

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01—2022-12-31

för

EBA – EMMABODA BOSTADS AB
556096-7118

Årsredovisningen omfattar:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad VD intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 5/5 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Emmaboda den 13/6 2023



Ivan Lindmark

ÅRSREDOVISNING

för

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har under verksamhetsåret bedrivit oförändrad verksamhet avseende fastighetsförvaltning i Emmaboda kommuns tätorter; Algutsboda, Boda Glasbruk, Broakulla/Johansfors, Emmaboda, Eriksmåla, Lindås, Långasjö, Vissefjärda och Åfors.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Projekt : På Enen i Emmaboda har pågått ett omfattande stambytesprojekt (totalt 90 lgh). Projektet utgör en betydande del i den fleråriga underhålls/investeringsplan som godkändes av EBA styrelse under hösten 2021.

Ett nytt stambytesprojekt pågår på Linnéan 9 i Emmaboda.

Investeringar

Investeringar och ombyggnader har totalt under verksamhetsåret skett med tkr 23 823 (59 327). Underhållskostnaderna på bolagets fastighetsbestånd har fortsatt varit på en hög nivå. 13 075 tkr (12 826 tkr), vilket innebär underhåll/reparationskostnader på 191 kr/m² (188 kr/m²)

Miljöinformation

Vi arbetar kontinuerligt med att minska avfallsmängderna genom att ge våra hyresgäster möjlighet att källsortera och genom att ordna insamlingsplatser med många olika fraktioner i respektive bostadsområde. Avfallshantering och återvinning utgör ett av EBA:s prioriterade områden. Satsningen på molok med låsbara lock har fortsatt liksom den successiva övergången till lågenergilampor.

En successiv övergång till biogas som drivmedel för bolagets fordon fortsätter samtidigt som möjligheterna för eldrift undersöks (kombination av solceller på byggnaders tak och laddstolpar för elfordon).

Ägarförhållande

Bolaget ägs till sin helhet av Emmaboda kommun.

Viktiga händelser

Arbetet med extern fastighetsvärdering har fortsatt med ett axplock av bolagets fastigheter. Resultatet visar att bokförda värden understiger marknadsvärden enligt värdering. Bolaget fortsätter under kommande år med fler externa fastighetsvärderingar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Förhandlingarna vad gäller hyrorna för 2023 har just inletts med ny hyresnivå 1/4. För att kunna bibehålla en hög standard i våra lgh och beta av underhållsskulden är ökad intäkt avgörande.

Med en annalkande lågkonjunktur, hög inflation och stigande räntor är det än viktigare att ha kontroll över kostnaderna.

Framtida utveckling

Utifrån Emmaboda kommuns mål om befolkningsökning kommer EBA även i fortsättningen vara expansivt vad det gäller nybyggnation, fast i något försiktigare hastighet.

I första hand kommer en stor – flerårig – satsning på stambyten att pågå.

VD har ordet

2022 har präglats av stora renoveringsprojekt (stambyten) – något som slitit hårt på både personal och likviditet. Genom att arbeta ”trapphusvis” har hyresförlusterna kunnat begränsas men det har kostat i arbetstid då en stor mängd omflyttningar har fått hanteras. Hittills har arbetet varit mycket framgångsrikt - En stor eloge till all inblandad personal. Erfarenheterna av arbetet hittills kommer vi att ha nytta av då vi går vidare i pågående (stora) renoveringsprojekt.

Under året har också omfattande renoveringsprojekt genomförts i Boda Glasbruk och (vad gäller utemiljö) i Eriksmåla

Vad gäller ”löpande”, planerat underhåll har det tyvärr fått begränsas – inte minst p.g.a att hyresuppgörelsen för 2022 inte gav nödvändigt ekonomiskt utrymme. Signalerna från den nu pågående årsförhandlingen (för 2023) tyder på att problemet kvarstår – något som i förlängningen innebär mer och mer akut underhåll till högre kostnad och mer störningar för våra hyresgäster.

Planering/projektering för nybyggnation har pågått under 2022 - för byggstart förhoppningsvis under 2023. Med en skenande byggkostnadsutveckling och stigande räntor finns viss osäkerhet om/när planerade projekt kan genomföras.

Det saknas med andra ord inte utmaningar men vi strävar vidare!

För allt vi gjort, gör och kommer att göra gäller att EBA är – och även fortsatt ska vara – en Pålitlig, Tillgänglig hyresvärd med Attraktiva hyresnivåer.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	63 718 666	61 023 373	58 166 707	57 533 802	57 234 718
Res. efter finansiella poster	3 625 787	2 372 265	2 900 108	5 168 228	6 869 218
Res. i % av nettoomsättningen	5,69	3,88	4,98	8,98	12,00
Balansomslutning	366 643 768	361 715 192	364 991 204	306 848 185	308 747 654
Soliditet (%)	19,18	18,62	18,11	20,59	19,04
Avkastning på eget kapital (%)	5,26	3,55	4,48	8,47	12,25
Avkastning på totalt kapital (%)	1,69	1,22	1,56	2,53	3,00
Kassalikviditet (%)	65,56	103,66	73,00	20,51	57,14

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	27 813 091	35 464 700	756 430	36 221 130
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			756 430	-756 430	0
Uppskrivningsfond		-808 824	808 824		808 824
Årets vinst				2 656 768	2 656 768
Belopp vid årets utgång	1 000 000	27 004 267	37 029 954	2 656 768	39 686 722

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

37 029 953

årets vinst

2 656 768

39 686 721

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

39 686 721

39 686 721

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

2023061416002

2023061415600

ved

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	63 718 666	61 023 373
Övriga rörelseintäkter		<u>1 835 665</u>	<u>2 801 599</u>
		65 554 331	63 824 972
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-36 681 354	-36 426 542
Personalkostnader	6	-13 066 417	-13 755 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	<u>-9 761 537</u>	<u>-9 228 501</u>
		-59 509 308	-59 410 676
Rörelseresultat		6 045 023	4 414 296
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 902	21 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-2 541 138</u>	<u>-2 063 290</u>
		-2 419 236	-2 042 031
Resultat efter finansiella poster		3 625 787	2 372 265
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		<u>-380 000</u>	<u>-600 000</u>
		-380 000	-600 000
Resultat före skatt		3 245 787	1 772 265
Skatt på årets resultat	9	-589 019	-1 015 835
Årets resultat		<u>2 656 768</u>	<u>756 430</u>

2023061415996

2023061415594

vel

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

10

0

12 175

Summa immateriella anläggningstillgångar

0

12 175

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

350 826 490

336 676 631

Maskiner och andra tekniska anläggningar

12

16 751

22 335

Inventarier, verktyg och installationer

13

432 137

502 674

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

14

2 240 062

5 534 589

Summa materiella anläggningstillgångar

353 515 440

342 736 229

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

47 764

47 764

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 764

47 764

Summa anläggningstillgångar

353 563 204

342 796 168

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter

297 216

302 339

Summa varulager m.m.

