

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Innehållsförteckning	Sidan
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Eslövs Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdisposition ska fördelas.

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

Eslöv 3 juni 2025

Ort och datum

Underskrift

Kristina Forslund
Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta bostäder, äldreboende och verksamhetsfastigheter i Eslövs kommun. Bolaget äger och förvaltar totalt drygt 2 300 lägenheter och 150 lokaler uppgående till totalt ca 190 000 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har det fortsatt tufft, med förvaltnings- och byggkostnader som ökar i en takt långt överstigande hyresökningarna, samtidigt som direktavkastningskraven ökar och marknadsvärdena sjunker är det en rejäl utmaning. De ekonomiskt tuffare tiderna har medfört behov av kostnadsbesparingar såsom att en del underhåll fått skjutas på framtiden samt minskad bemanning, men trots det har NKI ökat under året från 68,7 till 69,5.

Projektet Spritfabriken på fastigheten Örnen 4 har fortgått under året med förseningar och rätt rejäla kostnadsökningar. Vid årsskiftet låg projektet några månader efter och ca 20-25 % över första kalkylen. Huvuddel ett, innehållande bland annat bolagets nya kontor och Bo-Butik för alla bolagets hyresgäster var färdigställt i december månad och bolaget flyttade in 17 december. Huvuddel två, garage och 55 lägenheter kommer etappvis färdigställas under 2025 och projektet som helhet väntas stå klart till årsskiftet 2025/26. De största kostnadsdrivarna har varit inflation, geotekniska problem, komplexiteten i murningen och sanering. Detta medför en ökning av reserverad nedskrivning med 40 miljoner kronor. (se not 14)

Under 2024 har även två andra nyproduktionsprojekt startat upp. I Löberöd 1:214, efter att vunnit markanvisningstävling 2019 med efterföljande överprövningar både av bygglov och upphandling så kunde spaden äntligen sättas i marken för 13 lägenheter i augusti. På Färgaren 19 har renovering och omvandling av befintlig byggnad startat upp där lokaler omvandlas till 11 st lägenheter.

Projektet med åtta parhus i Stehag som hade inflyttning under 2023 har under hösten äntligen kunnat koppla upp sig på el-nätet. Ny hyresförhandling är klar och hyrorna kommer via succession revideras för att möta att bolaget inte tilldelades något investeringsstöd och därmed blev inte nedskrivningen lika stor som reserveringen och 10,4 miljoner kronor (av totalt 14,4) har kunnat återföras under året. (se not 14)

Planarbetet på Sallerup, Gårdsåkra, Badhusparken har fortsatt under året och planen Örnen 4 (etapp 2) gick ut på granskning under december månad efter att kommunen vunnit tvisten med grannfastigheten. Sammanlagt för alla planer är cirka 600 möjliga lägenheter.

Hållbarhetsarbetet har fått fart under året med en mängd aktiviteter, bland annat har över 1 000 lägenheter utrustats med snålspolande perlatorer och duschmunstycken, 1 800 armaturer har bytts ut till LED, laddinfrastrukturen för fordon har byggts ut på sju av våra bostadsområden, alla nytecknade lokalhyresavtal har haft så kallad grön bilaga och två nya solcellsanläggningar har installerats. Värmeförbrukningen har minskat med 5,2 %, fastighetselen 4,4 % och vatten med 3,1 %.

Under året öppnade Svenska Mäklarhuset upp sitt kontor på Nya Slaktaren och Il Creator öppnade restaurang i Skräddaren 3 vilket gjort att bolaget har väldigt låg vakansgrad vid årsskiftet på lokaler. Annars är det fortsatt trögt på hyresmarknaden för kommersiella lokaler.

Direktavkastningskraven på Eslövs fastighetsmarknad har ökat för andra året i rad vilket lett till att värdet på bolagets fastighetsportfölj har minskat något och uppgår nu till 2 505 miljoner kronor (2 574 föregående år) och det totala övervärdet uppgår därmed till 969 miljoner kronor på bokslutsdagen.

