

2023

ÅRSREDOVISNING



EKSJÖBOSTÄDER

AFFÄRSIDÉ

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



VD har ordet	3
Nyckeltal	4
Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	17
Notförteckning	18
Revisionsberättelse	29
Granskningsrapport	31

**VÄSENTLIGA
HÄNDELSE
UNDER
RÄKENSKAPSÅRET**

Sid 8

2023 | BACKSPEGELN

När vi tittar tillbaka på 2023 så kan vi konstatera att det blev ett bra år för Eksjöbostäder. Vi presenterar ett bokslut som visar att vi har bra koll på vår ekonomi och levererar ett resultat helt i linje med vår ägares krav.

Det är också mycket glädjande att kunna konstatera att vi har investerat rekordmycket i våra fastigheter - investeringar som håller vårt bestånd i gott skick, skapar en bra och trevlig miljö för våra hyresgäster. Ett bra och välplanerat underhåll gör också att våra fastigheter står bättre rustade inför framtiden.

Det har dock inte varit ett år som saknat utmaningar. En fortsatt hög inflation har lett till ytterligare kostnadsökningar på varor som vi är beroende av som exempelvis byggmaterial och ränteläget är högre än det varit på många år. Att trots detta göra ett bra resultat är ett styrkebesked som bådär gott inför kommande år som troligen också kommer att domineras av lite tuffare förutsättningar.

Det är väldigt roligt att kunna konstatera att vi gjort flera både stora och spännande projekt har rullat igång under året. Länsstyrelsen har till exempel beviljat ett investeringsbidrag på 3,5 miljoner som gör att tillbyggnaden av trygghetsboendet Snickaren nu kan dra igång.

Vi har som mål att kontinuerligt ha ett Nöjd-kund-index (NKI) över 80 procent. Årets mätning visade att hela 85 procent av våra kunder är nöjda, vilket är en ökning med nio procentenheter jämfört med föregående år. Det är väldigt positivt att vi får allt nöjdare hyresgäster och givetvis ett gott betyg till våra duktiga medarbetare. Det är också värt att notera att dessa mätningar ger oss värdefull information kring vad våra hyresgäster upplever att vi behöver förbättra.

Jag vill avsluta med att titta in i framtiden. Vi står nämligen inför väldigt spännande tider. De kommande åren ska vi bygga över 100 nya bostäder i Eksjö och vi är säkra på att det kommer göra Eksjö till en ännu bättre stad att både leva och verka i.

SIMON LANTZ
VD



EKONOMI & FÖRBRUKNING:

BALANS-
OMSLUTNING:
551 042
kronor

SNITTRÄNTA
2023:
1,25%

DRIFT-
NETTO:
320
kr/kvm

DIREKT-
AVKASTNING:
4,5%

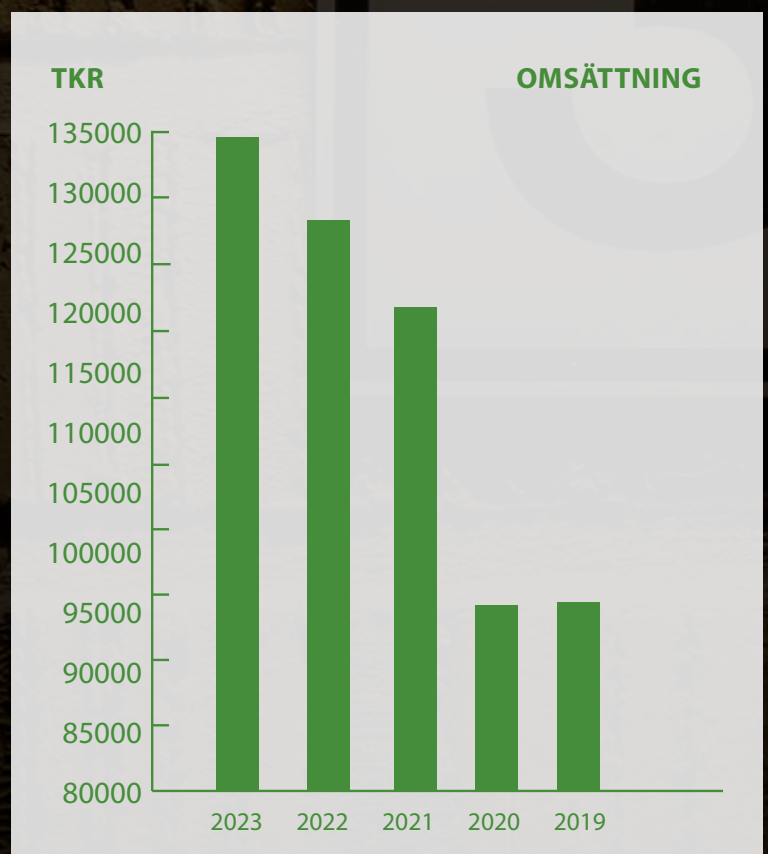
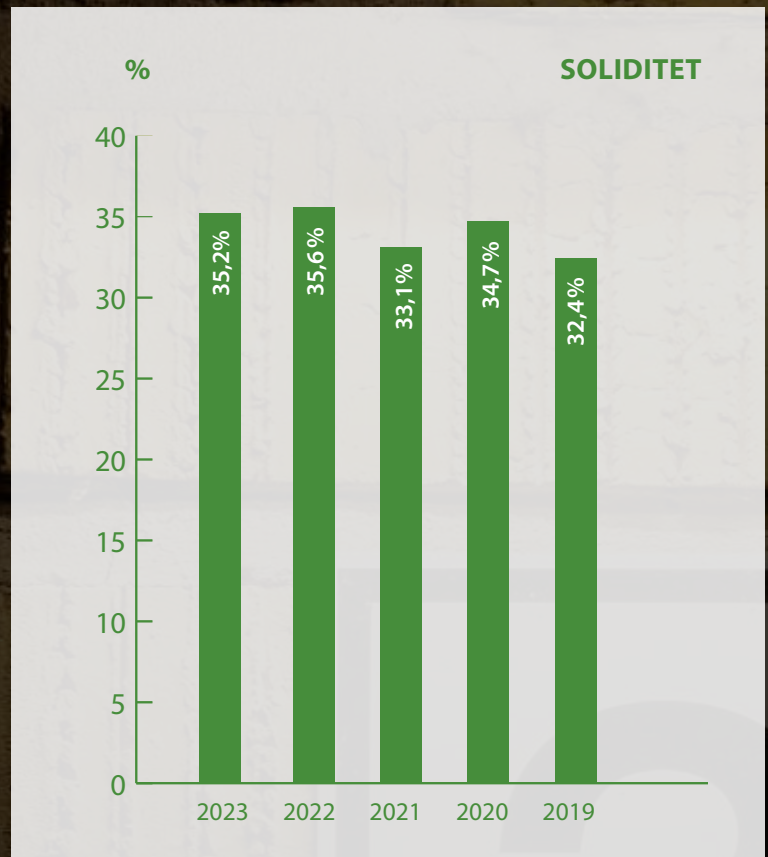
RE-
INVESTERING:
214
kr/kvm

UNDER-
HÅLL:
194
kr/kvm

VATTEN
FÖRBRUKNING:
0,96
kvm/kvm

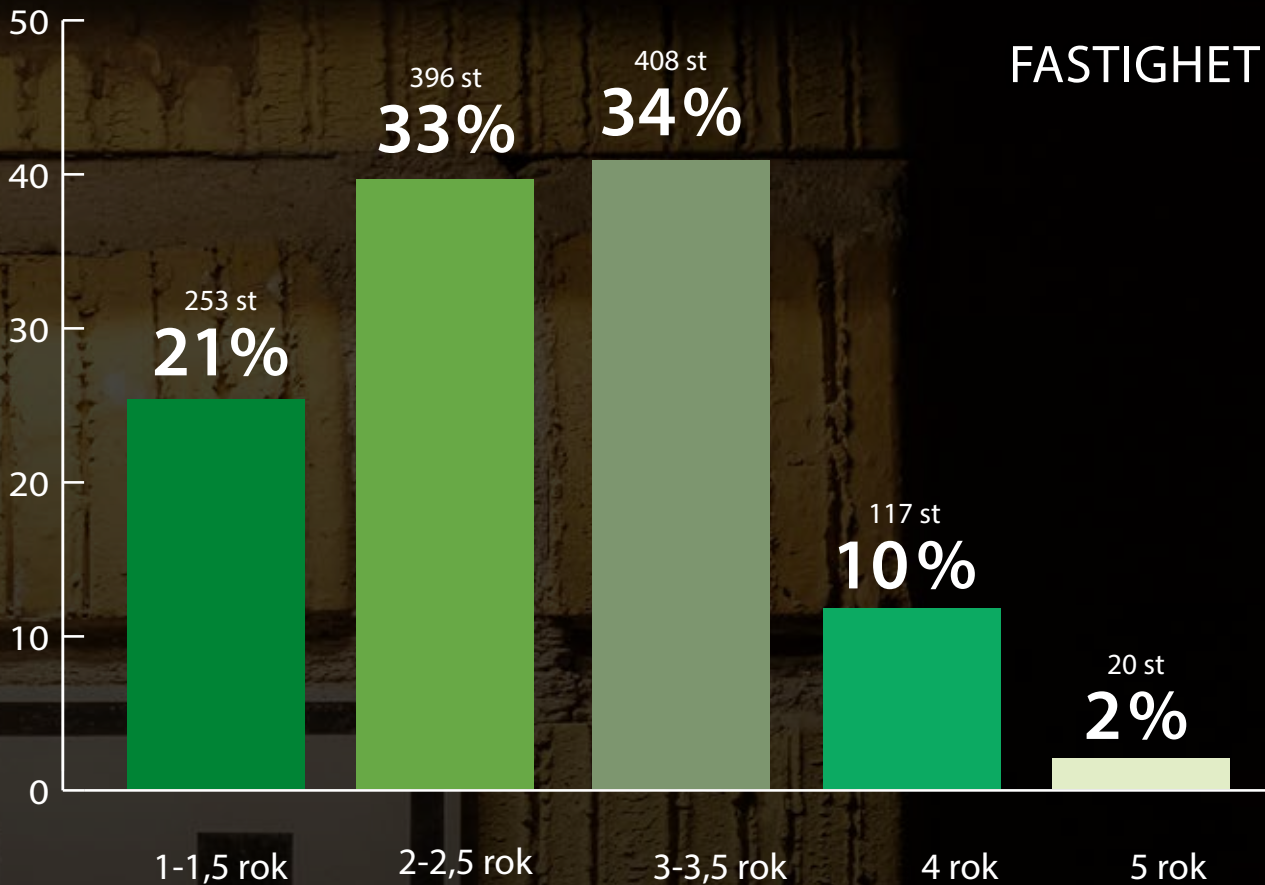
ENERGI
FÖRBRUKNING:
11,3
kWh/kvm

PRODUCERAD
SOLEL:
12 000
kWh



ANTAL LGH/PROCENT

FASTIGHETER:



LÄGENHETS
BESTÅND:

1 194
lägenheter

LÄGENHETER:

81 540
kvm

LOKALER:

56
st

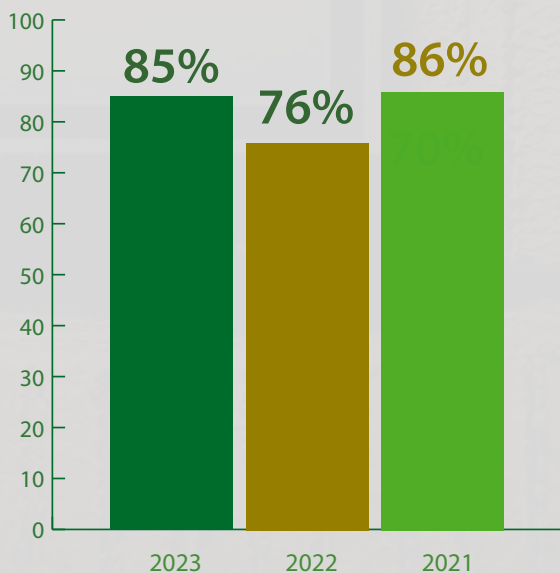
LOKALYTA:

7 932
kvm

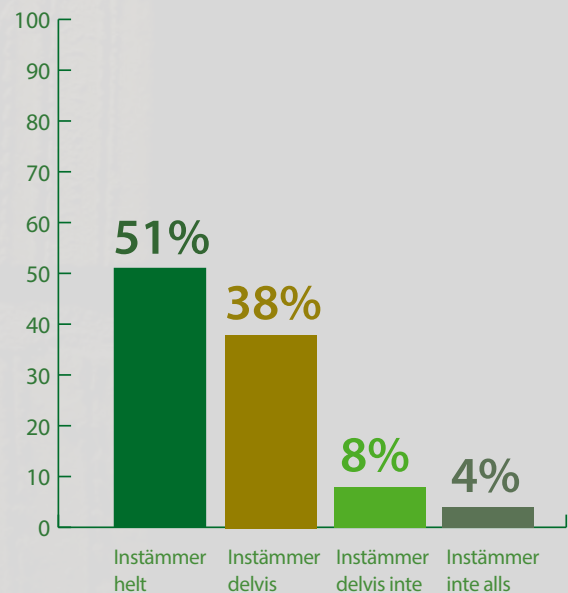
VAKANSGRAD

1,8%

NKI 2021-2023



NÖJD MED MIN BOSTAD NKI 2023





STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR EKSJÖBOSTÄDER AB AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR PERIODEN 2023-01-01 - 2023-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH REVISORER

Styrelse till och med 2023-03-28;

Hans-Åke Tilly, Eksjö, ordförande
Emeli Olaison, Hult, vice ordförande
Ingegerd Axell, Eksjö, andre vice ordförande
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
Urban Svensson, Eksjö
Lisa Petri Draklid, Eksjö, till och med 2023-11-30
Christina Bladh, Eksjö

Styrelse från och med 2023-03-28;

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
Dave Rosenbaum, Mariannelund, till och med 2023-09-21
Gunnar Hansson, Eksjö, från och med 2023-11-02

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR:

Simon Lantz

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma.

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

Lekmannarevisor till och med 2023-03-28; Karin Elardt, Eksjö, med Stig Andersson, Eksjö, som suppleant.

Lekmannarevisor från och med 2023-03-28 Paul Hultberg, Eksjö, med Karin Elardt, Eksjö, som suppleant.

BOLAGET HAR PLAN PÅ ATT FÖRVÄRVA KVARTERET HAJEN AV KOMMUNEN OCH HAR GJORT EN PROJEKTTÄVLING FÖR 18 STYCKEN ÄGANDERÄTTER I FORM AV RADHUS. BYGGSTART BERÄKNAS UNDER 2024 OCH SLUTBESIKTNING VÅREN 2025.



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 1194 bostäder (1208) och 56 lokaler (63). Minskningen av bostäder beror på ombyggnad av lägenheter till förskola i Mariannelund. Minskningen av lokaler beror på att vissa lokaler har omvärderats till förråd.

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 med hyres- eller bostadsrätt. Större förvärv eller försäljningar ska godkännas av kommunfullmäktige.

Eksjöbostäder AB är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännyttä.

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 mm. Dessa kostnader har under 2023 uppgått till 20 822 tkr (f. år 16 065 tkr).

Under 2023 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen, uppgående till 7 955 tkr (f. år 8 788 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

Beståndet är värderat till 675 mkr vilket är en minskning med 16 % från föregående år. Faktorer som spelar in till minskningen är främst ökad ränta vilket påverkar kalkylräntan, generella kostnadsökningar som inte täcks av årshyreshöjning större tomställning på grund av reinvestering samt större satsning på underhåll.

Under året har bolaget haft en låg vakansgrad på cirka 1,8 % (1 %). Vakanserna består främst av tomställda lägenheter på grund av renovering men också lite svårare att hyra ut större lägenheter.

I Mariannelund har en ombyggnation av del av trygghetsboendet Bobinen till förskola med Eksjö kommun som ny hyresgäst. För tillfället är lokalen tomställd. Eksjö kommun har också hyrt in sig i den gamla apotekslokalen som stått tom en längre tid.

Efter beslut om avslag för utbetalning av investeringsbidrag för fastigheten Ciselören 1 har en konsult anlitats för att hitta energieffektiviseringar varpå en ny energideklaration har lämnats in och ärendet har överprövats till Boverket. I slutet av året godkände Boverket och Länsstyrelsen utbetalningen och bidraget betalades ut.

NKI har mätts en gång under 2023. Mätningen gjordes via telefonintervjuer, sms och mejl med 637 hyresgäster från samtliga områden. Resultatet blev 85 % nöjda kunder. Lärdomen av undersökningen är vikten av återkoppling under ett serviceärende.

Under året godkände Länsstyrelsen ett investeringsbidrag på cirka 3,5 mkr för tillbyggnad av trygghetsboendet Snickaren. Efter beskedet påbörjades framtagande av upphandlingsunderlag med plan att upphandla under våren 2024.

Under hösten påbörjades ett förtätningsprojekt där en gammal föreningslokal byggs om till 4 nya lägenheter på fastigheten Bryggaren 3. Dessa lägenheter ska vara färdiga våren 2024.

Under hösten gavs besked från länsstyrelsen att bolaget beviljas stöd för energieffektivisering på 5 miljoner kronor i kvarteret Skogshyddan. Projektet omfattar byte av fjärrvärmecentraler, minskning av antalet kulvertar, återvinning av frånluft, isolering och solceller. Projektet pågår under hela 2024.

Bolaget har plan på att förvärva kvarteret Hajen av kommunen och har gjort en projekttävling för 18 stycken äganderätter i form av radhus. Byggstart beräknas under 2024 och slutbesiktning våren 2025.

Flertalet underhållsarbeten har utförts under året. Det största projektet med reinvesteringar finns på kvarteret Röd- och Blåklinten där etapp 1 färdigställs under 2024 och etapp 2 har upphandlats och ska pågå mellan 2024 - 2026.

Bolaget har under året lagt cirka 197 kr/kvm på resultatpåverkande underhåll och 214 kr/kvm i reinvesteringar. Den höga inflationen har påverkat bolagets kostnadsutveckling. Byggmaterial sticker ut med en stor kostnadsökning på kort tid. Då stort fokus läggs på underhåll och reinvesteringar blir påverkan stor.

Bolaget köper el via ett koncerngemensamt ramavtal. Elpriset är bundet till en bra nivå sedan hösten 2021 fram till december 2024. Detta skapar utrymme att satsa på nödvändiga energieffektiviseringar.

Under året har temperaturer i trapphus sänkts, nya effektiva vitvaror har installerats i tvättstugor.

Många fastigheter har fått led belysning med rörelsevakt och vid nyinstallation av ventilation väljs ventilation med återvinning.

Från år 2020 har vi minskat el förbrukningen med 12,9 % och sedan vårt referensår 2007 är minskningen 42,8 %

Den totala energiförbrukningen har minskat med 21,3 % (20 % 2022) från referensår 2007.



EKONOMI

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

Resultatet för året uppgår till 3 % av eget kapital vilket är som budgeterat. På grund av en försenad investeringstakt har ej nyupplåning behövt ske som planerat, därav lägre räntekostnader och avskrivningar under året. Detta har i gengäld bidragit till ett ökat underhåll och samtidigt ett stabilt resultat.

Bolaget har en stabil ekonomisk situation med en soliditet på 35,2 %.

För 2023 tecknades en hyresförhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen på 3,95 % för varmhya och 1,95 % för kallhya.

Hyresförhandlingen för 2024 kunde inte slutföras under 2023 då parterna står för långt ifrån varandra. Ärendet hänsköts till Hyresmarknadskommitten där beslut fattades om en snitthöjning på 5,4 %.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

För 2024 ligger en plan på byggstart för 91 nya bostäder.

Bolaget undersöker möjligheten att bygga nytt kontor där hela verksamheten får plats. Idag finns ledning- och stabskontor 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.

Arbetet med en ny affärsplan beräknas bli klart till bolagsstämman 2024.

Bolaget har en gynnsam position med låsta elavtal till 2025 och långa bindningstider med rimlig ränta på lån. Organisationen måste dock förbereda sig på att hantera stora kostnadsökningar i form av högre ränta och energikostnader.

Väl planerade investeringar och intäktsökningar samt energibesparing är prioriterade satsningar.

Bolaget kommer att kontinuerligt förnya befintliga lån samt nyupplåna för kommande investeringar. Kommunen har utökat borgen för 2024-2025 års planerade investeringar.

FEMÅRSÖVERSIKT -UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning, tkr	134 476	128 323	120 277	95 417	95 734
Årsarbetare, st	88	86	84	25	27
Resultat efter finansiella, tkr	5 626	5260	5 316	6 844	- 492
Soliditet, %	35,2	35,6	33,1	34,7	32,4
Balansomslutning	551 042	536 670	551 607	518 563	521 263

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 2023 beräknats med 20,6 %.

PERSONAL

Under året utfördes en medarbetarenkät där mätning av engagemang är fokus. Resultatet var 82,5 % vilket är samma resultat som 2021. Medelvärdet är 4,3 och anses som ett bra resultat. Nästa mätning görs 2025.

Under året har bolaget haft i snitt 88 anställda där 26 arbetat åt Eksjöbostäder AB:s fastigheter och 62 har arbetat mot Eksjö Kommunfastigheter AB:s fastigheter.



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2023 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Alla belopp i denna årsredovisning redovisas i tkr om ej annat anges.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

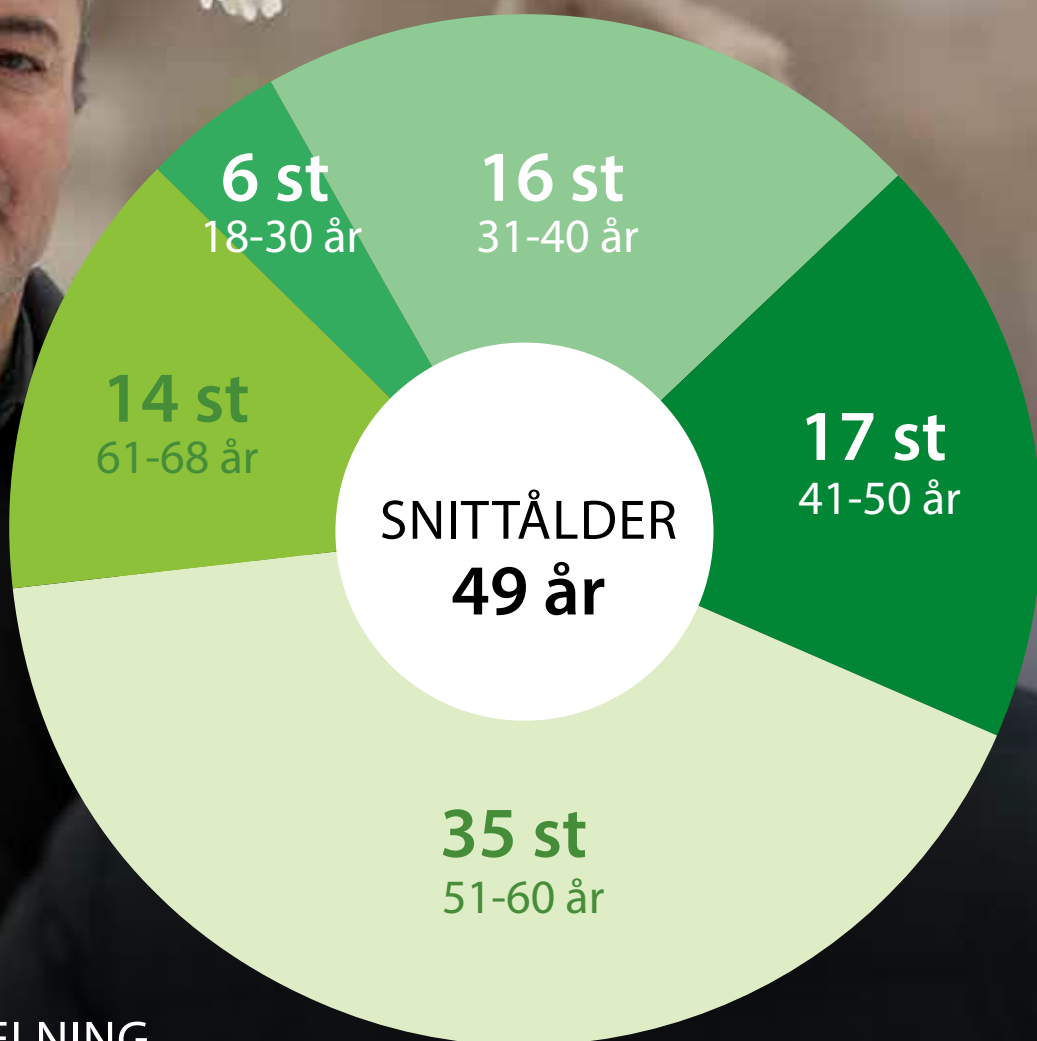
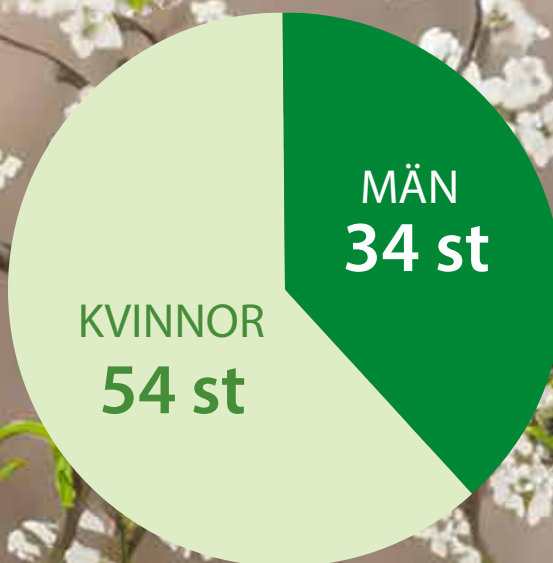
Balanserade vinstmedel	177 646 802 kr
Årets resultat	5 387 228 kr
	183 034 030 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	183 034 030 kr
	183 034 030 kr

