

Årsredovisning

för

Eskilstuna Kommunfastigheter AB

556499-5909

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot/VD i Eskilstuna Kommunfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Eskilstuna den 23 - 06 - 20



Namnförtydligande: Fredrik Elf

Styrelsen och verkställande direktören för Eskilstuna Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Organisation

Eskilstuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB org nr 556531-7293, som ägs av Eskilstuna Kommun orgnr 212000-0357.

Företaget har sitt säte i Eskilstuna.

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet startade 1995 genom köp av inkråmet i Stiftelsen Hyresbostäder i Eskilstuna. 1998 fusionerades bolaget med Eskilstuna Jernmanufaktur AB, samt att verksamheten vid den kommunala förvaltningen Fastighetskontoret i Eskilstuna Kommun övergick till bolaget. Efter fusioner i slutet av år 2015 med dotterbolaget Torshälla Fastighets AB och systerbolaget Eskilstuna Bad AB bedriver bolaget fastighetsförvaltning i Eskilstuna och Torshälla samt badverksamhet i Eskilstuna. Den 24 januari 2023, fusionerades bolaget med dotterbolaget Eskilstuna City Fastigheter AB.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Eskilstuna Kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostadslägenheter och lokaler och därtill hörande anordningar samt att tillhandahålla kundnära service och tjänster och att biträda kommunstyrelsen med sysselsättnings- och näringslivsfrågor i kommunen.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att inom ramen för kommunens bostadspolitiska mål främja bostadsförsörjningen i kommunen. Vidare ska bolaget främja försörjningen av lokaler för kommunal verksamhet och annan samhällsservice i Eskilstuna kommun samt allmänt främja näringslivets utveckling i Eskilstuna.

Affärsområde bostad

Affärsområde bostad utgörs av 194 bostadsfastigheter. Det handlar främst om bostäder, men även de lokaler som finns i bostadshusen - exempelvis kommersiella lokaler och förråd.

Kommunala lokaler

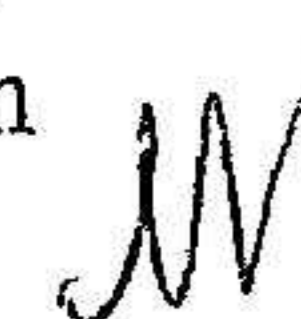
Delområde kommunala lokaler utgörs av cirka 526 000 kvadratmeter förvaltd area i fastigheter som Eskilstuna kommun äger samt cirka 138 000 kvadratmeter som bolaget hyr av externa fastighetsägare. Fastigheterna rymmer allt från förskolor till exempelvis Munktellarenan.

Samhällsfastigheter

Delområde samhällsfastigheter utgörs av cirka 65 000 kvadratmeter förvaltd area i fastigheter som ägs av Kfast, förkortning av Eskilstuna Kommunfastigheter AB. De egna fastigheterna används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är oftast specifikt anpassade för samhällsservice. Exempelvis ingår Munktellbadet, STIGA Sports Arena och några förskolor i delområde samhällsfastigheter.

Affärsområde bad

Affärsområde bad utgörs av den badverksamhet som bedrivs i Munktellbadet för allmänhet, skola och föreningsliv i Eskilstuna. I Munktellbadet finns möjlighet till komplett friskvård med såväl vatten- som



gymträning och möjlighet till avkoppling och rekreation.

Den första april genomfördes en verksamhetsövergång inom Munktellbadet och Kfast har fortsatt ägaransvar och teknisk skötsel men köper badverksamheten av Befair.

Bolagets styrning

Eskilstuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB, som i sin tur ägs av Eskilstuna kommun. Aktieägaren påverkar bolagets styrning genom att utöva sin rösträtt på bolagsstämman som är Kfasts högsta beslutande organ.

Bolaget arbetar efter och följer kommunkoncernens styrsystem. I denna styrning ingår affärsplan med processmål tagna i styrelsen samt ägardirektiv som följer de strategiska målen som ägaren tagit fram för mandatperioden.

Samråd med och information till ägaren sker även under hand, vid sidan av bolagsstämman.

Styrelse 2022

Eskilstuna Kommunfastigheter har, som kommunägt bolag en politiskt sammansatt styrelse, som utses av kommunfullmäktige. Uppdraget motsvarar en mandatperiod, 4 år.

Styrelsen har under år 2022 bestått av 8 ordinarie ledamöter.

Ordinarie ledamöter

Bertil Andersson, ordf (m)
Leif Thorstenson 1:e vice ordf (s)
Tobias Gustafsson 2:e vice ordf (sd)
Bert Eriksson (s)
Miriam Holm (c)
Torgny Zetterling (m)
Carin Holmquist Kuutmann (v)
Seppo Vuolteenaho (sd)

Fackliga representanter

Thomas Rudenäs (Kommunalanställdas förbund)
Paula Sjöberg (Vision)

Från och med januari 2023 består styrelsen av följande 8 ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Mats Bengtsson, ordf (m)
Leif Thorstenson 1:e vice ordf (s)
Tobias Gustafsson 2:e vice ordf (sd)
Eva Ehrstrand (s)
Kristofer Lennstrand (s)
Torgny Zetterling (m)
Annelie Klavins Nyström (kd)
Maria Forsberg (v)

Fackliga representanter

Thomas Rudenäs (Kommunalanställdas förbund)



2023062619416

Verkställande direktör

Fredrik Elf

Revisorer

KPMG AB, huvudansvarig
Margareta Sandberg, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Claes Richard Yngve Karlsson

Lekmannarevisorsuppleant

Olov Reidar Ehrlin

Styrelsens arbete 2022

Styrelsen har under året haft 10 styrelsesammanträden. Inför varje möte träffas ordförande samt VD, för att planera och bereda frågor.