Underhållsprojekt för mer än 98 miljoner kronor har färdigställts under verksamhetsåret. Bl a innefattar det ett omfattande reliningprojekt (total kostnad om 34,4 miljoner kronor) på Rönneberga. Arbetet i projektet har flutit på 30 badrumsrenoveringar, 4 hissrenoveringar på Solhällan, nya troax-förråd i Marieholm och på Rönneberga samt nytt gårdsbjälklag och utemiljö på Norregatan 6. Samtidigt har ett nytt stort underhållsprojekt på Gamla Sallerup påbörjats där tak, fasader och fönster renoveras och även grönytorna moderniseras med en totalbudget på 43 miljoner kronor.

Bolaget har även fortsatt att arbeta för att skapa ett bättre samhälle och en renare miljö. Satsningarna på detta CSR-arbete har under 2024 uppgått till totalt över 4,4 miljoner kronor. Det har bland annat inkluderat bolagets 60-årsjubileum, julaktiviteter, sommarträning, pingis på Gårdsåkra och en mängd bo-möten samt att bolaget även har sponsrat ett antal föreningar.

Husbilen, det mobila kontoret, har använts flitigt under året och alla byar och större bostadsområden har haft besök på kvällstid som har varit mycket uppskattat av hyresgästerna.

Trygghet har fortsatt varit ett av bolagets och Eslövs kommuns fokusområde under 2024 och partnerskapet, ett treårigt projekt, har fortgått mellan ebo, kommunen och stiftelsen Tryggare Sverige där man genom platssamverkan ska höja tryggheten i centrum. Utöver detta har två områden trygghetsbesiktigats, kameraövervakningar har utökats i miljörum, nya källarförråd på Rönneberga, trygghetsvandringar på ett flertal områden och i stora delar av beståndet har källarna blivit låsta efter klockan 21.

Under 2023 såldes fastigheterna Bankmannen 9 och del av Elefanten som under december månad 2024 tillträdde och genererade då en reavinst på 17,9 miljoner kronor. (se not 4)

Framtida utveckling

Trots att räntorna under 2024 började vika neråt fortsätter bolagets räntekostnader uppåt eftersom bolagets mycket gynnsamma räntebindningar succesivt löper ut och lånevolymer ökar pga nyproduktion.

Tillsammans med marknadens ökade direktavkastningskrav samt hyresgästernas bristande betalningsvilja för hyror som täcker de ökade byggkostnaderna gör det svårt att få ihop kalkylerna för nyproduktion de närmsta åren. Dock kvarstår en brist på bostäder för ekonomiskt svagare grupper vilket kommer öka kraven på ett socialt ansvarstagande för bolaget. Detta ställer krav på bolagets hållbarhetsarbete som innefattar förutom den sociala hållbarheten även ekonomisk och ekologisk hållbarhet. EU har och kommer ställa stora krav på just fastighetsbolag gällande den ekologiska hållbarheten genom renoveringar och minskade energiförbrukningar i syfte att minska klimatavtrycket.

Finansiella risker

Trots sjunkande fastighetsvärden och ekonomiskt utmanande nyproduktionsprojekt har bolaget en fortsatt stabil ekonomisk grund och ett stort övervärde i fastighetsportföljen på nära 1,0 miljard kronor på bokslutsdagen. Eslöv är en attraktiv bostadsort och Eslövs läge i regionen gör att vakansrisken är begränsad och utgörs till absolut största delen av nyproducerade bostäder. Med de senaste årens inflation och sänkta reallöner finns det idag en lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder. De dramatiska kostnadsökningarna under 2022 och 2023 där t ex vatten och avlopp stigit med 30%, fortsatte under 2024 med ytterligare en ökning på drygt 29%! Detta i kombination med höga byggproduktionskostnader medför hög finansiell risk i nyproduktion, vilket leder till att bolaget kommer att ha en lägre nyproduktionstakt de närmsta kommande åren. Bolaget har dock en stabil räntebindning på mycket låga räntenivåer som sträcker sig ända fram till 2033 (se not 19) vilket gör att bolaget har en låg finansiell risk i jämförelse med de flesta motsvarande bolag.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt av Eslövs kommun, 212000-1173 och har per 2024-12-31 inga dotterbolag.