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.

ANTAL
ANSTÄLLDA
SAMMANLAGT
88 st



ÅLDERSFÖRDELNING
ANSTÄLLDA

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

RESULTATRÄKNING

	NOT	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning:	3		
Hysesintäkter	4	98 239	95 525
Övriga intäkter	5	<u>36 237</u>	<u>32 798</u>
		134 476	128 323
Rörelsens kostnader			
Reparation- och underhållskostnader	8	-25 099	-22 652
Driftkostnader	9	-63 590	-60 051
Administration och andra gemensamma kostnader	10	-14 909	-12 940
Fastighetsskatt		-1 887	-1 912
Avskrivningar	11	-18 534	-20 842
Förlust avyttring/utrang fastighet		0	-12
Summa rörelsens kostnader		-124 019	-118 409
Rörelseresultat	6-7	10 457	9 914
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	649	99
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-5 480</u>	<u>-4 753</u>
Resultat efter finansiella poster		5 626	5 260
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	0
Erhållet koncernbidrag		1 911	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-742	-34
Resultat före skatt		6 795	5 226
Skatt på årets resultat	26	<u>-1 408</u>	<u>-1 489</u>
Årets vinst		5 387	3 737

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

BALANSRÄKNING	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	472 004	451 836
Mark	15	18 204	17 996
Maskiner, inventarier och fordon	16	2 886	977
Pågående nyanläggningar	17	<u>24 911</u>	<u>24 996</u>
		518 005	495 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga aktier och andelar	18	<u>10</u>	<u>10</u>
		10	10
Summa anläggningstillgångar		518 015	495 814
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Varulager		215	192
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar/kundfordringar		322	391
Fordran koncernföretag		5 262	3 421
Fordran intresseföretag		53	50
Skattefordran		1 156	295
Övriga kortfristiga fordringar	19	20 485	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	<u>5 534</u>	<u>5 991</u>
		32 812	10 330
Kassa och bank	22	0	30 333
Summa omsättningstillgångar		33 027	40 855
Summa tillgångar		551 042	536 670

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	23	3 340	3340
Reservfond		<u>4 840</u>	<u>4840</u>
		8 180	8180
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		177 647	175 509
Fusionsresultat		0	0
Årets vinst		<u>5 387</u>	<u>3 737</u>
		183 034	179 246
Summa eget kapital		191 214	187 426
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan maskiner, inventarier, fordon		1 048	307
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	20	<u>9 948</u>	<u>8 540</u>
		9 948	8 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	<u>315 000</u>	<u>315 000</u>
		315 000	315 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 624	7 487
Skulder till koncernföretag		3 204	867
Övriga kortfristiga skulder		1 639	2 282
Skatteskuld		0	
Uppl. kostnader/Förutbetalda intäkter	25	7 109	6 269
Förutbetalda hyror		<u>8 255</u>	<u>8 493</u>
		33 831	25 397
Summa eget kapital och skulder		551 042	536 670

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

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 2022	3 340	4 840	170 999	4 548	183 727
Disposition av föregående års resultat			4 548	-4 548	0
Årets resultat				3 737	3 737
Transaktioner med ägare:			-38		-38
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-38	0	-38
Utgående balans per 31 december 2022	3 340	4 840	175 509	3 737	187 426

	<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 2023	3 340	4 840	175 509	3 737	187 426
Disposition av föregående års resultat			3 737	-3 737	0
Årets resultat				5 387	5 387
Transaktioner med ägare:			-1 599		-1 599
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-1 599	0	-1 599
Utgående balans per 31 december 2023	3 340	4 840	177 647	5 387	191 214

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

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

KASSAFLÖDESANALYS , tkr**2023****2022*****Den löpande verksamheten***

Resultat efter finansiella poster	5 626	5 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	18 534	20 854
Skatt	-861	-601
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	23 299	25 513

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning (-) / minskning (+) av varulager	-23	7
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-1 594	1 675
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	8 434	653

Kassaflöde från den löpande verksamheten**30116** **27 848*****Investeringsverksamheten***

Investering i materiella anläggningstillgångar	-40 733	-21 351
Försäljningspris såld fastighet	0	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	0	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 733	-21358

Finansieringsverksamheten

Lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet koncernbidrag	1 911	0
Värdeöverföring	0	0
Aktieägartillskott	0	0
Återbetalning av aktieägartillskott	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Lämnad utdelning	-1 599	0
Fusionsförlust	0	0
Nytt lån	0	0
Amortering lån	0	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	312	-20 000

Årets kassaflöde**-10 305** **-13 510****Likvida medel vid årets början****30 332** **43 842****Likvida medel vid årets slut****20 027** **30 332**

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521**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 BFNR 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

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521**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.

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.

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 RedR1 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.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

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 26 750 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 kommunkoncern**

	2023	2022
Inköp	32%	38%
Försäljning	31%	31%
Not 4 Hyresintäkter	2023	2022
Bostäder	81 116	79 138
Bonus/rabatter bostäder	-1 213	-1 501
Lokaler, garage	6 712	6 645
Bränsleavgifter	<u>11 624</u>	<u>11 243</u>
	98 239	95 525

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 5	Övriga intäkter	2023	2022
	Övriga avgifter (hushållsel, internet m.m)	1 382	1 118
	Sålda tjänster	<u>34 855</u>	<u>31 680</u>
		36 237	32 798

Ökad såld tjänst från föregående år beror på att all personal är anställd på Eksjöbostäder från 1 april 2021 och ca 70% av personalens arbete säljs till Eksjö Kommunfastigheter. Den största posten gäller lokalvården. Påverkan av denna förändring för Eksjöbostäders resultat blir i stort sett noll då bolaget tidigare köpte städtjänster från Eksjö Kommunfastigheter och nu säljer dit. Däremot har både intäkterna och personalkostnaderna ökat.

Not 6	Medelantal anställda	2023	2022
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	33	33
	Kvinnor	<u>55</u>	<u>53</u>
		88	86

26 anställda arbetar mot Eksjöbostäders fastigheter och kunder.
62 anställda arbetar mot Eksjö Kommunfastigheters fastigheter och kunder varav 47 arbetar med lokalvård.

Not 7	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2023	2022
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	1 060	956
	Pensionskostnader	<u>180</u>	<u>138</u>
	Summa styrelsen och VD	1 240	1 094
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	33 888	31 482
	Pensionskostnader	<u>2 583</u>	<u>1 669</u>
	Summa övriga anställda	36 471	33 151
	Sociala kostnader	10 773	9 939
	Summa styrelsen och övriga	48 484	44 184

Styrelsen består av 1 kvinna samt 6 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	2023	2022
	Lägenhetsunderhåll	14 524	12 723
	Löpande underhåll	<u>10 575</u>	<u>9 929</u>
		25 099	22 652

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	2023	2022
	Fjärrvärme	11 391	10 375
	El	2 562	2 686
	Vatten/avlopp	4 791	4 252
	Försäkringar	730	479
	Kabel TV, internet	1 420	1 239
	Sophämtning, renhållning	3 083	2 903
	Snöröjning	44	42
	Personalkostnader	29 373	27 398
	Uttagsskatt	2 124	2 136
	Fordon och maskiner	1 009	963
	Övrigt	<u>7 063</u>	<u>7 578</u>
		63 590	60 051

Not 10	Revisorns arvode och kostnadsersättning	2023	2022
	KPMG	<u>107</u>	<u>90</u>
	Summa arvoden	107	90

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	2023	2022
	<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
	Förvaltningsfastigheter	18 273	20 588
	Maskiner, inventarier och fordon enligt plan	<u>261</u>	<u>254</u>
	Summa avskrivningar	18 534	20 842

Noter till balansräkningen

Not 12	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter	<u>649</u>	<u>99</u>
	Summa	649	99
Not 13	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader	3 937	3 111
	Borgensavgift	<u>1 543</u>	<u>1 642</u>
		5 480	4 753
Not 14	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående ackum anskaffningsvärden	736 986	729 635
	Investering	34 499	7 351
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 485	736 986
	Ingående ackum avskrivningar enligt plan	-243 487	-222 927
	Ingående ack nedskrivning	-37 722	-37 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 273	-20 589
	Utrangeringar	0	29
	Ingående ack bidrag byggnader och mark	<u>0</u>	<u>-3 943</u>
	Utg ackumulerade avskrivningar	-299 481	-285 151
	Utgående redovisat värde	472 004	451 836
Not 15	Mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående ackum anskaffningsvärden	17 996	17 966
	Årets anskaffning/fusion	208	0
	Årets försäljning	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackum anskaffningsvärden	18 204	17 996
	Utgående redovisat värde	18 204	17 996

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 16	Maskiner, inventarier och fordon	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 257	5 803
	Investering	<u>1 842</u>	<u>454</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 098	6 257
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 280	-5 026
	Årets avskrivningar enligt plan och utrang	<u>68</u>	<u>-253</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 212	-5 280
	Utgående redovisat värde	2 886	977
Not 17	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående redovisat värde	24 996	11 491
	Investeringar	39 031	20 481
	Omklassificeringar	<u>-39 116</u>	<u>-6 976</u>
	Utgående redovisat värde	24 911	24 996
Not 18	Övriga aktier och andelar	2023-12-31	2022-12-31
	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 19	Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Koncernfordran bankmedel	20 027	0
	Fordran HBV återbäring	224	181
	Utlägg för fakturering	<u>234</u>	<u>0</u>
	Tillgodohavande vid årets utgång	20 485	181
	Fordran HBV har tidigare år redovisats som långfristig fordran		

EKSJÖBOSTÄDER AB

556407-0521

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-11 539	-8 950
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 591	410
	Uppskjuten skatteskuld	-9 948	-8 540
	Uppskjuten skatteskuld vid årets ingång	8 540	7 901
	Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	<u>-9 948</u>	<u>-8 540</u>
	Årets förändring av uppskjuten skatt	-1 408	-639

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 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	<u>5 534</u>	<u>5 991</u>
	5 534	5 991

Not 22 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	<u>0</u>	<u>30 333</u>
	0	30 333

Medel på koncernkonto redovisas 2023 som kortfristig fordran mot Eksjö kommun

Not 23 Aktiekapital

3340 aktier med kvotvärde 1000 kronor

Not 24 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amorteringar inom 2-5 år	0	0
Amorteringar efter 5 år	<u>315 000</u>	<u>315 000</u>
	315 000	315 000

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Not 25	Upplupna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Räntor	526	372
	Löner	1 865	1 758
	Sociala avgifter	586	552
	Övrigt	<u>4 132</u>	<u>3 586</u>
		7 109	6 269

Not 26	Skatt på årets resultat	2023-12-31	2022-12-31
	Förändring uppskjuten skatt	-1 408	-639
	Aktuell skatt	<u>0</u>	<u>-849</u>
	Skatt på årets resultat	-1 408	-1 489
	Avstämning årets skattekostnad	2023	2022
	Resultat före skatt	6 795	5 226
	Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-1 400	-1 077
	Ej avdragsgillt/skattepliktigt	1 400	211
	Skattereduktion inköpta invent 2021	<u>0</u>	<u>17</u>
	Årets skattekostnad	0	-849

Not 27	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 490	8 490

Not 28 **Eventualförpliktelser**
 Bolaget har inga eventualförpliktelser

Not 29 **Väsentliga risker**
 En hög kostnadsutveckling i samhället i stort påverkar bolaget i nutid och framöver. Dels genom att våra hyresgäster har en ökad risk att få svårare att betala sina hyror men också genom att vi inte får kostnadstäckning i den årliga hyresförhandlingen.
 Om ett högt ränteläge håller i sig kan vi få svårare att sälja fastigheter då marknaden är avvaktande.
 Då elmarknaden är volatil finns en risk för ökade kostnader när bolagets elavtal löper ut i slutet av 2024.

EKSJÖBOSTÄDER AB
556407-0521

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årshyresförhandlingen avslutades på en snittnivå om 5,4%. Detta var klart lägre än budgeterad hyresökning och måste hanteras under nästkommande budgetår

Not 31 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst

177 646 802

Årets vinst

5 387 228

183 034 030

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras

I ny räkning balanseras

183 034 030

183 034 030

Eksjö den // mars 2024

 Anders Gustavsson Ordförande	 Ingegerd Axell Vice ordförande	 Bengt Jacobsson Andre vice ordförande
 Peter Lindholm	 Göran Augustsson	 Micael Carlsson
 Jesper du Rietz	 Simon Lantz VD	

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2024
 KPMG AB


 Dag Köllerström
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjöbostäder Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjöbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Aktiebolag enligt god revisionssed 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 Aktiebolag för år 2023 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 Aktiebolag 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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 13 mars 2024

KPMG AB

Dag Köllerström

Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorerna i
Eksjöbostäder AB, Eksjö kommun

2024-02-08

Till årsstämman i Eksjöbostäder AB
organisationsnummer 556407-0521

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

Granskningsrapport för år 2023

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 tillfredställande 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 sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Eksjö, 2024-02-08


Paul Hultberg
Lekmannarevisor



VÄLKOMMA



EKSJÖBOSTÄDER

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