Årsstämma hölls den 27 april 2022.

Styrelsens utvärdering

Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete görs 3 gånger per mandatperiod.
Utvärderingen omfattar bland annat genomlysning av arbetsformer, styrelsens effektivitet mm.

Ledning

För övergripande styrning finns en ledningsgrupp. Den består av VD, bygg- och fastighetsutvecklingschef, miljö- och kvalitetschef, hyreschef, ekonomichef, chef HR kommunikation och marknad, affärsområdeschefer samt VD-assistent. Ledningsgruppen sammanträder 2-3 gånger per månad.

Intern styrning och kontroll

Bolagets verksamhet utsätts för ett stort antal risker, till exempel finansiella risker, miljörisker, anläggningsrisker och operativa risker vilka kan påverka möjligheten att uppnå våra mål. För att hantera osäkerheter och risker bedrivs ett omfattande riskhanteringsarbete inom bolagets olika verksamhetsområden. Insatserna prioriteras efter riskernas väsentlighet.

Modell för intern styrning och kontroll:

Under 2022 har bolagskoncernen använt COSO-modellen (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), som bas för arbetet med intern styrning och uppföljning. Den största skillnaden mellan COSO-modellen och tidigare internkontrollarbete är att riskinventeringar och analyser görs på redan beskrivna områden, det bolaget fått i uppdrag att göra i exempelvis mål, åtagande, ägardirektiv, fastighetsstrategi och affärsplan.

COSO-modellen består i stora drag av följande steg:

Identifiera och inventera risker som kan hota våra mål. Detta ska göras på flera nivåer, exempelvis under arbetsplatsträffar och i medarbetarsamtal.

Värdera och prioritera riskerna genom att bedöma sannolikheten att riskerna inträffar och konsekvenserna av det.

Hantera de prioriterade riskerna (acceptera, minimera, eliminera eller dela) utifrån en handlingsplan med konkreta, tidsbestämda åtgärder och mätbara mål.

Följa upp och vid behov justera handlingsplaner och åtgärder regelbundet under hela året.

Åtgärdsplanerna överförs till vårt beslutsstödsystem, Hypergene, där aktiviteterna knyts till ansvariga personer.

Under 2022 utmynnade riskanalysen i nedanstående prioriterade Mål och Åtagandeområden som bolaget har fokuserat extra på i internkontrollarbetet.

- Bostadsproduktion, 300 lägenheter - risk för avsaknad av och/eller fördyring av material
- Social otrygghet i våra områden - risk för kriminella handlingar
- Ekonomi i balans - risk att vi inte når resultatkrav utan bekostnad på underhåll

Måluppfyllelse

Bolaget arbetar efter och följer kommunkoncernens styrsystem. I den röda tråden i vår planering, genomförande, uppföljning och analys ingår:

- Visionen som driver oss och visar vägen mot en bättre verksamhet och ett bättre Eskilstuna. Visionen vävs in i planering och vardagsarbete. Visionen anger den långsiktiga färdriktningen och bidrar också till att nå globala mål.
- 4-åriga strategiska mål och 4-åriga processmål - som visar vad som ska uppnås under mandatperioden.
- Styrelsens åtaganden, utifrån årliga ägardirektiv - som tillsammans med enheternas aktiviteter - visar vad som ska uppnås under året.
- Medarbetaröverenskommelser - som tydliggör medarbetarens bidrag till enhetens resultat.

Kfast har under året 2022 en god måluppfyllelse gällande strategiska mål, processmål och åtaganden. Samtliga åtaganden har uppfyllts. Bolaget har under 2022 fortsatt haft en hög takt på nyproduktion. Det har startats upp 303 nya bostäder och ett stort antal kommunala lokaler. Modernisering i Kfast bostäder pågår och följer planen med nästan 200 bostäder 2022. Bolaget har även under året startat en trygghetsjour, en ny tjänst, som ska bidra till en ökad trygghet för våra hyresgäster och som är skapad genom engagerat och drivet arbete. Bolaget har även under många år haft fokus på hållbarhetsfrågor och 2022 har Kfast tagit fram bolagets första lokala plan för klimat.

Kommunfastigheters soliditet per 2023-12-31 ska uppgå till minst 12 %. Per den 31 december 2022 var soliditeten 17,1% (18,0).

Bolagets måluppfyllelserapportering i övrigt framgår i verksamhetsberättelsen på bolagskoncernnivå för år 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kfast och världen har fått uppleva både stark påverkan av pandemin i början av året men också glädjen över att restriktioner släppte. Vi har också fått uppleva krig i Europa, kris och krigsplanering och en ökad oro generellt. Oroligheterna har lett till höga kostnadsökningar för bland annat el, hög inflation och räntehöjningar långt över förväntan.

Allt detta har förstås haft stor påverkan på bolaget 2022.

Vi är en stark partner i att bidra till ökad upplevd trygghet i Eskilstuna, varje dag bidrar vi till utveckling av våra fastigheter och områden, reparerar skadegörelse, möter hyresgäster, erbjuder mötesplatser, samarbetar med andra och har nära samarbete med polisen. Vi har även under året startat en trygghetsjour, en ny tjänst till våra hyresgäster som skapar trygghet och skapad genom engagerat och drivet arbete.

2023062619418

Klimatförändringar är en av vår tids största utmaningar och bolaget har under 2022 fokuserat på energieffektiviseringar och minskade växthusgaser för att minska bolagets klimatpåverkan. Under 2022 beslutades Eskilstuna kommuns klimatplan med fokus på 2045 och Kfast har även fattat beslut om lokal plan för klimat. Under 2022 startade byggnationen av våra första hus med trähusstomme i Skogstorp, med solceller och batterilagring. Vår nyproduktion klarar minst miljöbyggnad silver men vi har även fattat beslut om ett nyproduktionsprojekt som byggs enligt miljöbyggnad guld.