Flerårsjämförelse

Tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	246 540	231 433	216 966	208 175	198 398
Resultat efter finansiella poster	6 065	7 474	-124 535	32 409	44 969
Balansomslutning	2 064 727	1 818 133	1 639 484	1 516 315	1 446 300
Soliditet	12,1%	13,5%	15,0%	17,6%	16,7%
Antal anställda	30	33	35	34	37

Styrelsens säte; Eslöv

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Styrelse och revisorer, utsedda vid årsstämman 2024 i Eslövs Bostads AB

Styrelseledamöter

Mikael Wehtje	Eslöv	Ordförande
Henrik Månsson	Eslöv	V. ordförande
Agneta Nilsson	Eslöv	
Anders Borgqvist	Eslöv	
Ingrid Lennerwald	Eslöv	
Ronny Thall	Eslöv	
Ted Bondesson	Eslöv	

Verkställande direktör

Kristina Forslund	Kävlinge
-------------------	----------

Revisor

Forvis Mazars AB Huvudansvarig Mattias Kristensson	Malmö	Auktoriserad Revisor
---	-------	----------------------

Lekmannarevisor

Kenneth Jönsson	Eslöv
-----------------	-------

Suppleant

Håkan Elleström	Eslöv
-----------------	-------

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 500	9 664	102 952	94 411	-791	234 736
Överföring av föregående års resultat				-791	791	0
Årets förändringar i uppskrivningar			-5 779	5 779		0
Årets resultat					3 239	3 239
Belopp vid årets utgång	28 500	9 664	97 173	99 398	3 239	237 974

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserade vinstmedel från föregående år	99 398 150
årets resultat	3 239 210
	<u>102 637 360</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 102 637 360, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>102 637 360</u>
	102 637 360

Resultaträkning

Tkr	Not	2024	2023
<i>Intäkter</i>			
Hysesintäkter	1	246 540	231 433
Övriga intäkter		3 916	10 468
<i>Summa intäkter</i>		250 456	241 901
<i>Fastighetskostnader exkl avskrivningar</i>			
Driftkostnader	2	-100 329	-98 485
Underhållskostnader		-35 786	-38 726
Fastighetsskatt		-4 698	-4 516
<i>Summa fastighetskostnader</i>		-140 813	-141 727
Driftnetto		109 643	100 174
Avskrivningar fastigheter		-49 832	-48 141
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-9 704	-10 379
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster		50 107	41 654
Nedskrivningar	3	-32 600	-14 700
Resultat från avyttring av anläggningstillgångar	4	17 583	19
Rörelseresultat		35 090	26 973
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		931	834
Räntekostnader	5	-29 956	-20 333
Resultat efter finansiella poster		6 065	7 474
Bokslutsdispositioner	6	350	-1 110
Resultat före skatt		6 415	6 364
Skatt på årets resultat	7	-3 176	-7 155
Årets resultat		3 239	-791

Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	8		
Materiella anläggningstillgångar	9		
Förvaltningsfastigheter		1 536 652	1 535 635
Inventarier, verktyg och installationer		4 271	3 848
Pågående nyanläggningar		468 053	227 993
		2 008 976	1 767 476
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andra långfristiga värdepapperinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		567	381
		607	421
Summa anläggningstillgångar		2 009 583	1 767 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 352	2 656
Fordringar Eslövs kommun/koncernkonto	16	46 877	41 108
Skattefordringar		2 112	596
Övriga fordringar		1	682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 449	5 100
		54 791	50 142
Kassa och bank		353	94
Summa omsättningstillgångar		55 144	50 236
Summa tillgångar		2 064 727	1 818 133

2025060524008

Balansräkning, forts

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (28 500 aktier)		28 500	28 500
Uppskrivningsfond		97 173	102 952
Reservfond		9 664	9 664
		135 337	141 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		99 398	94 411
Årets resultat		3 239	-791
		102 637	93 620
Summa eget kapital		237 974	234 736
Obeskattade reserver	18	14 135	14 485
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	43 007	39 831
Övriga avsättningar	3, 14	173 000	144 400
Summa avsättningar		216 007	184 231
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		965 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		965 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		540 000	305 000
Leverantörsskulder		53 504	36 203
Övriga skulder		1 513	1 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	36 594	41 613
Summa kortfristiga skulder		631 611	384 681
Summa eget kapital och skulder		2 064 727	1 818 133

