



KOMMUN  
FASTIGHETER

# *ÅRSREDOVISNING*

*EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB*

*556667-8230*

*2015-01-01 -- 2015-12-31*

## **EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**

556667-8230

### **ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen och verkställande direktören för Eksjö Kommunfastigheter AB avger härmed årsredovisning för perioden 2015-01-01--2015-12-31.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

#### **Styrelse, verkställande direktör och revisorer**

Håkan Dufva, Eksjö, ordförande  
Sten Eriksson, Eksjö, vice ordförande  
Per-Olof Bjarnbäck, Eksjö  
Rolf Abelsson, Eksjö  
Lars Kyhlberg, Mariannelund  
Malin Jakobsson, Eksjö  
Peter Lindholm, Mariannelund

#### Suppleanter:

Martin Grubb, Hult  
Mats Danielsson, Eksjö  
Lars Aronsson, Eksjö  
Ulf Björlingson, Eksjö  
Britt-Marie Palm, Eksjö  
Agneta Sköldunger, Eksjö  
Leif Fransson, Eksjö

#### Verkställande direktör:

Maria Lund

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma

Revisor är auktoriserad revisor Pernilla Rehnberg, Jönköping, med auktoriserad revisor Fredrik Johnsson, Jönköping, som suppleant.  
Lekmannarevisor är Per Ihse, Eksjö, med Stig Andersson, Eksjö, som suppleant.

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

**Verksamhetens art och inriktning**

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter avsedda för kommunal verksamhet och att med hyresrätt upplåta lokaler för sådan verksamhet.

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

Uppdrag avseende installationsunderhåll, byggunderhåll, projektledning, fastighetsskötsel och administration har under året utförts åt Eksjö kommuns bolag.

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader såsom el, vatten, fjärrvärme m m. Dessa kostnader har under 2015 uppgått till 870 tkr (föreg. år 845 tkr). Under 2015 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, netto uppgående till 45 958 tkr (föreg. år 46 452 tkr).

**Ägarförhållanden**

Bolaget ägs från och med 2005-12-31 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 1a§ KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenligt med de fastställda kommunala ändamål 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**

Förre VD avslutade sin anställning den 30 maj, tf VD mellan 1 juni till 30 aug var vVD Margaretha Hedman, ny VD tillträdde den 1 sept.

Renovering av simhallen har slutförts under 2015. Ett nytt reningsverk har installerats, ett ventilationsaggregat har bytts, badanläggningen har fått ledbelysning i bassängerna och ljudaborbenter i tak är nya. Ombyggnation Storegårdsområdet, Galaxen, till tre förskoleavdelningar har påbörjats. Renovering av elevhemmet pågår, ventilationen har byggts om till återvinningssystem, tak är bytt och grunden är omdränerad. Arbetet fortsätter under 2016.

Beslut om certifiering reviderades, certifiering ska ske inom ett känt system.

Det har genomförts en nulägesanalys inom företaget som har identifierat ett antal brister. Arbetet med verksamhetsutvecklingen pausades och kommer åttupptas 2016, en handlingsplan för det fortsatta arbetet kommer tas fram under våren 2016.

Omorganisation av företaget har påbörjats i oktober och en ny driftchef ska anställas.

## EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

556667-8230

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning, tkr	53 131	57 169	54 366	55 692	53 954
Årsarbetare, st	15	15	15	14	15
Resultat efter finansiella, tkr	1 682	2 455	1 463	856	935
Soliditet, %	10,2%	9,8%	9,3%	9,6%	9,1%
Balansomslutning	339 219	345 444	343 847	302 043	302 140

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 2015 beräknats med 22%.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En stor tillväxt har skett till Eksjö kommun genom mottagandet av flyktingar. Detta innebär att sektorerna barn- och ungdom samt socialen har ett ökat behov av lokaler. För vår del kommer vi att behöva göra mer investeringar än vad vi tänkt i vår tidigare framtagna investeringsplan.

### Personal

En medarbetarundersökning har genomförts med resultat 66 % i nöjd medarbetarindex. Vårt mål enligt framtidsplanen är 90 %. Handlingsplaner tas fram för den psykosociala arbetsmiljön.

Utbildning i Hot och våld har genomförts.

### Förväntad framtida utveckling

Företaget fortsätter arbeta utifrån uppsatta mål, visioner och strategier. En ny driftchef kommer anställas under våren 2016. Nulägesanalys över företaget är gjord och brister är identifierade. Utifrån dessa brister kommer en handlingsplan göras med mål att företaget ska certifieras 2017. Uppdrag inom facility management har tilldelats från Eksjö kommun, en process för överflytt av av organisationen lokalvård påbörjas under första halvåret 2016.

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2015 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

Verksamheten har enligt styrelsens uppfattning uppfyllt bolagsordningens § 4.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Skatteverket har inte medgivit oss att göra skatteavdrag på den ränta som Kommunfastigheter betalar på lånet till Eksjö kommun. En överklagan kommer att lämnas in till förvaltningsrätten, en skattejurist har anlåtats. Eksjö Kommunfastigheter arbetar tillsammans med Eksjö Kommun i detta ärende.

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

**Förslag till resultatdisposition (kr)**

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	28 878 050
Årets vinst	<u>441 051</u>
	<b>29 319 101</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	29 319 101
	<b>29 319 101</b>

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT NR</b>	<b>2015-01-01</b> <b>2015-12-31</b>	<b>2014-01-01</b> <b>2014-12-31</b>
<b>Nettoomsättning:</b>	2		
Hysesintäkter		48 320	51 107
Övriga intäkter	3	<u>4 811</u>	<u>6 062</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		53 131	57 169
<b>Fastighetskostnader:</b>			
Reparations- och underhållskostnader	4	-13 408	-15 236
Driftskostnader	5	-10 029	-11 772
Administration och andra gemensamma kostnader	6	-6 395	-5 444
Fastighetskatt		-306	-337
Utrangeringar	11-12	0	0
Avskrivningar	11-12	<u>-13 749</u>	<u>-14 024</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-43 887	-46 813
<b>Rörelseresultat</b>	7-8	9 244	10 356
Ränteintäkter		2	3
Räntekostnader	9	<u>-7 564</u>	<u>-7 904</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 682	2 455
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>9</u>	<u>-26</u>
<b>Resultat före skatt</b>		1 691	2 429
Skatt på årets resultat	10	<u>-1 250</u>	<u>-541</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>441</b>	<b>1 888</b>

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	314 083	318 949
Maskiner, inventarier och fordon	12	295	257
Pågående nyanläggningar	13	<u>4 008</u>	<u>18 263</u>
		318 386	337 469
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>318 386</b>	<b>337 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		19	19
Fordringar hos koncernföretag		311	766
Fordran hos intresseföretag		31	60
Skattefordran		583	215
Övriga kortfristiga fordringar		0	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>1 316</u>	<u>1 234</u>
		2 260	2 340
Koncernkonto Eksjö kommun	15	18 573	5 635
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 833</b>	<b>7 975</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>339 219</b>	<b>345 444</b>

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (5 000 aktier med kvotvärde 1 000 kronor)		<u>5 000</u> 5 000	<u>5 000</u> 5 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		28 878	26 990
Aktieägartillskott		0	0
Årets resultat		<u>441</u>	<u>1 888</u>
		29 319	28 878
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 319</b>	<b>33 878</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	17	<u>156</u> 156	<u>164</u> 164
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning uppskjuten skatt	18	<u>3 981</u> 3 981	<u>2 731</u> 2 731
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	170 700	170 700
Lån från Eksjö kommun	19	101 110	97 360
Övriga långfristiga skulder	19	<u>10 000</u>	<u>12 000</u>
		281 810	280 060
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	19	2 000	4 500
Leverantörsskulder		2 320	9 014
Skulder koncernföretag		111	349
Övriga kortfristiga skulder		754	305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>13 768</u> 18 953	<u>14 444</u> 28 612
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>339 219</b>	<b>345 445</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



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

	<i>Bundet eget kapital</i>				Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>25 871</b>	<b>1 119</b>	<b>31 990</b>
Disposition av föregående års resultat			1 119	-1 119	0
Årets resultat				1 888	1 888
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>26 990</b>	<b>1 888</b>	<b>33 878</b>

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

	<i>Bundet eget kapital</i>				Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2015</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>26 990</b>	<b>1 888</b>	<b>33 878</b>
Disposition av föregående års resultat			1 888	-1 888	0
Årets resultat				441	441
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>28 878</b>	<b>441</b>	<b>34 319</b>

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

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**

556667-8230

<b>KASSAFLÖDESANALYS , tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	1 682	2 455
Vinst vid avyttring av inventarier/fastigheter	0	-809
Förlust vid avyttring inventarier/fastigheter	47	0
Avskrivningar som belastat resultatet	13 749	14 024
Utrangeringar	0	0
Under året betald skatt	<u>-368</u>	<u>-20</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	15 110	15 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	448	-763
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>-7 159</u>	<u>-2 606</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 399</b>	<b>12 281</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utbetalning för förvärv av fastigheter/pågående nyanläggning	-16 391	-18 304
Försäljning av fastigheter	21 800	1 388
Försäljning av inventarier	0	10
Utbetalning för förvärv av inventarier	<u>-120</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5 289</b>	<b>-16 906</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utnyttjande av koncernkredit	0	0
Amortering av lån	-2 000	-8 250
Nya lån	0	10 000
Återbetalning amortering	1 250	0
Erhållet aktieägartillskott	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-750</b>	<b>1 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 938</b>	<b>-2 875</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>5 635</u></b>	<b><u>8 510</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 573</b>	<b>5 635</b>

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **Not 1 Allmän information**

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

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

### **Not 2 Redovisningsprinciper**

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
**556667-8230**

**Not 2 Redovisningsprinciper forts**

**Kassaflödesanalys**

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

**Derivat och finansiell riskhantering**  
**Säkring och ränterisk**

Eksjö Kommunfastigheter AB tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i som en följd av säkring av ränterisker. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns motsatt värdeförändring på säkringsinstrument.

Bolaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i 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 -5 788 620 kr (-6 595 590 kr).

**Aktieägartillskott**

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

**Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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.

## EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

556667-8230

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	40 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

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

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

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

- Kostnadsföring - Reparationer och löpande underhåll
- Aktivering/investering - Byggnadsinventarier
- Aktivering/investering – Anläggningstillgång byggnad

Utgifter för löpande underhåll och reparationer ska redovisas som kostnad. Åtgärder med bedömd förbrukningstid av tre år eller mindre kan kostnadsbokföras direkt. K3-reglerna talar om väsentlig tillkommande kostnad, byte av mindre delar av komponent kan därmed kostnadsbokföras direkt. Som byggnadsinventarier räknas sådana delar och tillbehör i en byggnad som är avsedda att direkt tjäna den näringsverksamhet som bedrivs i byggnaden men inte sådana anordningar som är nödvändiga för byggnadens allmänna användning. Om anordningen är väsentligen oberoende av vilken särskild näringsverksamhet som bedrivs i byggnaden ska anordningen hänföras till byggnaden.

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
**556667-8230**

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

Avseende (byggnads-)inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 22 200 kr, som nedre gräns för aktivering. Vad gäller avskrivningstid för byggnadsinventarier kan längden på hyresavtalet vara en vägledning.

**Övriga tillgångar och skulder**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulderna är bokförda till anskaffningsvärdet.

**Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

<b>Not 3</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel	1 690	1 617
	Sålda konsulttjänster	1 023	1 386
	Upplåtelse av reklamrättighet	2 000	2 000
	Aktiverat arbete för egen räkning	98	250
	Vinst vid försäljning av inventarier	0	6
	Vinst vid försäljning av fastigheter	<u>0</u>	<u>803</u>
		<b>4 811</b>	<b>6 062</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparations- och underhållskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Löpande underhåll	13 408	15 236
	Planerat underhåll	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>13 408</b>	<b>15 236</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 utgörs av investeringar fr o m räkenskapsåret 2014.

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**

556667-8230

<b>Not 5 Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fjärrvärme	360	639
El	298	742
Vatten	66	166
Köpt snöröjning	240	152
Försäkringar	422	346
Serviceavtal	98	219
Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	1 180	1 382
Personalkostnader	3 992	4 139
Fordon och maskiner	771	1 006
Lokalhyra	149	342
Övrigt	<u>2 453</u>	<u>2 639</u>
	<b>10 029</b>	<b>11 772</b>

<b>Not 6 Revisorns arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	<u>27</u>	<u>27</u>
Summa arvoden	<u>27</u>	<u>27</u>

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 7 Medelantal anställda</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Medelantal anställda	Medelantal anställda
Män	13	13
Kvinnor	<u>2</u>	<u>2</u>
	<b>15</b>	<b>15</b>

<b>Not 8 Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Styrelsen:</b>		
Ersättningar	226	216
varav sociala kostnader	<u>54</u>	<u>52</u>
	226	216
<b>Övriga anställda:</b>		
Löner och ersättningar	6 561	6 554
Pensionskostnader	<u>831</u>	<u>649</u>
	7 392	7 203
Sociala kostnader	2 187	1 886
<b>Summa styrelsen och övriga</b>	<b>9 805</b>	<b>9 305</b>

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

Styrelsen består av 1 kvinna samt 6 män.  
VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
	Räntekostnader	4 151	4 447
	Räntekostnader, kommunen	2 730	2 814
	Borgensavgift	<u>683</u>	<u>643</u>
		<b>7 564</b>	<b>7 904</b>
<b>Not 10</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Aktuell skatt	0	0
	Förändring uppskjuten skatt	<u>-1 250</u>	<u>-541</u>
	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 250</b>	<b>-541</b>
	<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 691</b>	<b>2 429</b>
	Skatt beräknad med skattesats 22 %	-372	-534
	Ej avdragsgillt/skattepliktigt	-376	-7
	Ändring av tidigare års taxering	<u>-502</u>	<u>0</u>
	<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-1 250</b>	<b>-541</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående ackum anskaffningsvärden	409 267	391 901
	Inköp	30 648	18 753
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-30 960</u>	<u>-1 387</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408 955</b>	<b>409 267</b>
	Ingående ackum avskrivningar enl plan	-90 318	-76 580
	Försäljningar och utrangeringar	9 113	210
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>-13 667</u>	<u>-13 948</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 872</b>	<b>-90 318</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>314 083</b>	<b>318 949</b>
	varav anskaffningsvärde för mark	<u>15 606</u>	<u>16 604</u>
	Upplysningar avseende verkligt värde kan inte mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna kan inte tas fram utan oskälig kostnad.		



**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

<b>Not 12 Maskiner, inventarier och fordon</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående ackum anskaffningsvärden	491	579
Inköp	120	0
Försäljningar/utrangeringar	<u>-24</u>	<u>-88</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>587</b>	<b>491</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-234	-241
Försäljningar/utrangeringar	24	84
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-82</u>	<u>-77</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-292</b>	<b>-234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>295</b>	<b>257</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående redovisat värde	18 263	18 120
Investeringar	16 393	18 305
Omklassificeringar	<u>-30 648</u>	<u>-18 162</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 008</b>	<b>18 263</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 316	1 234
<b>Not 15 Koncernkonto Eksjö kommun</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Koncernkonto	<u>18 573</u>	<u>5 635</u>
	<b>18 573</b>	<b>5 635</b>
Kreditlimit koncernkonto	15 000	15 000
<b>Not 16 Uppgift om inköp och försäljning inom samma kommunkoncern</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Inköp	19%	20%
Försäljning	91%	91%

**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

<b>Not 17 Obeskattade reserver</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	<u>156</u>	<u>164</u>
	<b>156</b>	<b>164</b>
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	34	36

<b>Not 18 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-4 514	-3 805
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	<u>533</u>	<u>1 074</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-3 981</b>	<b>-2 731</b>
Uppskjuten skatt vid årets ingång	2 731	2 191
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-3 981</u>	<u>-2 731</u>
<b>Årets förändring av uppskjuten skatt</b>	<b>-1 250</b>	<b>-540</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har 2015-12-31 underskottsavdrag motsvarande 2 422 tkr.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22,0 % (22,0 %).

<b>Not 19 Långfristiga skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Amorteringar inom 2-5 år	281 810	280 060
Amorteringar efter 5 år	0	0
Skulder till kreditinstitut	170 700	170 700
Skulder till Eksjö kommun	101 110	97 360
Övriga skulder	<u>10 000</u>	<u>12 000</u>
	<b>281 810</b>	<b>280 060</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Eksjö Kommun	0	2 500
Olsbergs Hydraulik AB	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
	<b>2 000</b>	<b>4 500</b>

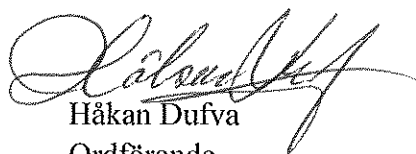
Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 15 000 tkr.


**EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB**  
556667-8230

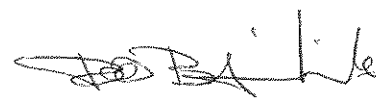
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	419	355
Upplupna sociala avgifter	321	298
Upplupen löneskatt	202	157
Upplupna räntekostnader	531	967
Förutbetalda hyror	11 038	12 263
Övriga upplupna kostnader	<u>1 257</u>	<u>404</u>
	<b>13 768</b>	<b>14 444</b>

Eksjö den 16 februari 2016

  
Håkan Dufva  
Ordförande

  
Sten Eriksson  
Vice ordförande


  
Per-Olof Bjarnbäck

  
Rolf Abelsson

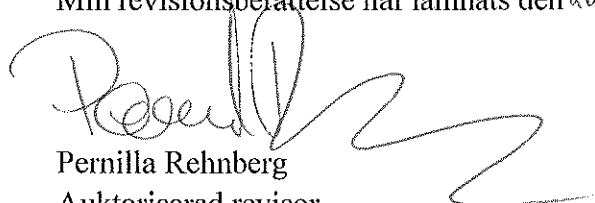
  
Malin Jakobsson

  
Lars Kyhlberg

  
Peter Lindholm

  
Maria Lund  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2016

  
Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB  
Organisationsnummer 556667-8230

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjö Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eksjö Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

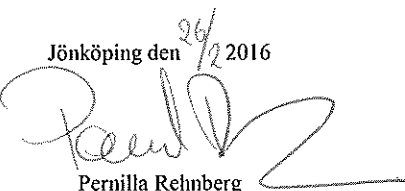
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Jönköping den 26/12 2016

  
Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i

**Eksjö**

**Kommunfastigheter**

org. nr. 556667-8230

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2015

Jag av fullmäktige i Eksjö kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat AB Eksjö kommunfastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter, kommunala ändamål och befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån 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 bedömer sammantaget 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 därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Eksjö, 27/1 2016



Per Ihse

Lekmannarevisor