Kfast fem utvecklingsinitiativ har fortsatt drivits med stor framåtanda och vi har bl a genomfört bolagets största organisationsutveckling med stor delaktighet och engagemang. Arbetet med vårt nya arbetsordersystem som vi kallar ESTER har fortsatt under 2022 och i början av 2023 är det klart för pilot i delar av organisationen. Kfast har uppmärksammats för vårt digitaliseringsarbete och har under året vunnit flera priser för vårt digitaliseringsarbete!

Den första april genomfördes en verksamhetsövergång inom Munktellbadet och Kfast har fortsatt ägaransvar och teknisk skötsel men köper den "blöta verksamheten" av Befair.

Nyproduktionen av bostäder och lokaler har fortsatt att hålla en mycket hög nivå, men världsläget har påverkat genom leveransförseningar och ökade kostnader. 303 st startbesked för nya bostäder beslutades och 46 nya lägenheter kunde ta emot sina första hyresgäster under året i Odlaren. Flera stora kommunala investeringar har under året blivit klara, bland annat Fröslundaskolan, Odlarbäcken och Starens förskola. Eskilstuna utvecklas med nya bostäder, förskolor, skolor och vård och omsorgsboenden!

Modernisering i Kfasts bostäder pågår och följer planen med ca 180 bostäder 2022. Anläggningslyftet inom idrottsanläggningar och skollyftet är bra satsningar som Kfast lett tillsammans med Eskilstuna kommun och som avslutades 2022.

Överenskommelsen gällande årlig hyresförhandling för bostad på 1,90 % tecknades lokalt och ny hyra började att gälla 1 april 2022.

2022 blev Eskilstuna universitetsstad! Studentlivet utvecklades under 2022 genom invigningen av Mälardalens Universitets nya kårhus i Eskilstuna i Kfast ägda fastighet.

Kfast blev semifinalist för det Svenska jämställdhetspriset för vårt viktiga arbete för jämställdhet. Kfast fick nomineringen bland annat utifrån vårt arbete med att analysera vår kundundersökning utifrån kön och för vår satsning på introduktionsjobbare där kvinnor får möjlighet till anställning hos bolaget under ett år. Jämställdhet är viktigt i allt vi gör, 50 % av cheferna på Kfast är kvinnor respektive män och ledningsgruppen består idag av 6 kvinnor och 3 män.

2022 var det valår och Kfast har from 2023 har en ny styrelse och ny styrelseordförande.

Resultaträkningen

Resultat efter finansiella poster uppgick till 73,5 Mkr (71,5). I resultatet ingår reavinst från fastighetsförsäljningar med 27,2 Mkr (17,7) samt nedskrivning av ett pågående investeringsprojekt med 11,8 Mkr (0,0).

Resultat efter finansiella poster, exklusive reavinster och nedskrivning uppgick till 58,1 Mkr (53,8) vilket är i nivå med budget och prognos samt är cirka 4 Mkr högre än föregående år.

Finansnettot blev cirka -60 Mkr vilket är drygt 4 Mkr lägre räntekostnader än budgeterat. Genomsnittsräntan uppgick till 1,40% (1,38). Räntebärande skulder ökade med 580 Mkr.

Intäkter

Bolagets nettoomsättning uppgick till 1 489,0 Mkr jämfört med 1 358,7 Mkr föregående år.

Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler har varit fortsatt mycket god eller god. Uthyrningsgraden för bostäder ligger stabilt på en hög nivå. Antalet vakanta lägenheter har ökat något jämfört med föregående år. Det är främst i nyproduktion som producerats utan investeringsstöd samt i vissa fastigheter som rotrenoverats som ett begränsat antal vakanser förekommer.

Kostnader

Driftkostnaderna blev något högre jämfört med budget. Ökningen totalt förklaras främst av tillkommande objekt inom kommunala lokaler. Värmekostnaderna liksom kostnader för administration, avskrivningar och räntekostnader blev lägre än budgeterat. Bolaget har gjort ökade satsningar på reparationer och underhåll. Stora delar av fastighetsbeståndet, där merparten är byggda under 60-70-talet, är i behov av omfattande underhållsåtgärder. Det stora underhållsbehovet visar sig bland annat i form av fuktskador, främst i badrum. Bolaget befinner sig i en period med utökad satsning på planerat underhåll.

Antalet rotrenoveringar uppgick till 181 mot 227 år 2021.

Känslighetsanalys

En procentenhet högre ränta, mätt på lånestocken per den 31 december 2022, innebär 46,1 Mkr (40,0) i ökade räntekostnader.

Balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på bolagets färdigställda fastigheter är beräknade till 8,8 Mdr (8,1). Motsvarande bokfört värde uppgick till 4,8 Mdr (4,1). Det genomsnittliga värdet uppgår till 14 483 kr/m² (13 602). Fastigheternas värde har bedömts med stöd av kassaflödeskalkyler, nuvärdesmetod, i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 700,7 Mkr (697,8), fördelat på nybyggnation 438,2 Mkr (294,4), moderniseringar och ombyggnation 241,5 Mkr (384,0), förvärv 17,6 Mkr (12,6) samt inventarier 3,4 Mkr (6,8).

Förvärv och försäljning

Bolaget redovisar reavinster från fastighetsförsäljning på 27,2 Mkr (17,7) Årets fastighetsförvärv uppgår till 17,6 Mkr (12,6).

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgår vid årets utgång till 17,1% (18,0%). Om bedömt övervärde i fastigheterna räknas in uppgår den justerade soliditeten till 45,9% (48,1%).