Kassaflödesanalys

Tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 090	26 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar, avsättningar	83 330	63 688
Resultat avyttring anläggningstillgångar	-17 583	
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	-19
	100 837	90 642
Erhållen ränta	931	834
Erlagd ränta	-29 956	-20 333
Betald inkomstskatt	-1 516	113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	70 296	71 256
Förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	-3 133	-20 835
Förändring av kortfristiga skulder	246 929	-36 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 092	13 568
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-306 800	-210 711
Försäljning av anläggningstillgångar	28 153	202
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-186	-29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278 833	-210 538
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut	-35 000	195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 000	195 000
Förändring av likvida medel	259	-1 970
Likvida medel vid årets början	94	2 064
Likvida medel vid årets slut	353	94

2025060524010

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänt**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningar och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavande på koncernkonto och kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

Intäktsredovisning

Intäkter från uthyrning redovisas i den månad hyran avser

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande uppgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	50-100 år
Fasad	30-80 år
Tak	25-50 år
Dörrar & Fönster	15-40 år
Sidobyggnader	50 år
Installationer	10-25 år
Restpost	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner & inventarier	5-10 år
Storkök	25-30 år
Ytskikt	15-30 år

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta finansiella rapporter gör företagsledningen bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Årets resultat belastas av en större reservering om 40 miljoner kronor avseende förväntat ökat nedskrivningsbehov i ett projekt av en nyproduktion av såväl bostäder som lokaler i en befintlig äldre och delvis q-märkt industrifastighet. Under 2022 och 2023 reserverades 130 miljoner kronor och total reservering om 170 miljoner föreligger i och med årets reservering. Osäkerheten av kalkyler i denna typ av fastighet är betydligt större än i andra nyproduktioner. Reservering ska ses i ljuset av detta och har därför en högre risk att behöva justeras framöver. Dock bedöms risken för ytterligare nedskrivningar som lägre då de mest svårbedömda delarna i projektet har slutförts. Projektet utgörs av totalt 7 byggnader. Integrationen mellan de 7 byggnaderna är mycket komplex och omfattande och byggnationen bedöms därför utgöras av en ej avskiljbar helhet.

Under december månad 2024 har huvuddel 1 av projektet delvis tagits i bruk. Huvuddel 1 består av byggnad 5, 6 samt källardel av byggnad 4. Som en följd av ovan nämnda förutsättningar med ej avskiljbara delar genomförs ingen aktivering av de delar av Huvuddel 1 som tagits i bruk i december 2024 utan hela projektet kommer att aktiveras i sin helhet efter samtliga byggnaders färdigställande under 2025.

Leasing

Samtliga leasingavtal avser operationell leasing som innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument**Ränteswappar**

Ränteswappar innehåller i säkringssyfte, varför bolaget inte bokför förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 BFNAR 2012:1. I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen.

Nyckeltalsdefinitioner

Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter

	2024	2023
Not 1 Intäkter		
Uthyrningsbara objekt		
Bostäder	182 245	172 215
Specialbostäder	35 213	32 440
Lokaler	29 043	27 532
Övrigt	4 198	4 046
Outhyrda objekt/Hyresförluster		
Bostäder	-1 601	-1 699
Specialbostäder och lokaler	-1 037	-1 378
Garage	-4	-142
Övrigt	0	0
Summa hyresintäkter före rabatter	248 057	233 014
Avgår rabatter	-1 517	-1 581
Summa hyresintäkter	246 540	231 433

Not 2 Driftskostnader

Leasingavtal

Bolagets leasingavtal kostnadsförs löpande. De anläggningstillgångar som leasas är lokaler, fordon och kontorsmaskiner. Leasingavtalen löper på 12-48 månader. Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 546 tkr.

Framtida hyresavtal uppgår till:

Inom 1 år:	874	699
Inom 2-5 år:	580	154
Utöver 5 år:	-	-

Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	19	21
Kvinnor	11	12
	30	33
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-18 565	-19 128
Sociala kostnader	-6 046	-6 413
Pensionskostnader VD	-345	-287
Pensionskostnader personal	-1 433	-1 655
	-26 389	-27 483

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag till tolv månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	-1 443	-1 392
Övriga anställda	-17 122	-17 736
	-18 565	-19 128

*Könsfördelning inom företagsledningen**Styrelseledamöter ordinarie och ersättare*

Män	5	5
Kvinnor	2	2
	7	7

Ledningsgrupp

Män	2	3
Kvinnor	2	2
	4	5

Not 3 Nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Färgaren 19	-3 000	-
Örnen 4	-40 000	-10 000
Stehag 5:75 m fl	10 400	-4 700
	-32 600	-14 700

