %**

250

100,00%

**Eget kapital
Resultat**

24

-1

**Redovisat
värde**

25

25

2025

2024

Ingående anskaffningsvärde

25

0

Inköp

0

25

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25

25

Utgående redovisat värde

25

25

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde

7 000

0

Nyutlåning

5 000

7 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 000

7 000

Utgående redovisat värde

12 000

7 000

Not 14 Ägarintressen i övriga företag

Företag

Eksjö.nu, 10 aktier

Utgående redovisat värde

2025

2024

10

10

Not 15 Ägarintressen i övriga företag

Ingående anskaffningsvärde

10

10

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

10

10

Utgående redovisat värde

10

10

Bolaget har insatskapital i Husbyggnadsvaror HBV förening med nominellt värde 40 tkr.

Bokfört värde för detta insatskapital uppgår till 0 kr.

Not 16 Uppskjuten skatt	2025		2024	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Underskottsavdrag	29 373	6 051	22 132	4 559
Delsumma		6 051		4 559
Kvittning		-6 051	0	0
		0		4 559
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	106 439 455	21 927	83 062	17 111
Delsumma		21 927		17 111
Kvittning		-6 051		-4 559
		15 876		12 552

Not 17 Varulager	2025	2024
Färdiga varor och handelsvaror		
Nettoförsäljningsvärde	45 140	216
Bokfört värde	45 140	216

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025	2024
Upplupna intäkter	711	783
Förutbetalda kostnader	1 274	860
	1 985	1 643

Not 19 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	3 340	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	3 340	1 000,00

Not 20 Långfristiga skulder	2025	2024
Övriga skulder	475 000	395 000
Övriga skulder - betalas senare än 5 år	475 000	395 000
	475 000	395 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	1 136	787
Förutbetalda hyresintäkter	9 904	9 016
Personalrelaterade kostnader	2 497	2 550
Upplupna kostnade	5 077	4 650
	18 614	17 003

Not 22 Ställda säkerheter

	2025	2024
Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	8 490	8 490
Summa ställda säkerheter	8 490	8 490

Not 23 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget fick ett föreläggande från Eksjö kommun gällande ett fall av legionella. Föreläggandet överklagades till Länsstyrelsen.

Not 25 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Underskriven den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Anders Gustafsson

Ordförande

Gun Andersson

Styrelsesuppleant

Simon Lantz

Verkställande direktör

Ingegerd Axell

Ledamot

Michael Carlsson

Ledamot

Jesper du Rietz

Ledamot

Bengt Jacobsson

Ledamot

Peter Lindholm

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

AZETS Revision & Rådgivning AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



ÅR 251231 Eksjöbostäder AB.pdf

(96656 byte)
SHA-512: b142acda380cc979fb746b38f13e077fa0974
b1212be75dce207a7e458dd897118140cc3dc3aef2403d
df3f0c41c91017174a67721daa2ddc8176bba18939a1e

Underskrifter

2026-03-19 10:40:12 (CET)



Gun Andersson

gunsan52andersson@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 16:58:39 (CET)



Anders Gustafsson

anders.l.j.gustafsson@eksjo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 15:32:12 (CET)



Bengt Anders Kristoffer Jacobsson

bengt.jacobsson@eksjo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 17:32:59 (CET)



Ingegerd Axell

ingegerd.axell@eksjo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 17:56:48 (CET)



Jesper Du Rietz

jeanfiem@icloud.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 10:40:42 (CET)



Kurt Helge Micael Carlsson

micael.carlsson@eksjo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 16:19:23 (CET)



Peter Lindholm

peter.lindholm1@icloud.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 15:23:22 (CET)



Simon Lantz

simon.lantz@eksjo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 251231 Eksjöbostäder AB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4403776b017a3a5a7daafe7a6087af8cae0b2bc5e16a5502baadc2108ce245be761fa0a50c2db946e4d1c8264cdf6271527fa72307b8dadcaf9b6575a67cf9f4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Till årsstämman i Eksjöbostäder AB
organisationsnummer 556407-0521

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2025

Jag, av fullmäktige i Eksjö kommun utsedd lekmannarevisor, 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.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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.

Jag bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll i allt väsentligt har varit tillräcklig. Jag vill dock upplysa om att brister har framkommit i styrelsens och VD:s kontroll och uppsikt över dotterbolaget Almen i Eksjö bostäder AB:s kapitalsituation, genom att kontrollbalansräkning inte upprättades i tid och kapitaltillskott inte tillfördes när bolaget började ådra sig kostnader. Samma styrelse och VD finns i både moderbolaget och dotterbolaget.

Eksjö den 2026-02-25



Paul Hultberg
Lekmannarevisor



EKSJÖBOSTÄDER