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Hållbarhetsupplysningar

Kfast är certifierade enligt ISO 9 001, ISO 14 001, ISO 50 001 och ISO 45001, vilket innebär att vi bland annat har ett systematiskt arbetsmiljöarbete med mål och handlingsplaner som följs upp kontinuerligt under året.

Vårt arbete revideras varje år, både internt och av extern part. Revisioner är ett effektivt verktyg för att

säkerställa att vi uppfyller gällande lagkrav inom miljö, energi och arbetsmiljö, men också för att följa upp hur väl våra policyer, processer och rutiner är implementerade i verksamheten för att bibehålla god kvalitet på våra tjänster. Samt att vi följer lag och avtal i övrigt.

Företagets hållbarhetsarbete går det att läsa mer om i moderbolagets Hållbarhetsrapport.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företagets bostadsområden består till stor del av fastigheter från 1960-70 talet som idag står inför stora upprustnings- och moderniseringsbehov. Kfast har en plan som sträcker sig ca 10 år framåt med modernisering av 175 bostäder per år. Förutom stamreoveringar har bolaget ett stort behov av att underhålla fastigheterna utifrån teknik, klimatskal samt lägenhetsunderhåll.

Kfast är den största byggherren i staden och har i uppdrag att bygga 300 nya bostäder per år. För att minimera risken för eventuella vakanser pga. höga hyror kommer bolaget fortsatta att sträva efter att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt, söka statligt stöd där så är möjligt samt ha en god kontakt med Hyresgästföreningen.

Som det samhällsbyggande fastighetsbolaget i Eskilstuna har bolaget en viktig uppgift att arbeta med hållbarhetsfrågor inom affärsmässig samhällsnytta. Segregationen växer i hela landet och Eskilstuna är idag en segregerad stad utifrån socioekonomiska förutsättningar. Hög arbetslöshet är den största förklaringen till ekonomiska ojämlikheter, men även kulturella skillnader påverkar. Kfast arbetar med en mängd frågor kopplat till minskad segregationen i staden, både gällande trygghet och självständigt liv.

Det bosociala arbetet kring trygghet i Kfasts alla bostadsområden sker i såväl samverkan som i egen regi. Samverkan sker genom att Kfast arbetar i nätverk och i nära samarbete med kommunala förvaltningar, polis, föreningsliv och hyresgäster. För att öka tryggheten i Kfasts bostadsområden fortsätter bolaget att arbeta med olika projekt.

Vårt tidigare sätt att leva och verka har fått konsekvenser i form av klimatförändringar som innebär stora utmaningar för vårt samhälle idag. Fastigheter påverkar miljön och klimatet under hela sin livscykel. Från planering och byggskede till förvaltning, ombyggnad och underhåll. Därför jobbar vi systematiskt och målinriktat med att minska vår miljö- och klimatpåverkan. Som ett stöd i detta arbete är vi miljöcertifierade enligt ISO 14001 och energicertifierade enligt ISO 50001.

Kvalitet genom värdeskapande processer är ett grundläggande fokusområde som berör alla i Kfast idag och i det fortsatta arbetet. Kvalitetsarbetet innefattar delar som kundfokus, medarbetarnas delaktighet, omvärldsorientering, ständiga förbättringar, kvalitetssäkring och faktabaserade beslut samt processinriktning och helhetssyn.

Förändringar är det nya normaltilståndet och utmaningen består i att ständigt arbeta med att skapa en mer effektiv organisation och fortsätta utveckla moderna arbetssätt.

Kfast är ett värderingsdrivet fastighetsbolag och tillsammans arbetar vi för en gemensam kultur med trygghet, service och utveckling i fokus. Förändringar spås vara konstanta i framtidens arbetsliv och det kommer krävas att vi är både en stabil och mycket flexibel organisation som snabbt och aktivt kan ändra om för att stödja verksamhetens utveckling.

Kfast ska driva verksamheten på affärsmässiga grunder. Bolaget arbetar för att klara såväl successivt ökat resultat, ökad satsning på upprustning av befintligt fastighetsbestånd som investeringar i nyproducerade bostäder.

Flerårsöversikt, mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 489	1 359	1 328	1 352	1 293
Resultat efter finansiella poster	73	72	599	55	61
Balansomslutning	6 003	5 456	4 799	4 493	4 132
Antal, anställda, st	488	490	485	495	482

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver + årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	226 412	609 840	876 252
Utdelning			-31 332	-31 332
Årets resultat			77 184	77 184
Belopp vid årets utgång	40 000	226 412	655 692	922 104

Aktiekapitalet består av 400 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	578 508 092
årets vinst	77 183 795
	655 691 887
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 91,47 kr per aktie, totalt	36 586 500
i ny räkning överföres	619 105 387
	655 691 887

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 16,5 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den ovan föreslagna utdelningen, såväl som övriga redovisade vinstdispositioner, är försvarliga såväl med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets förutsättningar att genomföra framtida, för verksamheten nödvändiga, investeringar kvarstår. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§, andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) och är förenlig med 3§, 4§ och 5§ i lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Utdelningen kommer att betalas ut dagen efter ordinarie bolagsstämma.