Not 4 Resultat från avyttring av anläggningstillgångar

	2024	2023
Utrangering av anläggningstillgångar	-420	-183
Försäljning av fastigheter	17 909	0
Försäljning av inventarier	94	202
	17 583	19

Not 5 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	-50 398	-38 166
Räntenetto SWAP	24 617	21 553
Övriga finansiella kostnader	-4 175	-3 720
	-29 956	-20 333

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning utöver plan	350	500
Förändring av periodiseringsfond	-	-1 610
	350	-1 110

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 671
Uppskjuten skatt	-3 176	-5 484
Totalt redovisad skatt	-3 176	-7 155
Redovisat resultat före skatt	6 415	6 364
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-1 321	-1 311
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-11
Ej skattepliktiga intäkter	5	11
Schablonintäkt periodiseringsfond	-60	-38
Övergångsbestämmelse av p-fond	0	-13
Avyttring fast	5 768	-5 768
Underskottsavdrag, ej nyttjat	-3 946	-
Skatteeffekt, ränteavdragsbegränsningar	-3 605	-
Övrigt	-10	-25
Redovisad effektiv skatt	-3 176	-7 155

Not 8 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Balanslånepost		
Bokfört restvärde balanslånepost	-	-
Skattemässigt restvärde balanslånepost	528	754

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	2 107 518	2 027 144
Under året genomförda aktiveringar	65 419	81 275
Omklassificering	0	0
Försäljning/utrangering	-15 761	-901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 157 176	2 107 518
Ingående avskrivningar	-693 245	-649 161
Försäljning/utrangering	9 858	717
Omklassificering	0	0
Omklassificering	-	-
Årets avskrivningar	-47 222	-44 801
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 609	-693 245
Ingående nedskrivningar	-8 300	-8 300
Årets nedskrivning	-4 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 300	-8 300
Ingående uppskrivningar	129 662	133 002
Försäljning/utrangering	-4 668	-
Årets uppskrivning	-	0
Årets avskrivning på uppskrivningar	-2 610	-3 340
Utgående ackumulerade uppskrivningar	122 384	129 662
Bokfört värde	1 536 651	1 535 635

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 2 505 354

Bolaget har per 2024-12-31 värderat sina förvaltningsfastigheter baserat på kassaflödeskalkyler i Datscha. Kassaflödeskalkylerna innehåller framtida hyresintäkter med schabloniserade kostnader. Kalkylperiod 10 år. Antagen Hyresutveckling/inflation/kostnadsutveckling är 2%.

	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	31 889	32 422
Nyanskaffningar	1 321	77
Försäljning/Utrangering	-1 961	-610
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 249	31 889
Ingående avskrivningar	-28 041	-27 804
Försäljning/Utrangering	1 961	610
Årets avskrivningar	-898	-847
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 978	-28 041
Bokfört värde	4 271	3 848
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	227 993	98 634
Under året nedlagda kostnader	305 479	210 634
Under året genomförda aktiveringar	-65 419	-81 275
	468 053	227 993
Not 10 Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepapperinnehav		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
	40	40
Andra långfristiga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	381	352
Årets förändring	186	29
	567	381

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 949	4 650
Upplupna intäkter	500	450
	4 449	5 100

Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	3 735	3 735
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	4 700	4 700
Periodiseringsfond, beskattningsår 2023	2 700	2 700
Avskrivning utöver plan	3 000	3 350
	14 135	14 485

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Avseende		
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde på fastigheterna	78 653	69 585
Avsättningar	-35 638	-29 746
Outnyttjade underskottsavdrag	-8	-8
	43 007	39 831

Samtliga underskottsavdrag värderas.

Bolagets underskottsavdrag från tidigare år uppgår till 36 tkr, varav 36 tkr är spärrade.

Bolagets underskottsavdrag för innevarande år uppgår till 19 156 tkr. Då osäkerhet föreligger när dessa kan nyttjas har uppskjuten skatt ej bokförts.