297 216

302 339

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

596 285

233 766

Fordringar hos koncernföretag

15

11 115 571

15 930 508

Aktuell skattefordran

588 461

516 212

Övriga fordringar

213 957

413 287

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

219 213

1 402 491

Summa kortfristiga fordringar

12 733 487

18 496 264

Kassa och bank

Kassa och bank

49 861

120 421

Summa kassa och bank

49 861

120 421

Summa omsättningstillgångar

13 080 564

18 919 024

SUMMA TILLGÅNGAR

366 643 768

361 715 192

2023061415997

2023061415995

vil

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

16

1 000 000

1 000 000

Uppskrivningsfond

21 841 856

22 650 680

Reservfond

5 162 411

5 162 411

Summa bundet eget kapital

28 004 267

28 813 091

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

37 029 953

35 464 700

Årets resultat

2 656 768

756 430

Summa fritt eget kapital

39 686 721

36 221 130

Summa eget kapital

67 690 988

65 034 221

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

3 320 000

2 940 000

Summa obeskattade reserver

3 320 000

2 940 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13 884 671

13 532 944

Summa avsättningar

13 884 671

13 532 944

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

262 250 000

262 250 000

Summa långfristiga skulder

262 250 000

262 250 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

3 500 000

Leverantörsskulder

6 523 831

2 999 141

Skulder till koncernföretag

2 544 555

2 748 554

Övriga skulder

1 267 859

1 220 051

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 161 864

7 490 281

Summa kortfristiga skulder

19 498 109

17 958 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

366 643 768

361 715 192

2023061415998

2023061415396

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 045 023	4 414 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 761 537	9 228 501
Erhållen ränta m.m.		121 902	21 259
Erlagd ränta		-2 541 138	-2 063 290
Betald inkomstskatt		-237 292	-501 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 150 032	11 098 961
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		5 123	-66 272
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-362 519	168 035
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 125 295	-4 631 768
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 524 690	-3 681 989
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 515 392	1 676 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 958 013	4 563 262
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	11	-23 823 100	-59 327 293
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	-27 920
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	0	-118 297
Förändring av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 294 527	58 002 091
Årets lämnade lån till koncernföretag	15	-11 115 571	-15 930 507
Årets amorteringar från koncernföretag	15	11 115 571	15 930 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 528 573	-1 471 419
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-3 500 000	500 000
Amortering långfristiga lån		0	-3 506 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 500 000	-3 006 474
Förändring av likvida medel		-70 560	85 368
Likvida medel vid årets början		120 421	35 053
Likvida medel vid årets slut		49 861	120 421

2023061415999

2023061415597

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	30-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

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

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

NOTER*Immateriella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Varulager

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

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Avsättningar

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

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

2023061416003

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter bostäder	57 376 626	54 126 156
	Hysesintäkter lokaler	9 324 637	9 246 904
	Hysesintäkter garage	1 012 150	974 342
	Hysesbortfall bostäder	-3 245 871	-2 597 417
	Hysesbortfall lokaler	-592 040	-584 561
	Hysesbortfall garage	-113 400	-75 315
	Övriga hyresrabatter	-43 436	-66 736
		<u>63 718 666</u>	<u>61 023 373</u>
Not 3	Underhålls och reparationskostnader	2022	2021
	Byggnadsarbeten	5 089 019	3 274 663
	Måleri/golv arbeten	1 059 198	3 037 391
	VVS/Vent arbeten	1 633 296	2 677 505
	Elarbeten	1 060 211	1 249 236
	Vitvaror	1 738 211	822 709
	Övrigt underhåll inkl markunderhåll	2 494 811	1 764 254
		<u>13 074 746</u>	<u>12 825 758</u>
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2022	2021
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	332 058	370 435
	 Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	<u>294 000</u>	<u>360 000</u>
		294 000	360 000
Not 5	Driftkostnader	2022	2021
	Att fördela	-23 274 550	-23 230 349
	Fastighetsskötsel/entreprenad	2 798 360	3 330 833
	Fastighetsskatt	1 050 402	890 709
	Administration	2 562 257	2 446 901
	Uppvärmning	6 845 909	7 296 385
	Vatten	5 208 177	4 317 677
	El	1 971 648	1 393 060
	Kabel-TV	102 473	131 905
	Sophämtning	1 709 193	1 743 772
	Övriga driftkostnader	253 513	1 108 668
	Försäkringskostnader	772 618	570 439
		<u>23 274 550</u>	<u>23 230 349</u>

2023061415601

vel

NOTER

Not 6 Personal 2022 2021

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit	16,00	16,00
varav kvinnor	4,00	4,00
varav män	12,00	12,00

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 051 376	1 140 964
Pensionskostnader	199 188	245 717
	<u>1 250 564</u>	<u>1 386 681</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	6 457 744	6 791 045
Pensionskostnader	1 594 180	1 575 608
	<u>8 051 924</u>	<u>8 366 653</u>

Sociala kostnader	3 480 716	3 499 810
-------------------	-----------	-----------

Summa styrelse och övriga	<u>12 783 204</u>	<u>13 253 144</u>
---------------------------	-------------------	-------------------

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav kvinnor	0	0
varav män	1	1

Av Emmaboda Bostads AB:s pensionskostnader avser 199 188 kr (f.å 245 717) gruppen styrelse och VD. VD har en uppsägningstid från företags sida på 12 månader och vid egen uppsägning 6 månader.

Not 7 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion 2022 2021

Avskrivningar på anläggningstillgångar	8 952 713	8 419 677
Avskrivning på uppskrivningsfond	808 824	808 824
	<u>9 761 537</u>	<u>9 228 501</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter 2022 2021

Räntekostnader	1 487 138	997 290
Räntekostnader till koncern	1 054 000	1 066 000
	<u>2 541 138</u>	<u>2 063 290</u>

2023061416004

2023061415602

vel

NOTER

Not 9 Skatt på årets resultat	2022	2021
Förändring uppskjuten skatt	-351 727	-379 725
Årets skatt	-237 292	-411 110
Skatt på grund av ändrad beskattning	0	-225 000
	<u>-589 019</u>	<u>-1 015 835</u>
Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	471 750	471 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 750	471 750
Ingående avskrivningar	-459 575	-447 400
Årets avskrivningar	-12 175	-12 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-471 750</u>	<u>-459 575</u>
Utgående redovisat värde	0	12 175
Not 11 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	481 287 950	422 010 669
Inköp	23 823 100	59 327 293
Försäljningar/utrangeringar	0	-50 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>505 111 050</u>	<u>481 287 950</u>
Ingående avskrivningar	-142 761 999	-134 496 275
Försäljningar/utrangeringar	0	50 012
Årets avskrivningar	-8 864 417	-8 315 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-151 626 416</u>	<u>-142 761 999</u>
Ingående uppskrivningar	27 500 000	27 500 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 849 320	-4 040 496
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-808 824	-808 824
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>21 841 856</u>	<u>22 650 680</u>
Ingående nedskrivningar	-24 500 000	-24 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-24 500 000</u>	<u>-24 500 000</u>
Utgående redovisat värde	350 826 490	336 676 631
Redovisat värde byggnader	312 365 970	297 946 903
Redovisat värde markanläggningar	14 642 165	14 929 613
Redovisat värde mark	<u>23 818 355</u>	<u>23 800 115</u>
	350 826 490	336 676 631
Not 12 Maskiner och fordon	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	904 140	970 220
Inköp	0	27 920
Försäljningar/utrangeringar	0	-94 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>904 140</u>	<u>904 140</u>
Ingående avskrivningar	-881 805	-966 265
Försäljningar/utrangeringar	0	94 000
Årets avskrivningar	-5 584	-9 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-887 389</u>	<u>-881 805</u>
Utgående redovisat värde	16 751	22 335

2023061416005

2023061415603

vel

NOTER

2023061416006

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 339 469	5 221 172
Inköp	0	118 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 339 469</u>	<u>5 339 469</u>
Ingående avskrivningar	-4 836 795	-4 763 041
Årets avskrivningar	-70 537	-73 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 907 332</u>	<u>-4 836 795</u>
Utgående redovisat värde	432 137	502 674

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 534 589	63 536 680
Inköp	21 796 418	1 325 202
Omklassificeringar	-25 090 945	-59 327 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 240 062</u>	<u>5 534 589</u>
Utgående redovisat värde	2 240 062	5 534 589

Not 15 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Summa	11 115 571	15 930 507
Varav avser koncernkonto	-11 115 571	-15 930 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	1 000,00

Not 17 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Amortering efter 5 år	262 250 000	262 250 000

Not 18 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	146 969	136 966

Skulder för vilka säkerheter ställts

veb

NOTER

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

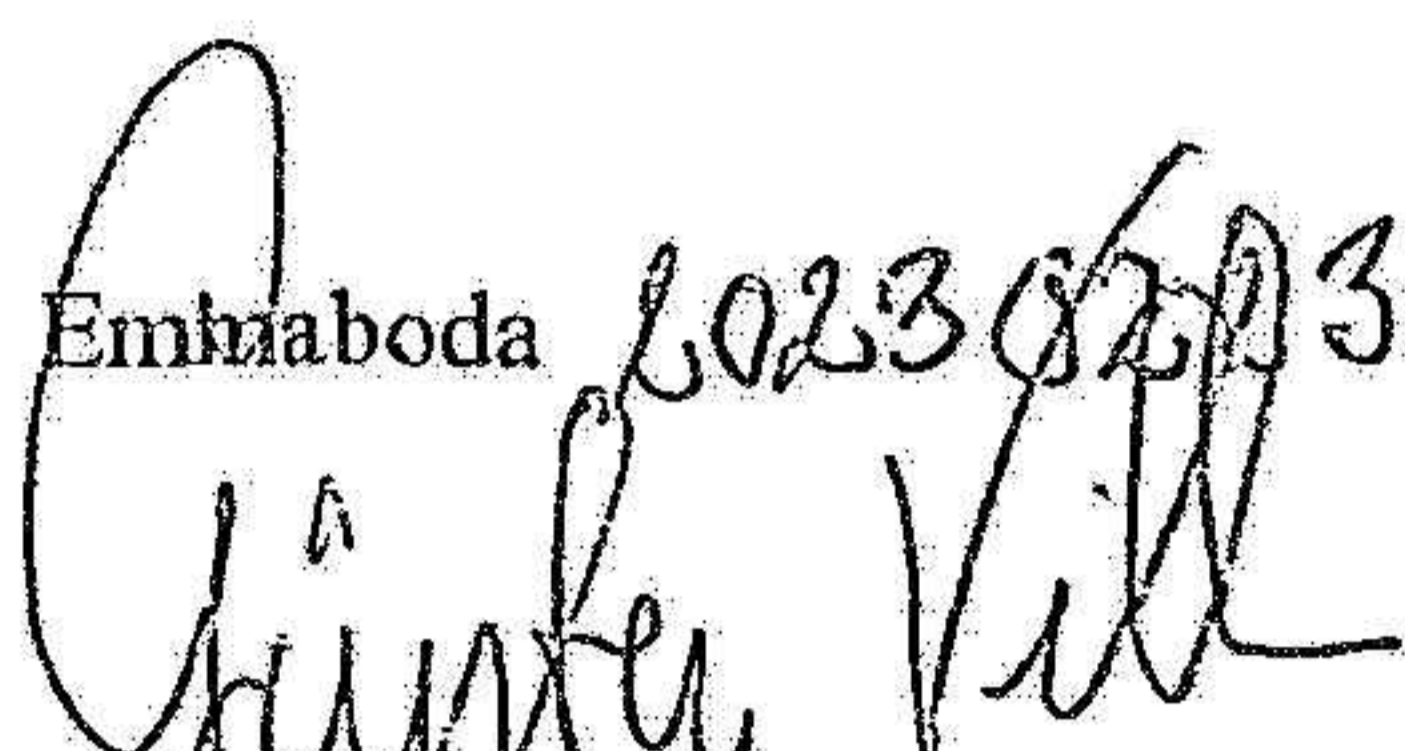
Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

2023061416007

Emmaboda 20230614


Günter Villman
Ordförande



Flemming Jørgensen



Ivan Lindmark
Verkställande direktör



Berthold Andersson

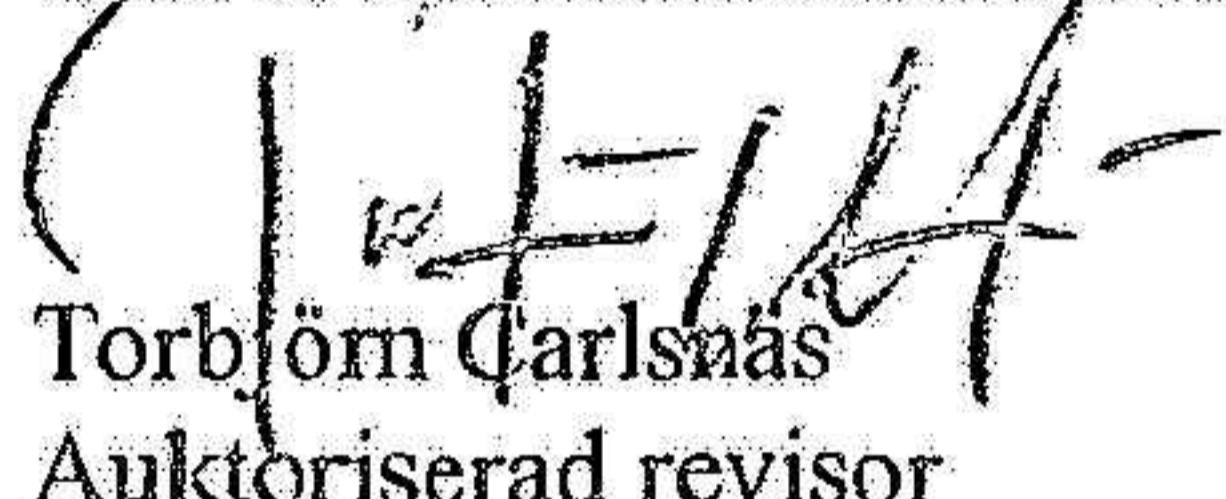


Göran Andersson



Zeljka Krajinovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3-2023



Torbjörn Carlsson
Auktoriserad revisor

2023061415605

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag
Org.nr. 556096-7118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

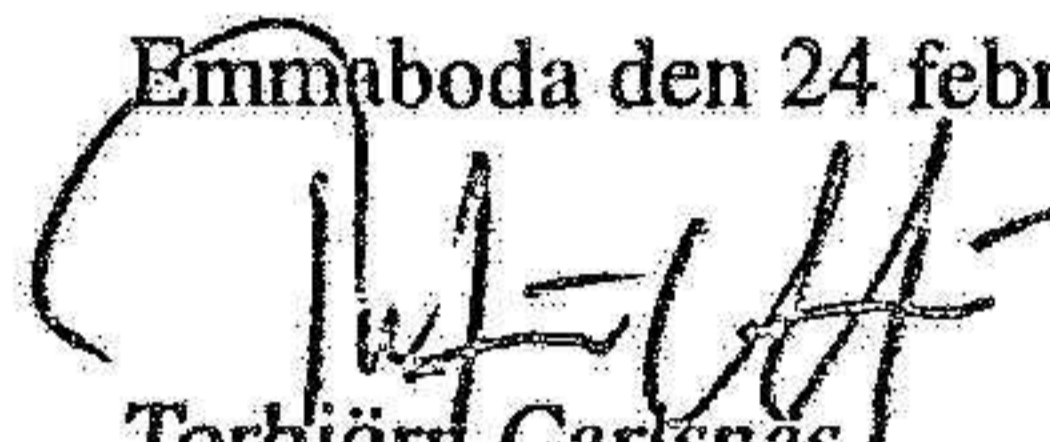
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Emmaboda den 24 februari 2023



Torbjörn Carlén
Auktoriserad revisor