M

MB

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3, 4	1 488 971	1 358 704
Övriga förvaltningsintäkter	5	34 412	41 288
Övriga rörelseintäkter	6	55 804	45 047
		1 579 188	1 445 039
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-940 299	-863 791
Övriga externa kostnader	7, 8	-99 319	-96 307
Personalkostnader	9	-265 633	-249 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140 872	-114 377
Övriga rörelsekostnader		0	-52
		-1 446 123	-1 323 765
Rörelseresultat	10	133 066	121 274
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		931	488
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-60 530	-50 251
		-59 598	-49 763
Resultat efter finansiella poster		73 467	71 511
Resultat före skatt		73 467	71 511
Skatt på årets resultat	12	3 717	-8 697
Årets resultat		77 184	62 813

WES

WES

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13, 14, 15	4 651 562	3 987 334
Markinventarier	16	8 213	7 966
Byggnadsinventarier	17	136 373	143 094
Inventarier, verktyg och installationer	18	11 864	14 565
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	1 057 604	1 152 816
		5 865 616	5 305 775

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	42 426	40 927
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
		42 466	40 967
Summa anläggningstillgångar		5 908 082	5 346 742

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förråd		520	713
		520	713

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 079	5 037
Hysesfordringar		563	1 691
Aktuella skattefordringar		16 990	32 616
Övriga fordringar		8 697	20 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	58 947	48 902
		94 276	108 457

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		94 832	109 246
------------------------------------	--	---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

6 002 914

5 455 988

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

24

40 000

40 000

Uppskrivningsfond

25

73 838

73 838

Reservfond

152 574

152 574

266 412

266 412

Fritt eget kapital

26

Balanserat resultat

578 508

547 027

Årets resultat

77 184

655 692

609 840

Summa eget kapital

922 104

876 252

Obeskattade reserver

27

Akkumulerade överavskrivningar

132 222

132 222

Summa obeskattade reserver

132 222

132 222

Avsättningar

Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

28

701

723

Uppskjutna skatter

29

59 414

63 131

Övriga avsättningar

4 000

5 200

Summa avsättningar

64 115

69 054

Långfristiga skulder

Skulder till Eskilstuna Kommun

3 830 000

3 232 000

Summa långfristiga skulder

3 830 000

3 232 000

Kortfristiga skulder

Skulder till Eskilstuna Kommun

30

718 123

810 012

Skulder till koncernföretag

25 228

20 230

Leverantörsskulder

104 492

86 857

Övriga skulder

63 517

51 427

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31

143 113

177 934

Summa kortfristiga skulder

1 054 473

1 146 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 002 914

5 455 988

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		73 467	71 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	100 305	101 157
Betald skatt		15 626	-112 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		189 398	59 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-193	-101
Ökning/minskning övriga rörelsefordringar		-1 445	-20 939
Ökning/minskning övriga rörelseskulder		5 237	20 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		192 997	59 719
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-688 527	-701 650
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		27 545	48 867
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 499	-40 927
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-662 481	-693 710
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 480 000	1 465 000
Förändring koncernkonto		-79 224	-6 100
Amortering av lån		-900 000	-490 000
Utbetald utdelning		-31 332	-334 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		469 444	634 028
Årets kassaflöde		-40	37
Likvida medel vid årets början	33		
Likvida medel vid årets början		76	39
Likvida medel vid årets slut		36	76

MB

2023062519426

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, där företaget är leasetagare, redovisas som operationell leasing (hyresavtal) oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Resultatet belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Låneutgifter

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och som gäller från och med år 2021.

Aktuell skatt, liksom förändringar i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	40-100 år
Stomkomplettering	40-50 år
Värme	40 år
El	40 år
Fasad	40-50 år
Fönster, dörrar	40-50 år
Köksinredning	25-30 år
Yttertak	40 år
Ventilation, styr- och övervakning	25 år
Transport, hiss	25 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Eskilstuna Kommunfastigheter AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

M

M

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört. Årsredovisningen följer kapitel 11 i K3.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos Eskilstuna kommun. Dessa klassificeras som fordran eller skuld till Eskilstuna kommun i balansräkningen och under finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Eskilstuna Kommunföretag AB, org nr 556531-7293 med säte i Eskilstuna, där koncernredovisning upprättas.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringarna i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar
Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Varje fastighet har externt värderats och prövats mot dess bokförda värde.

Fastigheternas totala marknadsvärde bedöms överstiga bokfört värde med 4 018 mkr per 2022-12-31.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Fastigheternas bokförda värde understiger det skattemässiga värdet med 69 165 tkr. Denna skillnad härrör dels från ned- och uppskrivning av fastigheter samt dels från skattemässiga underhållskostnader som bokföringsmässigt redovisas som investering i enlighet med komponentredovisningsreglerna samt skillnader i avskrivningstider mellan bokföring och deklaration.

W

W3

Not 3 Nettoomsättning - hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	585 949	540 845
Lokaler i bostadsfastigheter	84 760	83 404
Garage	17 389	15 789
P-platser	11 078	10 166
Samhällsfastigheter	76 850	75 067
Kommunala lokaler	739 824	658 734
Övrigt	5 860	5 619
Hyresrabatter	-9 369	-8 564
Hyresbortfall bostäder	-19 175	-16 132
Hyresbortfall lokaler	-5 302	-8 671
Hyresbortfall garage	-1 163	-1 088
Hyresbortfall p-platser	-960	-769
	1 485 740	1 354 399

I hyresintäkterna för bolaget ingår hyra för egna lokaler med 9 636 (8 828).
Per 2022-12-31 var 92 st (83 st) lägenheter outhyrda.

Not 4 Nettoomsättning - intäkter per affärsområde

	2022	2021
Kommunala lokaler	756 569	680 049
Bostäder	709 904	663 146
Samhällsfastigheter	88 678	77 395
Bad	24 037	24 449
	1 579 188	1 445 039

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Sålda tjänster	18 688	24 144
Övrigt	15 725	17 144
	34 412	41 288

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Realisationsvinst försäljning fastighet	27 205	17 738
Erhållna offentliga bidrag	20 246	21 232
Övrigt	8 353	6 077
	55 804	45 047

Not 7 Övriga externa kostnader - arvode till revisorer

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	-106	-214
Skatterådgivning	-77	0
Övriga tjänster	-17	-4
	-199	-218

Not 8 Övriga externa kostnader - operationella leasingavtal

	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas		
Förfaller till betalning inom 1 år	179 109	172 118
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	501 216	487 697
Förfaller till betalning senare än 5 år	826 445	867 451
	1 506 770	1 527 265
Under året kostnadsförda leasingavgifter	407 139	352 073
	407 139	352 073
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas		
Förfaller till betalning inom 1 år	843 988	783 856
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	917 957	815 584
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 572 287	1 486 650
	3 334 232	3 086 089
Under året erhållna leasingavgifter	921 916	835 137
	921 916	835 137

M

M3

2023062619432

Not 9 Personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	256	254
Män	232	236
	488	490
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 354	2 308
Övriga anställda	182 319	176 477
	184 673	178 785
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	339	340
Pensionskostnader för övriga anställda	14 724	11 936
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	59 801	53 770
	74 864	66 046
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	259 537	244 831
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida där anställningen avslutas är VD berättigad till en avgångsersättning motsvarande tolv (12) månadslöner som utbetalas månadsvis. Bolaget gör pensionsavsättningar under perioden, dock utgår inte semester eller semesterersättning. Erhåller VD en anställning under dessa 12 månader skall inkomsten månadsvis avräknas den av Eskilstuna Kommunfastigheter utlovade avgångsersättningen.

Om uppsägning föranleds av att VD grovt brutit mot anställningsavtalet utgår ingen avgångsersättning.

W

W3

Not 10 Rörelseresultat - koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB, org nr 556531-7293, med säte i Eskilstuna. Eskilstuna Kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen bolaget ingår i. Eskilstuna Kommunföretag AB ingår i en koncern där Eskilstuna Kommun, org nr 212000-0357, upprättar sammanställd redovisning för den största koncernen.

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 23, upprättar ej koncernredovisning då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Eskilstuna Kommunföretag AB.

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	19 %	19 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Kommunal borgensavgift	-15 342	-11 670
Räntekostnader	-45 188	-38 580
	-60 530	-50 251

2023062619434

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-248
Uppskjuten skatt	3 717	-8 449
Totalt redovisad skatt	3 717	-8 697

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		73 467		71 511
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-15 134	20,6	-14 731
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter		59		-479
Ej skattepliktiga intäkter		247		0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		-248
Skatteeffekt av skillnad skattemässig och bokförd avskrivning		4 951		6 414
Skatteeffekt av korrigerering av bokfört resultat vid avyttring av fastighet		0		1 299
Skatt på utnyttjat underskott från föregående år		20 441		0
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		28 667		32 170
Uppskjuten skatt		-32 327		-29 216
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-2 905		-4 188
Skattereduktion inventarier		-282		282
Redovisad effektiv skatt	-5,1	3 717	12,2	-8 697

2023062619435

103

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 185 431	4 802 370
Inköp	59 538	93 742
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 498
Omklassificeringar	666 508	292 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 911 477	5 185 431
Ingående avskrivningar	-1 344 568	-1 248 482
Försäljningar/utrangeringar	0	1 083
Årets avskrivningar	-110 340	-97 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 454 908	-1 344 568
Ingående uppskrivningar	133 186	134 344
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 158	-1 158
Utgående ackumulerade uppskrivningar	132 028	133 186
Ingående nedskrivningar	-39 891	-41 000
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	1 109	1 109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 782	-39 891
Utgående redovisat värde	4 549 816	3 934 158

Not 14 Upplýsningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	8 134 400	7 494 400
Årets förändring	707 100	640 000
	8 841 500	8 134 400

Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastigheternas värde har bedömts med stöd av kassflödeskalkyler, nuvärdesmetod i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde.

W

W

Not 15 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 801	62 058
Inköp	13 784	8 051
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	40 026	3 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 611	73 801
Ingående avskrivningar	-20 625	-17 363
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-5 239	-3 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 864	-20 625
Utgående redovisat värde	101 747	53 176

Not 16 Markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 800	8 200
Inköp	656	436
Omklassificeringar	240	2 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 696	10 800
Ingående avskrivningar	-2 835	-2 252
Årets avskrivningar	-648	-583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 483	-2 835
Utgående redovisat värde	8 213	7 966

Not 17 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 668	326 985
Försäljningar/utrangeringar	0	-317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 668	326 668
Ingående avskrivningar	-80 109	-67 931
Försäljningar/utrangeringar	0	317
Årets avskrivningar	-12 256	-12 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 365	-80 109
Ingående nedskrivningar	-103 464	-109 000
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	5 536	5 536
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-97 929	-103 464
Utgående redovisat värde	136 373	143 094

2023062619437

WB

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 111	72 736
Inköp	3 374	6 795
Försäljningar/utrangeringar	-842	-5 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 643	74 111
Ingående avskrivningar	-59 546	-58 494
Försäljningar/utrangeringar	842	5 301
Årets avskrivningar	-6 075	-6 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 779	-59 546
Utgående redovisat värde	11 864	14 565

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 152 816	880 704
Inköp	623 362	588 796
Försäljningar/utrangeringar	0	-18 011
Omklassificeringar	-706 773	-298 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 069 404	1 152 816
Årets nedskrivningar	-11 800	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 800	0
Utgående redovisat värde	1 057 604	1 152 816

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 927	0
Inköp	1 499	40 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 426	40 927
Utgående redovisat värde	42 426	40 927

Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar
Cityfastigheter i Eskilstuna AB	100%	100%	2 200

Cityfastigheter i Eskilstuna AB	Org.nr 556444-7679	Säte Eskilstuna
---------------------------------	-----------------------	--------------------

M

M

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	43 063	37 547
Upplupna intäkter	6 502	5 389
Övriga poster	9 382	5 966
	58 947	48 902

Not 24 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 400 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 25 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	73 838	73 838
Belopp vid årets utgång	73 838	73 838

Not 26 Förslag till disposition av resultatet

	2022-12-31	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	578 508	547 027
Årets vinst	77 184	62 813
	655 692	609 840
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägaren utdelas 91,47 kr per aktie, totalt	36 586	31 332
i ny räkning överförs	619 105	578 508
	655 692	609 840

Not 27 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	132 222	132 222
	132 222	132 222

Not 28 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
KPA	701	723
	701	723

Not 29 Uppskjutna skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde på byggnader	59 414	63 131
Belopp vid årets utgång	59 414	63 131

Not 30 Kortfristig skuld Eskilstuna Kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Hyses- och kundfordringar	-48 199	-26 267
Förutbetalda hyror	-57 764	-45 764
Upplupna intäkter	-20 592	-20 159
Koncernkonto bank	-194 346	-115 122
Kortfristig del av långfristigt lån	782 000	800 000
Övriga skulder	257 024	217 324
	718 123	810 012

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	45 570	47 365
Upplupna personalkostnader	22 432	21 469
Upplupet underhåll	26 480	8 039
Upplupna investeringar	7 137	14 139
Upplupen fastighetsskatt	14 928	13 739
Övriga poster	26 565	73 183
	143 113	177 934

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	140 872	114 377
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-27 545	-18 192
Avsättning till pensioner	-22	-228
Övriga avsättningar	-1 200	5 200
Nedskrivning	-11 800	0
	100 305	101 157

Not 33 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	36	76
	36	76


Not 34 Ställda säkerheter

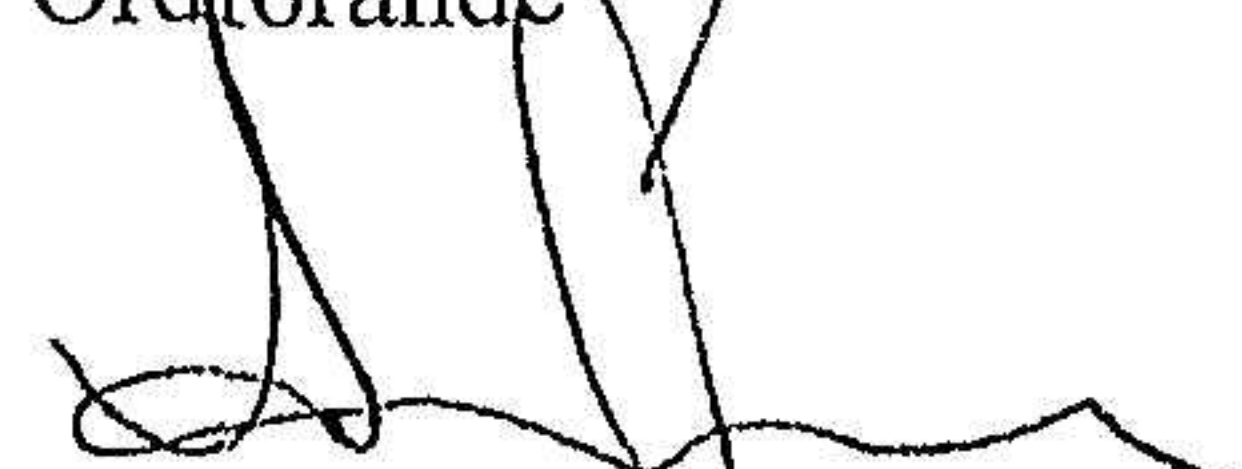
	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 613	13 613
	13 613	13 613

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

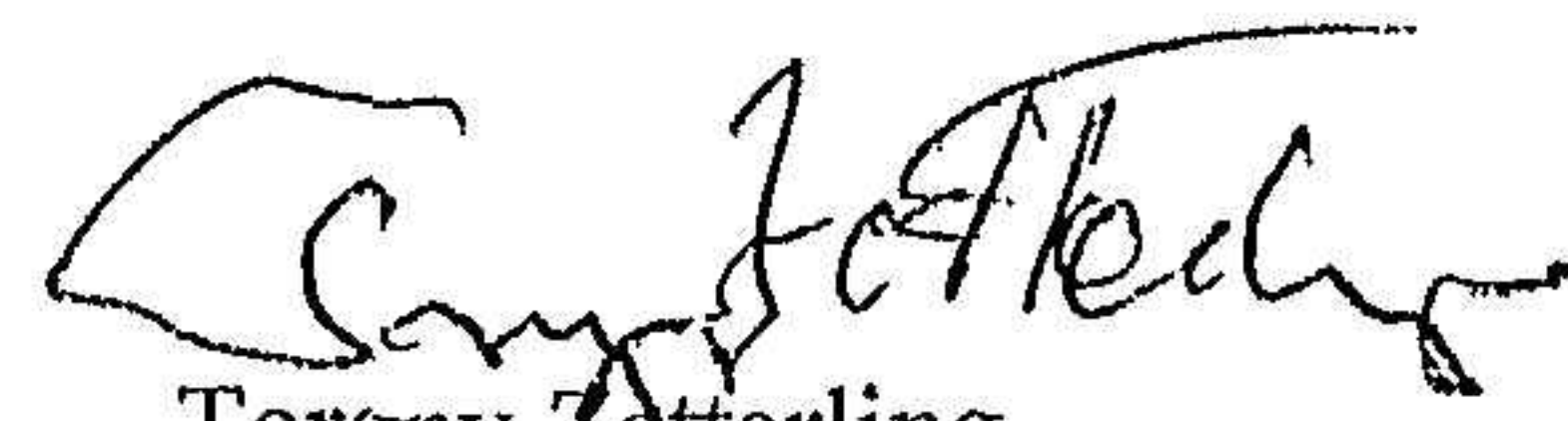
Den 24 januari 2023 fusionerades bolaget med dotterbolaget City Fastigheter i Eskilstuna AB.

Eskilstuna 2023-02-17


Mats Bengtsson
Ordförande

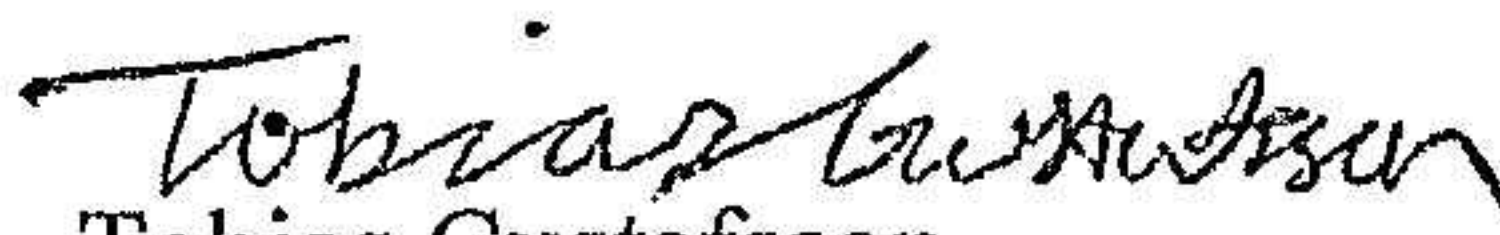

Leif Thorstenson



Eva Ehrstrand

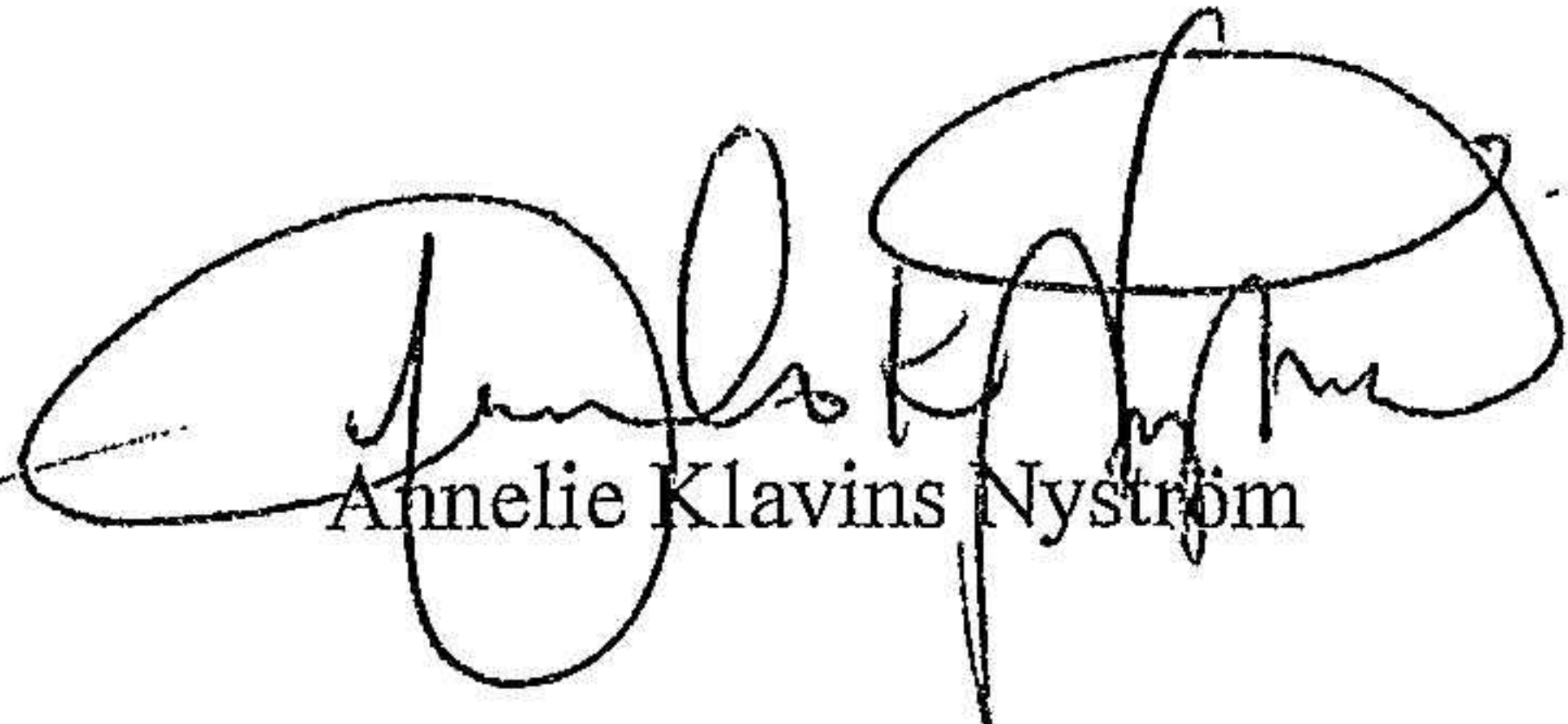

Torgny Zetterling


Maria Forsberg


Fredrik Elf
Verkställande direktör


Tobias Gustafsson


Kristofer Lennstrand


Annelie Klavins Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 2023

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eskilstuna Kommunfastigheter AB, org. nr 556499-5909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eskilstuna Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Eskilstuna Kommunfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

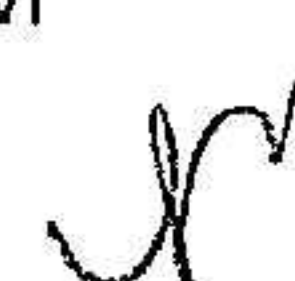
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet,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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 Eskilstuna Kommunfastigheter AB för år 2022 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 Eskilstuna Kommunfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 27 mars 2023

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor