

# *ÅRSREDOVISNING*

*EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB*

*556667-8230*

*2021-01-01 -- 2021-12-31*

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

# Förvaltningsberättelse Eksjö Kommunfastigheter AB 2021

---

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för Eksjöbostäder AB avger härmed årsredovisning för perioden 2021-01-01 - 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Emeli Olaison, Hult, ordförande  
Hans-Åke Tilly, Eksjö, vice ordförande  
Ingegerd Axell, Eksjö, andre vice ordförande  
Peter Lindholm, Mariannelund  
Julia Liderfelt, Eksjö  
Leif Fransson, Eksjö  
Magnus Kullberg, Eksjö

Suppleanter:

Jes Suhr, Bruzaholm  
Mats Wissinger, Eksjö  
Lars Persson, Eksjö  
Micael Carlsson, Eksjö  
Urban Svensson, Eksjö  
Lisa Petri Draklid, Eksjö  
Christina Bladh från och med 2021-05-27

Verkställande direktör:

Simon Lantz tidigare Karlsson

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma.

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

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



### **Verksamhetens art och inriktning**

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

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

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

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader och andra kostnader. Dessa kostnader har under 2021 uppgått till 27 520 tkr (föreg. år 7 894 tkr).

Under 2021 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen uppgående till 78 589 tkr (föreg. år 82 192 tkr).

### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägs av Eksjö Stadshus AB, organisationsnummer 556111--3076, med säte i Eksjö, som i sin tur ägs av Eksjö kommun.

### **Ägarstyrning**

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1 § kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 9 § KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Styrelsen bedömer att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I syfte att förenkla och effektivisera personaladministrationen har samtlig personal under året förts över till systerbolaget Eksjöbostäder AB. För att tydliggöra kostnads och ansvarsfördelning har ett tjänsteköpsavtal upprättats. Från april 2021 finns därför ingen personal i bolaget.

Ett omfattande arbete har pågått under året för att teckna nya hyreskontrakt med Eksjö kommun som är bolagets största kund. Tidigare avtal ger en snedfördelning av intäkter där vissa enheter har en väldigt hög avkastning och vissa enheter ger minusresultat. Nya kalkyler har tagits fram för samtliga enheter och i samarbete med kommunen har nya kontrakt tagits fram. Utgångsläget är att den totala hyran ska vara oförändrad men att medlen fördelas på rätt sätt mellan enheterna. De nya kontrakten beräknas vara klara för signering under januari 2022.

Kommunen har fortsatt stora behov av nyinvesteringar. Flera utredningar pågår samtidigt. Bland annat utreds placering av nytt särskilt boende med inriktning demens och utredning av skollokaler på Norrtullskolan.

Projektering har påbörjats för ny kulturscen i anslutning till Olsbergs Arena. Byggstart beräknas ske under 2022.

Trädgårdsstadens förskola i Kvarnarp har upphandlats och byggnation har påbörjats. Projektet beräknas vara färdigställt under 2022.

Även för Grevhagens sporthall och klassrum har byggnation påbörjats under året. Byggnaden ska tas i bruk under 2022.

Under året färdigställdes projektet med att upprusta utemiljön vid Storegårdsområdet. Resultatet blev mycket bra med ökad trygghet och ett utfall inom budget.

Flertalet underhållsarbeten gällande tak och utemiljö har pågått och färdigställts under året. En dedikerad projektledare med ansvar för underhållet i bolaget har rekryterats hos Eksjöbostäder AB. Under året har nya underhållsplaner tagits fram.

Styrelsen tog i december beslut om nya strategier. Verksamheten kommer arbeta fram nya handlingsplaner till dessa under våren. Affärsplanen kommer sedan uppdateras med de nya strategierna och handlingsplanerna. Fokus ligger på hållbarhet, kund, medarbetare och en hållbar ekonomisk situation.

Covid-19 pandemin har under året fortsatt att påverka bolaget. Även om många har fått vaccin och smittspridningen har minskat under hösten så har den tilltagit i slutet av året.

### Ekonomi

Ekonomiska mål är soliditet (10%) och avkastning på eget kapital (8%). Resultatet för året uppgår till 17,9 % av eget kapital vilket är 5,1 miljoner kronor bättre än det ekonomiska målet. Bolaget har jobbat kontinuerligt med besparingar och förbättringar under året vilket har bidragit till det goda resultatet.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning, tkr	86 435	84 881	79 386	77 593	70 653
Årsarbetare, st.	0	61	60	59	59
Resultat efter finansiella, tkr	10 934	14 328	2 153	1 834	-424
Soliditet, %	16,0	14,1	10,8	13,3	13,6
Balansomslutning	452 152	453 506	466 453	396 211	383 021

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 2021 beräknats med 20,6 %.

### Framtida utveckling

Investeringsönskemålen för bolaget mellan åren 2022–2024 ligger för närvarande på ca 311 mkr. Omarbetningar sker kontinuerligt i dialog med ägare och kommunens sektorer. Barn- och ungdomssektorn har en stor del av investeringarna med anpassningar och tillbyggnad för sin verksamhet

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

Underhållsplanen har synliggjort behovet av underhåll och reinvesteringar. Därför har 2022 års budget anpassats för att kunna öka underhållet.

Bolaget kommer under 2022 att arbeta fram handlingsplaner för de nya strategierna.

Covid-19 pandemin förväntas fortsätta påverka bolaget. En ökad smittspridning gör att nya restriktioner sätts in och verksamheten kan påverkas av till exempel arbete hemifrån, restriktioner vid besök hos kunder och påverkan på möjligheten att komma åt att underhålla våra byggnader.

### Årets resultat

Årets resultat och ekonomiska ställning per 31 december 2021 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	56 081 733 kr
Årets resultat	8 675 031 kr
	<b>64 756 764 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

Att i ny räkning överförs	64 756 764 kr
	<b>64 756 764 kr</b>

### **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.



RESULTATRÄKNING	NOT NR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Nettoomsättning:</b>	3		
Hysesintäkter		60 554	60 292
Övriga intäkter	4	<u>25 881</u>	<u>24 589</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>86 435</b>	<b>84 881</b>
<b>Fastighetskostnader:</b>			
Reparations- och underhållskostnader	5	-10 191	-6 876
Driftskostnader	6	-31 373	-29 875
Administration och andra gemensamma kostnader	7	-6 325	-7 844
Fastighetsskatt		-371	-370
Avskrivningar	12-13	-20 090	-19 554
Förlust utrangering fastighetskomponent		<u>-2 379</u>	<u>-1 246</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-70 728</b>	<b>-65 764</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8-9	<b>15 707</b>	<b>19 117</b>
Ränteintäkter		2	2
Räntekostnader	10	<u>-4 775</u>	<u>-4 792</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 934</b>	<b>14 328</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		0	3 480
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>-14</u>	<u>-60</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 919</b>	<b>17 748</b>
Skatt på årets resultat	11	<u>-2 244</u>	<u>-3 385</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 675</b>	<b>14 363</b>

BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	398 817	392 238
Maskiner, inventarier och fordon	13	429	402
Pågående nyanläggningar	14	<u>24 710</u>	<u>21 400</u>
		423 956	414 040
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>423 956</b>	<b>414 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		509	2 170
Fordringar hos koncernföretag		26	3 784
Skattefordran		0	715
Övriga kortfristiga fordringar		670	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>5 746</u>	<u>6 153</u>
		6 951	12 830
Koncernkonto Eksjö kommun	16	21 244	26 636
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 196</b>	<b>39 465</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>452 152</b>	<b>453 506</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		56 082	41 718
Årets resultat		<u>8 675</u>	<u>14 364</u>
		64 757	56 082
<b>Summa eget kapital</b>		69 757	61 082
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	18	<u>154</u>	<u>140</u>
		154	140
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning uppskjuten skatt	19	<u>12 291</u>	<u>11 715</u>
		12 291	11 715
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	348 810	348 810
Lån från Eksjö kommun		0	0
Övriga långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>0</u>
		348 810	348 810
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 205	4 698
Skulder koncernföretag		3 293	1
Skatteskuld		1 057	0
Övriga kortfristiga skulder	21	0	8 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>2 586</u>	<u>18 308</u>
		21 140	31 760
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>452 152</b>	<b>453 506</b>



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

	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>42 885</b>	<b>1 568</b>	<b>49 453</b>
Disposition av föregående års resultat			1 568	-1 568	0
Årets resultat				14 364	14 364
Lämnad utdelning			-2 735		-2 735
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>41 718</b>	<b>14 364</b>	<b>61 081</b>

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

KASSAFLÖDESANALYS , tkr	2021	2020
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	10 934	14 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	22 468	20 800
Under året betald skatt	<u>104</u>	<u>-189</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	33 506	34 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	5 833	-2 944
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>-12 347</u>	<u>6 980</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 992</b>	<b>38 974</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av materiella tillgångar	0	1 395
Investering i materiella anläggningstillgångar	-32 384	-24 614
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 384</b>	<b>-23 219</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyupptagna lån	0	48 110
Amortering av lån	0	-83 110
Erhållet koncernbidrag	0	3 480
Lämnad utdelning	<u>0</u>	<u>-2 735</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-34 255</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 392</b>	<b>-18 500</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>26 636</u></b>	<b><u>45 136</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 244</b>	<b>26 636</b>



## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **Not 1 Allmän information**

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

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

### **Not 2 Redovisningsprinciper**

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

#### **Intäkter**

Hyresintäkter redovisas i den period hyorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

#### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

#### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

**Not 2 Redovisningsprinciper forts**

**Kassaflödesanalys**

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

**Derivat och finansiell riskhantering**

**Säkring och ränterisk**

Eksjö Kommunfastigheter AB har tidigare tillämpat säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultat som en följd av säkring av ränterisker. Bolaget har under räkenskapsåret inga levande derivat.

**Aktieägartillskott**

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

**Likvida medel**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikatorer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående års balansdag.



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

Avseende (byggnads-)inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 23 800 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.

### Noter till resultaträkningen

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

	2021	2020
Inköp	65%	43%
Försäljning	91%	97%

#### Not 4 Övriga intäkter

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 113	1 238
Sålda konsulttjänster	569	1 633
Försäljning lokalvård	20 735	18 447
Övriga rörelseintäkter	<u>2 464</u>	<u>3 271</u>
	<b>25 881</b>	<b>24 589</b>

<b>Not 5</b>	<b>Reparations- och underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Löpande underhåll	10 191	6 876
		<b>10 191</b>	<b>6 876</b>

Utgifter för löpande underhåll och reparationer ska redovisas som kostnad. Åtgärder med bedömd förbrukningstid av tre år eller mindre kan kostnadsbokföras direkt. K3-reglerna talar om väsentlig tillkommande kostnad, byte av mindre delar av komponent kan därmed kostnadsbokföras direkt. Planerat underhåll redovisas som investeringar fr o m räkenskapsåret 2014.

<b>Not 6</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fjärrvärme	120	113
	El	113	159
	Vatten	23	21
	Köpt snöröjning	108	28
	Försäkringar	501	457
	Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	4 244	567
	Personalkostnader	1 143	5 092
	Fordon och maskiner	514	687
	Lokalhyra	622	539
	Kostnad för såld lokalvård	19 514	17 285
	Övrigt	<u>4 470</u>	<u>4 927</u>
		<b>31 373</b>	<b>29 875</b>

<b>Not 7</b>	<b>Revisorns arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	KPMG		
	Revisionsuppdrag	<u>123</u>	<u>39</u>
	Summa arvoden	<b>123</b>	<b>39</b>

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

<b>Not 8</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		Medelantal anställda	Medelantal anställda
	Män	0	14
	Kvinnor	<u>0</u>	<u>47</u>
		<b>0</b>	<b>61</b>



<b>Not 9 Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Styrelsen:</b>		
Ersättningar	153	155
varav sociala kostnader	<u>48</u>	<u>48</u>
	153	155
<b>Övriga anställda:</b>		
Löner och ersättningar	4 808	19 089
Pensionskostnader	<u>330</u>	<u>1 309</u>
	5 138	20 398
Sociala kostnader	1 041	5 347
<b>Summa styrelsen och övriga</b>	<b>6 332</b>	<b>25 900</b>

Styrelsen består av 3 kvinnor samt 4 män.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader	2 543	2 789
Räntekostnader, kommunen	0	183
Borgensavgift	<u>2 233</u>	<u>1 820</u>
	<b>4 775</b>	<b>4 792</b>

<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förändring uppskjuten skatt	-576	-3 385
Aktuell skatt	<u>-1 668</u>	<u>0</u>
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2 244</b>	<b>-3 385</b>

<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 919</b>	<b>17 748</b>
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-2 249	-3 798
Ej avdragsgillt/skattepliktigt	-3	-42
Skillnad bokförda avskr/skattem avskriv	-806	-617
Förlust/vinst fastighet	0	-7
Direktavdrag	1 390	4 160
Underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>303</u>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-1 668</b>	<b>0</b>

556667-8230

## Noter till balansräkningen

<b>Not 12 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackum anskaffningsvärden	567 985	526 670
Omklassificering	28 295	44 638
Utrangering / försäljning	-3 028	-3 323
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>593 252</b>	<b>567 985</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-175 746	-156 927
Återförda avskrivningar	649	682
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-19 337</u>	<u>-19 501</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-194 434</b>	<b>-175 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>398 818</b>	<b>392 239</b>
Upplysningar avseende verkligt värde kan inte mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna kan inte tas fram utan oskäligen kostnad.		
<b>Not 13 Maskiner, inventarier och fordon</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackum anskaffningsvärden	1 079	812
Inköp	<u>130</u>	<u>267</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 209</b>	<b>1 079</b>
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-677	-624
Årets avskrivning enligt plan	<u>-104</u>	<u>-53</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-781</b>	<b>-677</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>428</b>	<b>402</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående redovisat värde	21 400	41 690
Investeringar	30 661	24 347
Omklassificeringar	<u>-27 351</u>	<u>-44 637</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 710</b>	<b>21 400</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	4 776	5 465
Periodiserade kostnader	<u>969</u>	<u>689</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 746</b>	<b>6 153</b>





<b>Not 16 Koncernkonto Eksjö kommun</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Koncernkonto	<u>21 244</u>	<u>26 636</u>
	<b>21 244</b>	<b>26 636</b>
Kreditlimit koncernkonto	0	0
<b>Not 17 Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 5 000 000 kr, 5 000 aktier á kvotvärde 1000 kronor.		
<b>Not 18 Obeskattade reserver</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	<u>154</u>	<u>140</u>
	<b>154</b>	<b>140</b>
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	14	30
<b>Not 19 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	<u>576</u>	<u>3 385</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>576</b>	<b>3 385</b>
Uppskjuten skatt vid årets ingång	11 715	8 330
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-12 291</u>	<u>-11 715</u>
<b>Årets förändring av uppskjuten skatt</b>	<b>-576</b>	<b>-3 385</b>
Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.		
<b>Not 20 Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Amorteringar inom 2-5 år	0	0
Amorteringar efter 5 år	348 810	348 810
Skulder till kreditinstitut	348 810	348 810
Skulder till Eksjö kommun	0	0
Övriga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>348 810</b>	<b>348 810</b>
<b>Not 21 Kortfristig del av långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Eksjö Kommun	0	0
Olsbergs Hydraulik AB	<u>0</u>	<u>2 000</u>
	<b>0</b>	<b>2 000</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	0	1 254
Upplupna sociala avgifter	0	479
Upplupen löneskatt	0	475
Upplupna räntekostnader	327	329
Förutbetalda hyror	18	15 144
Övriga upplupna kostnader	<u>2 241</u>	<u>628</u>
	<b>2 586</b>	<b>18 308</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga risker**

Osäkerhet gällande pandemin och eventuella mutationer som skall innebära nya restriktioner.  
En snabb vändning av konjunkturen och räntehöjningar.  
Ändrat behov hos kommunen som innebär tomställda lokaler.

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

De nya hyreskontrakten med Eksjö Kommun börjar gälla från 2022-01-01.  
Från och med då tar bolaget över taxebundna kostnader.

Efter räkenskapsårets slut har Ryssland anfallit Ukraina, ett krig som pågår och dess effekter kommer, beroende på utvecklingen, att påverka samhället i Europa och Sverige.

Överhängande risker finns för såväl det säkerhetspolitiska läget som den finansiella situationen och tillgång på bränsle, energi och andra varor.

Det finns därmed även en stor risk för negativ påverkan på bolaget. Utvecklingen följs noggrant, men givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med mycket stor osäkerhet.

**Not 27 Vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst

56 081 733 kr

Årets resultat

8 675 031 kr

**64 756 764 kr**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras  
enligt följande:

I ny räkning balanseras

64 756 764 kr

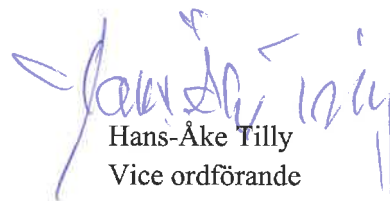
**64 756 764 kr**



Eksjö den 21 mars 2022



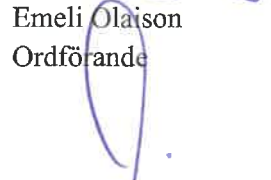
Emeli Olaison  
Ordförande



Hans-Åke Tilly  
Vice ordförande



Ingegerd Axell  
Andre vice ordförande



Magnus Kullberg



Julia Liderfelt



Leif Fransson




Peter Lindholm



Simon Lantz  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2022  
KPMG AB



Dag Köllerström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB - 556667-8230, org. nr 556667-8230

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjö Kommunfastigheter AB - 556667-8230 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjö Kommunfastigheter AB - 556667-8230s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjö Kommunfastigheter AB - 556667-8230 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eksjö Kommunfastigheter AB - 556667-8230 för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjö Kommunfastigheter AB - 556667-8230 enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Nässjö den 23 mars 2022

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorerna i  
Eksjö Kommunfastigheter AB, Eksjö kommun

2022-02-10

Till årsstämman i Eksjö Kommunfastigheter AB  
organisationsnummer 556667-8230

Till kommunfullmäktige i Eksjö kommun

## Granskningsrapport för år 2021

Jag, av fullmäktige i Eksjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Eksjö Kommunfastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har löpande granskat protokoll och handlingar som erhållits från bolaget. Under året har jag särskilt samplanerat granskningsinsatserna tillsammans med den auktoriserade revisorn i samband med höstmöte samt träffat bolagets styrelseordförande och verkställande direktör. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Eksjö, 2022-02-10

Karin Elardt  
Lekmannarevisor