Not 14 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering Örnen 4	170 000	130 000
Reservering Stehag 5:75 m fl	-	14 400
Reservering Färgaren 19	3 000	-
	173 000	144 400

Not 15 Långfristiga skulder

Nedan anges del av långfristiga skulder som förfaller senare än 1 år.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut 2-5 år	965 000	1 000 000
Skulder till kreditinstitut > 5 år	-	-
	965 000	1 000 000

Not 16 Skuld Eslövs Kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad internlimit på koncernkonto	40 000	40 000
Utnyttjat belopp	-	-
Kvar att utnyttja	40 000	40 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 450	2 650
Förutbetald intäkter	23 788	24 171
Semester- och löneskuld, inkl soc.avg	2 575	2 525
Övriga upplupna kostnader	7 781	12 267
	36 594	41 613
Valt att nettoredovisa intäkter/kostnader på swapar		

Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	374	361
	374	361

Not 19 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger att räntederivat inte får användas i spekulativt syfte samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld. I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap där räntekostnaden begränsas till en på förhand bestämd nivå. Per årsskiftet finns det 9 (9, 2023-12-31) säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation. Per 2024-12-31 föreligger säkringar i form av ränteswappar till ett nominellt värde av 825 000 tkr. Säkringarna har förfall under perioden 2025-11-02 till 2033-12-27 och marknadsvärdet uppgår till 50 299 tkr (57 957 tkr, 2023-12-31).

Den totala räntekostnaden för skuldförvaltningen uppgick till 29 941 tkr (20 290 tkr, 2023), varav räntekostnaden för genomförda säkringar utgjorde -24 617 tkr (-21 553 tkr, 2023), förtidslösen av säkringar 0 tkr (0 tkr, 2023) och borgensavgift Eslövs kommun på 4 160 tkr (3 677 tkr, 2023)

Den totala snitträntan per årsskiftet uppgick till 1,75% (1,78%), 2,82% (3,89%) om räntederivaten exkluderas. Räntederivaten har förlängt den genomsnittliga räntebindningen från 0,26 år till 2,57 år.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Not 20 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

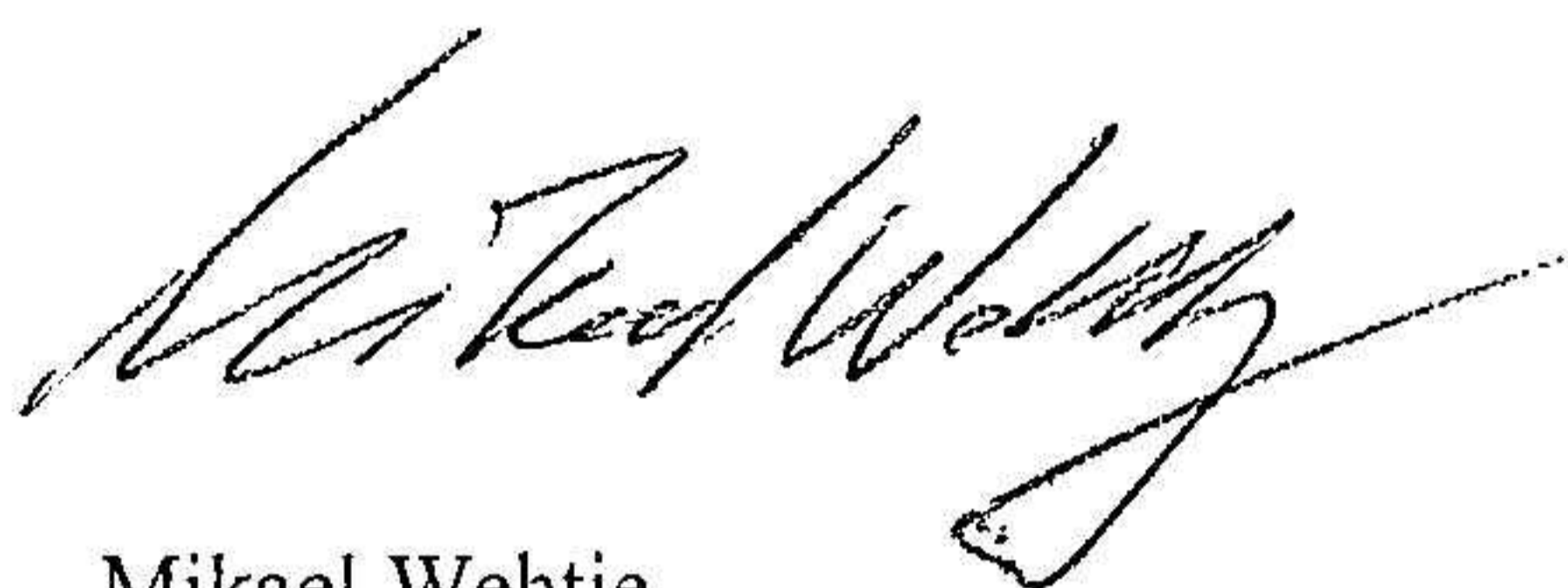
Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	99 398 150
årets resultat	3 239 210
	<hr/>
	102 637 360

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	102 637 360
	<hr/>
	102 637 360

Eslöv den 14/2 2025.



Mikael Wehtje
Ordförande



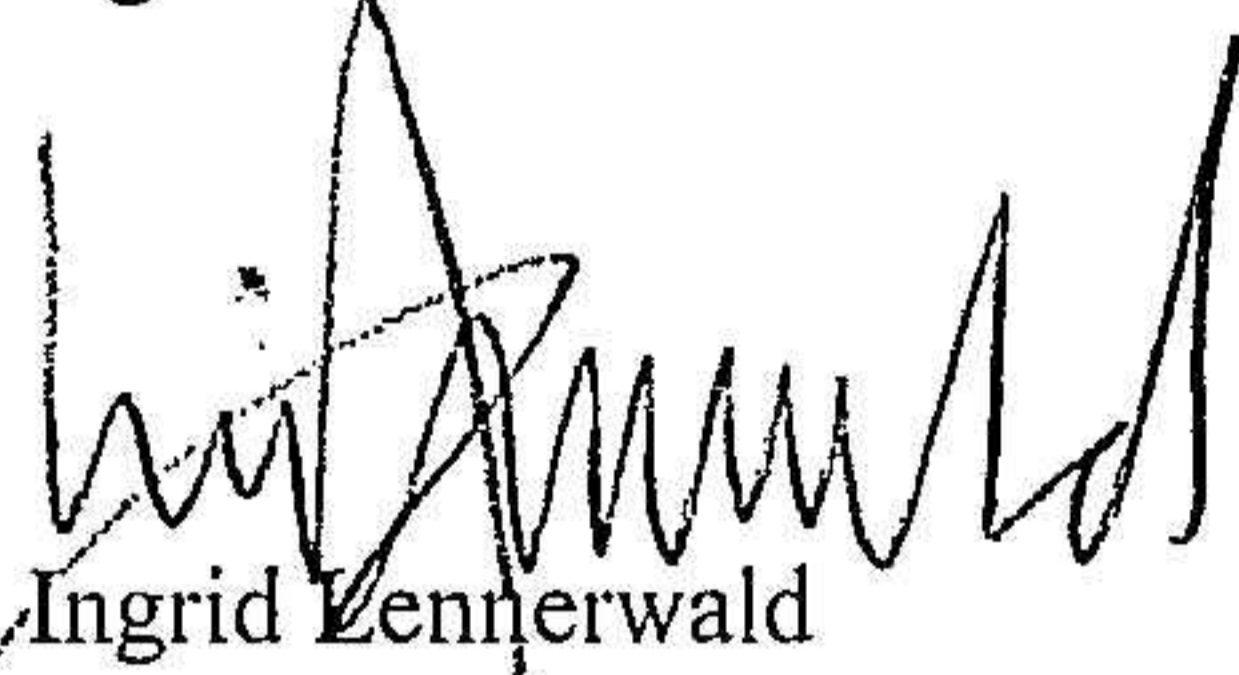
Henrik Månsson
Vice ordförande



Agneta Nilsson



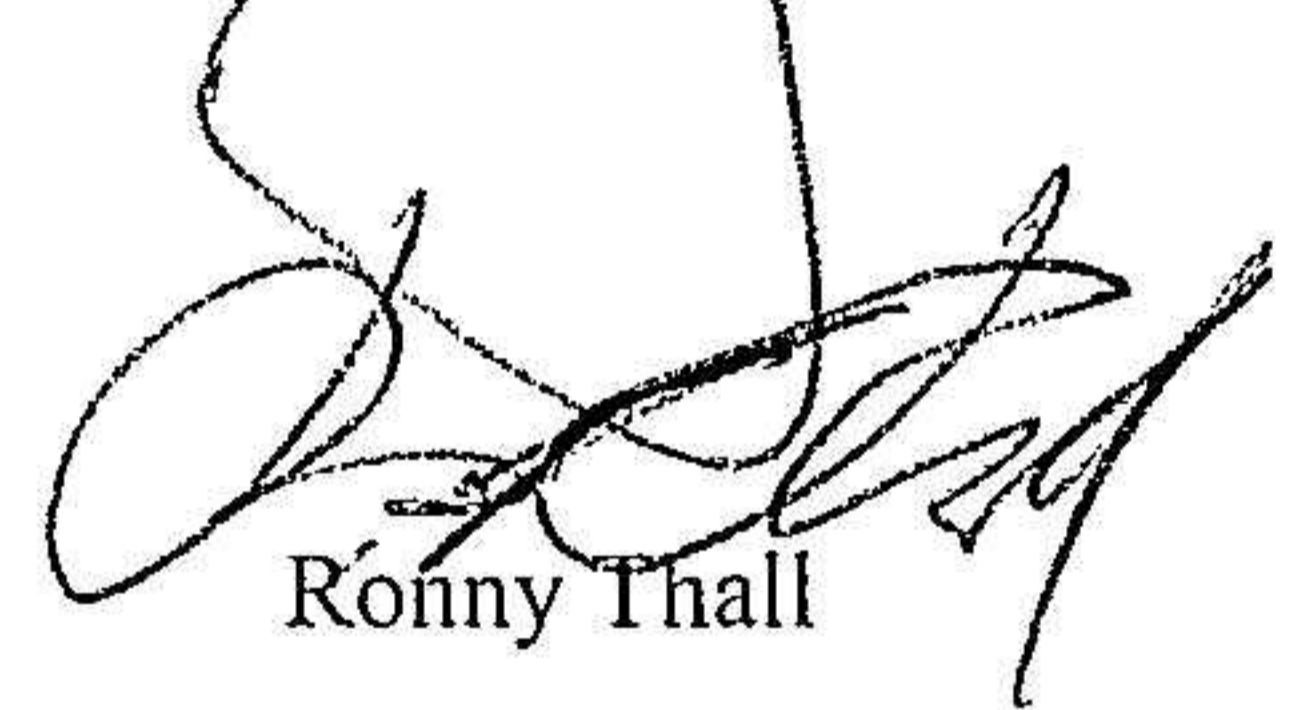
Ted Bondesson



Ingrid Zennerwald



Anders Borgqvist



Ronny Thall



Kristina Forslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13/3 2025.

Forvis Mazars AB



Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Eslövs Bostads AB
Org. nr 556095-2391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eslövs Bostads AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eslövs Bostads AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-
räkningen 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 företaget 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 på 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eslövs Bostads AB för år 2024 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 företaget 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

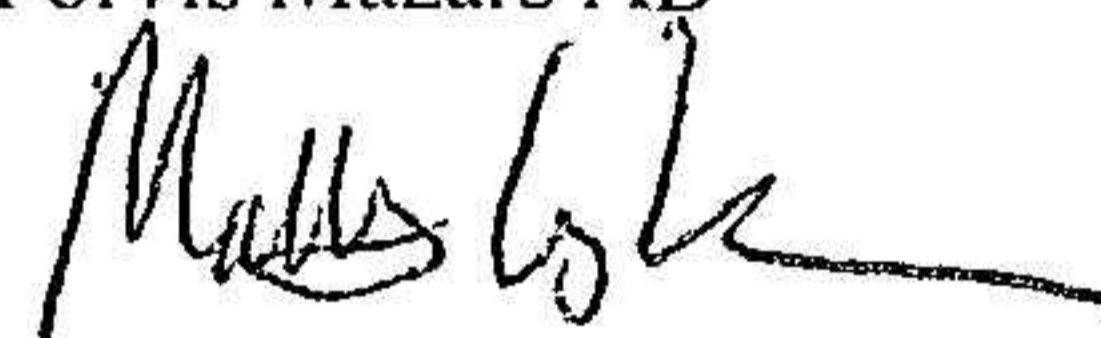
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

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

Malmö den 10 mars 2025

Forvis Mazars AB



Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor