

Årsredovisning

Eksjö kommunfastigheter AB

556667-8230

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i **Eksjö kommunfastigheter AB** intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den **26 mars 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

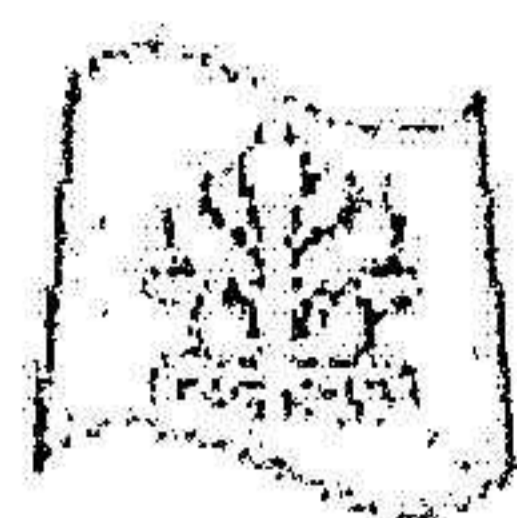
2024 03 27 Eksjö

Ort och datum

Underskrift

Simon Lantz

Namnförtydligande



ÅRSREDOVISNING

EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

556667-8230

2023-01-01 -- 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Eget kapital räkning	11
Kassaflödesanalys	12
Notförteckning	13

Förvaltningsberättelse Eksjö Kommunfastigheter AB 2023

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för Eksjö Kommunfastigheter AB avger härmed årsredovisning för perioden 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget har sitt säte i Eksjö.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Styrelse till 2023-03-28:

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

Suppleanter:

Mats Wissinger, Eksjö
Lars Persson, Eksjö
Micael Carlsson, Eksjö
Urban Svensson, Eksjö
Jes Suhr, Bruzaholm
Lisa Petri Draklid, Eksjö
Christina Bladh, Eksjö



2024040807505

Styrelse från och med 2023-03-28:

Anders Gustafsson, Eksjö, ordförande
Ingegerd Axell, Eksjö, vice ordförande
Bengt Jacobsson, Eksjö, andre vice ordförande
Peter Lindholm, Mariannelund
Göran Augustsson, Hjärtevad
Micael Carlsson, Eksjö
Jesper du Rietz, Eksjö

Suppleanter:

Julia Liderfelt, Eksjö
Mats Wissinger, Eksjö
Viking Ottosson, Mariannelund
Gun Andersson, Eksjö
Magnus Kullberg, Eksjö
Maria Felix, Eksjö
Dave Rosenbaum, Mariannelund, till och med 2023-09-21
Gunnar Hansson, Eksjö, från och med 2023-11-02

Verkställande direktör:

Simon Lantz

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och ordinarie årsstämma

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

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

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



Verksamhetens art och inriktning

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

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

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

Bolaget betalar till kommunkoncernen driftskostnader och andra kostnader. Dessa kostnader har under 2023 uppgått till 48 541 tkr (föreg. år 46 452 tkr).

Under 2023 har bolaget haft hyresintäkter och andra intäkter från kommunen uppgående till 104 460 tkr (föreg. år 96 575 tkr).

Ägarförhållanden

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

Ägarstyrning

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunen har fortsatt stora behov av nyinvesteringar. Bland annat projekteras nytt särskilt boende med inriktning demens och nya skollokaler på Norrtullskolan.

Under året har bolaget projekterat utökade skol- och förskolelokaler i Höreda och Mariannelund. Uppdraget innebär bland annat flytt av moduler från Mariannelund till Höreda.

Då det är mycket oroligheter i världen har bolaget varit med kommunen i att stärka krisberedskapen kopplat till samhällsviktig verksamhet. Beställning av flera förstärkande åtgärder har lagts och beräknas påbörjas 2024.

Under året färdigställdes en uppdatering av särskilda boendet Mariebergs utemiljö, samt att flertalet fastigheter fått nyplanterade träd.

Två större ombyggnationer av kök startades under hösten gällande Marieberg och Linnéskolan. Även centralköket har uppdaterats med ny storköksutrustning.

Kommunen har sagt upp sitt avtal gällande ungdomsgård på Elverket 1 för att flytta in i lokaler på Storegårdsskolan. Det innebär att fastigheten saknar intäkter efter 2024. Planen för fastigheten är att exploatera bostäder då läget är optimalt i staden. Detaljplanearbetet är påbörjat.

Bolaget har ansökt om investeringsbidrag hos Boverket för en kulturscen vid Olsbergs Arena. Svar väntas lämnas under februari 2024.

Jorgubbsbackens förskola togs i bruk vid halvårsskiftet 2023. Slutreglering kvarstår med entreprenören.

Även den nya sporthallen vid Grevhagsskolan togs i bruk under sommaren. Även här återstår slutreglering med entreprenören.

Ett projekt upphandlades för att riva den gamla hallen och uppdatera utemiljön. Entreprenören som hade bästa anbudet valde att kliva av projektet på grund av en större felkalkylering. Bolaget erhöll ett skadestånd i förlikningen på 100 000 kr.

Nytt ramavtal för solceller har inneburit att bolaget har kunnat starta en större anläggning på Galaxens förskola och Storegårdsskolan. Anläggningen ska tas i bruk under 2024.

Flertalet underhållsarbeten gällande tak och utemiljö har pågått och färdigställts under året. Bland annat byte av tak på den gamla delen av brandstationen i Eksjö samt på Linnéskolan. Flera målningsentreprenader har genomförts bl a på Olsbergs arena, Östanåskolan och Juventum.

Bolaget har under året lagt cirka 140 kr/kvm på resultatpåverkande underhåll och 97 kr/kvm i reinvesteringar.

Den höga inflationen har påverkat bolagets kostnadsutveckling. Byggmaterial sticker ut med en stor kostnadsökning på kort tid. Då stort fokus läggs på underhåll och reinvesteringar blir påverkan stor. Byggbranschen har dock en rejäl svacka vilket kan göra att vi får fler anbudslämnare till våra kommande projekt.

Bolaget lägger stort fokus på att energieffektivisera. Som exempel har frikyla installerats på Marieberg som lett till en minskad förbrukning på 8,3% halvårsbasis jämfört med 2022.

Solceller har under hösten installerats på Galaxen förskola och Prästängshallens tak dessa kommer börja att producera el under våren 2024.

Flertalet fastigheter har digitaliserats och går nu att styra helt eller delvis på distans bland annat Östanåskolan, museet, Almgården, Marieberg, simhallen, Prästängshallen och Olsbergs arena. Detta medför effektivisering och minskade drifttider och fellarm.

Utöver detta har flera fastigheter setts över med tilläggsisolering och tätninglistor samt utbildning av verksamheter i att minska verksamhetsförbrukning.

Från år 2020 har vi minskat fjärrvärmeförbrukningen med 6,7%.

Sedan vårt referensår 2007 är minskningen av elförbrukning 13%.

Den totala energiförbrukningen har minskat med 18 % (19% 2022) från referensår 2007.

Ökningen jämfört med 2022 beror delvis på att mätare har tagits över av kommunen som berör vissa fastigheter.

Ekonomi

Ekonomiska mål är soliditet (10 %) och avkastning på eget kapital (8 %). Resultatet för året uppgår till 8 % av eget kapital vilket följer det ekonomiska målet.

Femårsöversikt - Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning, tkr	107 628	98 498	86 435	84 881	79 386
Årsarbetare, st	0	0	0	61	60
Resultat efter finansiella, tkr	6 056	8 451	10 934	14 328	2 153
Soliditet, %	15,7	15,2	16,0	14,1	10,8
Balansomslutning	547 739	528 559	452 152	453 505	466 453

Soliditeten beräknas till justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Med justerat eget kapital menas beskattat eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter det att de reducerats med uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har för 2023 beräknats med 20,6%.

Framtida utveckling

Investeringsönskemålen för bolaget mellan åren 2024–2026 ligger för närvarande på cirka 407 mnkr. De största investeringarna i plan är beslutade och kommer börja generera kostnader redan 2024. Omarbetningar sker kontinuerligt i dialog med ägare och kommunens sektorer.

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

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

Väl planerade investeringar och intäktsökningar samt energibesparing är prioriterade satsningar.

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



Årets resultat

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

Förslag till resultatdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	65 797 461
Årets resultat	10 393 744
	76 191 205

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att i ny räkning överförs

76 191 205
76 191 205

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsen anser att den föreslagna vinstdispositionen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet skall ses mot bakgrund av den information som framgår av bolagets årsredovisning.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.



EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

8

556667-8230

2024040807510

RESULTATRÄKNING	NOT NR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning:	3		
Hysesintäkter		85 222	76 239
Övriga intäkter	4	<u>22 406</u>	<u>22 258</u>
Summa nettoomsättning		107 628	98 498
Fastighetskostnader:			
Reparations- och underhållskostnader	5	-16 962	-13 151
Driftskostnader	6	-51 619	-47 376
Administration och andra gemensamma kostnader	7	-5 367	-5 056
Fastighetsskatt		-402	-401
Avskrivningar	12-13	-19 919	-18 688
Förlust utrangering fastighetskomponent		<u>-31</u>	<u>-40</u>
Summa fastighetskostnader		-94 299	-84 712
Rörelseresultat	8-9	13 328	13 786
Ränteintäkter		669	43
Räntekostnader	10	<u>-7 941</u>	<u>-5 378</u>
Resultat efter finansiella poster		6 056	8 451
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	-793
Erhållet koncernbidrag		7 086	0
Förändring av avskrivning utöver plan		<u>-42</u>	<u>-49</u>
Resultat före skatt		13 101	7 608
Skatt på årets resultat	11	<u>-2 706</u>	<u>-1 571</u>
Årets resultat		10 394	6 037

EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

9

556667-8230

2024040807511

BALANSRÄKNING	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	488 962	389 495
Maskiner, inventarier och fordon	13	766	588
Pågående nyanläggningar	14	<u>20 982</u>	<u>82 925</u>
		510 710	473 008
Summa anläggningstillgångar		510 710	473 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		344	479
Fordringar hos koncernföretag		7 854	653
Skattefordran		1 742	218
Övriga kortfristiga fordringar	15	23 231	50 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>3 857</u>	<u>4 183</u>
		37 029	55 551
Kassa och bank	17	0	0
Summa omsättningstillgångar		37 029	55 551
Summa tillgångar		547 739	528 559



EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB
556667-8230

10

2024040807512

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	18	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		65 797	65 387
Årets resultat		<u>10 394</u>	<u>6 037</u>
		76 191	71 424
Summa eget kapital		81 191	76 424
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	19	<u>245</u>	<u>203</u>
		245	203
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatt	20	<u>16 481</u>	<u>13 775</u>
		16 481	13 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	<u>397 810</u>	<u>397 810</u>
		397 810	397 810
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 112	10 432
Skulder koncernföretag		3 393	4 257
Övriga kortfristiga skulder		7 571	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>25 935</u>	<u>23 240</u>
		52 012	40 347
Summa eget kapital och skulder		547 739	528 559

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

	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	5 000	0	56 082	8 675	69 756
Disposition av föregående års resultat			8 675	-8 675	0
Årets resultat				6 037	6 037
Lämnad utdelning			630		630
Utgående balans per 31 december 2022	5 000	0	65 387	6 037	76 423

	<i>Bundet eget kapital</i>				
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	5 000	0	65 387	6 037	76 423
Disposition av föregående års resultat			6 037	-6 037	0
Årets resultat				10 394	10 394
Lämnad utdelning			-5 626		-5 626
Utgående balans per 31 december 2023	5 000	0	65 798	10 394	81 191

EKSJÖ KOMMUNFASTIGHETER AB

12

556667-8230

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

Resultat efter finansiella poster	6 056	8 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	19 951	18 729
Under året betald skatt	<u>-1 523</u>	<u>-1 363</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	24 484	25 817

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-6 784	2 683
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>11 665</u>	<u>20 264</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 364	48 764

Investeringsverksamheten

Investering i materiella anläggningstillgångar	-57 655	-68 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 655	-68 908

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån	0	49 000
Lämnat koncernbidrag	0	-793
Erhållet koncernbidrag	7 086	0
Erhållet aktieägartillskott	0	630
Lämnad utdelning	<u>-5 626</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 460	48 837

Årets kassaflöde	-26 831	28 693
Likvida medel vid årets början	<u>49 937</u>	<u>21 244</u>
Likvida medel vid årets slut	23 106	49 937

2024040807514

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyrorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.



Not 2 Redovisningsprinciper forts

Kassaflödesanalys

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

Derivat och finansiell riskhantering

Säkring och ränterisk.

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

Aktieägartillskott

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

Likvida medel

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

Från och med årsredovisning 2023 har förändring av redovisning skett i kommunen och helägda bolag i Eksjö kommunkoncern gällande redovisning av koncernkonto. Förändringen har skett efter dialog med Rådet för kommunal redovisning (RKR) som hänvisar till vägledning i RedRI Årsredovisning i aktiebolag (punkt 30). Förändringen innebär att kommunen redovisar hela tillgodohavandet på koncernkontot som kassa och bank och de helägda bolagen i koncernen redovisar sina behållningar på underkonton i koncernkontostrukturen som fordran på kommunen och där koncernkredit nyttjas som skuld till kommunen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Redovisningsprinciper forts

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

Avseende (byggnads-)inventarier gäller enligt Skatteverkets rekommendation 0,5 basbelopp, dvs 26 250 kr, som nedre gräns för aktivering. Vad gäller avskrivningstid för byggnadsinventarier kan längden på hyresavtalet vara en vägledning.

Övriga tillgångar och skulder

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta.
Skulderna är bokförda till anskaffningsvärdet.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Noter till resultaträkningen

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma kommunkoncern

	2023	2022
Inköp	66%	71%
Försäljning	97%	98%

Not 4 Övriga intäkter

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 983	1 725
Sålda konsulttjänster	258	206
Försäljning lokalvård	21 664	20 313
Övriga rörelseintäkter	<u>-1 500</u>	<u>14</u>
	22 406	22 258

Övriga rörelseintäkter är negativ på grund av överenskommen hyresrabatt mot Eksjö kommun, till följd av hög indexuppräkning för 2023, där driftkostnaderna inte ökat i samma takt som intäkterna enligt KPI oktober.

Not 5	Reparations- och underhållskostnader	2023	2022
--------------	---	-------------	-------------

Löpande underhåll	16 962	13 151
	16 962	13 151

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

Planerat underhåll redovisas som investeringar fr o m räkenskapsåret 2014.

Not 6	Driftskostnader	2023	2022
--------------	------------------------	-------------	-------------

Fjärrvärme	7 451	6 730
El	6 887	6 755
Vatten	1 643	1 553
Köpt snöröjning	53	48
Försäkringar	797	718
Köpt fastighetsskötsel, konsulttjänster	5 914	5 818
Personalkostnader	0	0
Fordon och maskiner	888	719
Lokalhyra	733	497
Kostnad för såld lokalvård	22 358	19 784
Övrigt	<u>4 895</u>	<u>4 753</u>
	51 619	47 376

Not 7	Revisorns arvode och kostnadsersättning	2023	2022
--------------	--	-------------	-------------

Revisionsuppdrag KPMG	<u>61</u>	<u>26</u>
Summa arvoden	61	26

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

Not 8	Medelantal anställda	2023	2022
--------------	-----------------------------	-------------	-------------

	Medelantal anställda	Medelantal anställda
Män	0	0
Kvinnor	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0

Bolaget har inte någon egen personal.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

Personal motsvarande 62 anställda köps av Eksjöbostäder AB, varav 47 personer arbetar med lokalvård.

Not 9 Löner, ersättningar och sociala kostnader	2023	2022
Styrelsen:		
Ersättningar	147	145
varav sociala kostnader	<u>46</u>	<u>45</u>
	147	145
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	0	0
Pensionskostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Sociala kostnader	0	0
Summa styrelsen och övriga	147	145

Styrelsen består av 1 kvinna samt 6 män.

VD-tjänst motsvarande en halvtidstjänst köps från Eksjöbostäder AB.

Personal motsvarande 63 anställda köps av Eksjöbostäder AB, varav 47 personer arbetar med lokalvård.

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader	2023	2022
Räntekostnader	5 388	3 137
Borgensavgift	<u>2 553</u>	<u>2 241</u>
	7 941	5 378
Not 11 Skatt på årets resultat	2023	2022
Förändring uppskjuten skatt	-2 706	-1 484
Skattereduktion inköp inventarier 2021	0	5
Aktuell skatt	<u>0</u>	<u>-93</u>
Skatt på årets resultat	-2 706	-1 571
Avstämning årets skattekostnad	2023	2022
Resultat före skatt	13 100	7 608
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-2 699	-1 567
Ej avdragsgillt/skattepliktigt	-8	-5
Skillnad bokförda avskr/skattem avskriv	330	112
Direktavdrag	2 377	1 367
Årets skattekostnad	0	-93

Noter till balansräkningen

Not 12 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	603 587	593 252
Omklassificering	119 236	10 418
Utrangering / försäljning	-41	-83
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	722 782	603 587
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-214 092	-195 562
Återförda avskrivningar	10	43
Årets avskrivningar enligt plan	-19 738	-18 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 820	-214 092
Utgående redovisat värde	488 962	389 495

Upplysningar avseende verkligt värde kan inte mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna kan inte tas fram utan oskäligen kostnad.

Not 13 Maskiner, inventarier och fordon	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackum anskaffningsvärden	1 484	1 209
Inköp	<u>360</u>	<u>275</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843	1 484
Ingående ackum avskrivningar enl plan	-896	-781
Årets avskrivning enligt plan	-182	-115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 078	-896
Utgående redovisat värde	766	588

Not 14 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	82 925	24 710
Investeringar	64 107	68 531
Omklassificeringar	<u>-126 051</u>	<u>-10 316</u>
Utgående redovisat värde	20 982	82 925

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Koncernfordran bankmedel, Eksjö kommun	23 106	49 937
Fordran HBV (Husbyggnadsvaror) återbäring	70	26
Utlägg för fakturering	<u>54</u>	<u>55</u>
Utgående redovisat värde	23 231	50 018

2024040807521

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>3 857</u>	<u>4 183</u>
Utgående redovisat värde	3 857	4 183

Not 17 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0

Medel på koncernkonto redovisas 2023 som kortfristig fordran mot Eksjö kommun.

Not 18 Aktiekapital
Aktiekapital 5 000 000 kr, 5 000 aktier á kvotvärde 1000 kronor.

Not 19 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	<u>245</u>	<u>203</u>
	245	203
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	42	49

Not 20 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	<u>2 706</u>	<u>1 484</u>
Uppskjuten skatteskuld	2 706	1 484
Uppskjuten skatt vid årets ingång	13 775	12 291
Uppskjuten skatt vid årets utgång	<u>-16 481</u>	<u>-13 775</u>
Årets förändring av uppskjuten skatt	-2 706	-1 484

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Not 21 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Amorteringar inom 2-5 år	0	0
Amorteringar efter 5 år	397 810	397 810
Skulder till kreditinstitut	397 810	397 810
Skulder till Eksjö kommun	<u>0</u>	<u>0</u>
	397 810	397 810

2024040807522

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	654	461
Förutbetalda hyror	22 353	19 824
Övriga upplupna kostnader	<u>2 928</u>	<u>2 955</u>
	25 935	23 240

Not 23 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter

Not 24 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga risker

Ökade räntekostnader kommer påverka bolaget de närmaste åren vilket kräver omprioriteringar i kommande budgetar.

Då elmarknaden är volatil finns en risk för ökade kostnader när bolagets elavtal löper ut i slutet av 2024.

Not 26 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst

65 797 461

Årets resultat

10 393 744

76 191 205 kr

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras

enligt följande:

I ny räkning balanseras

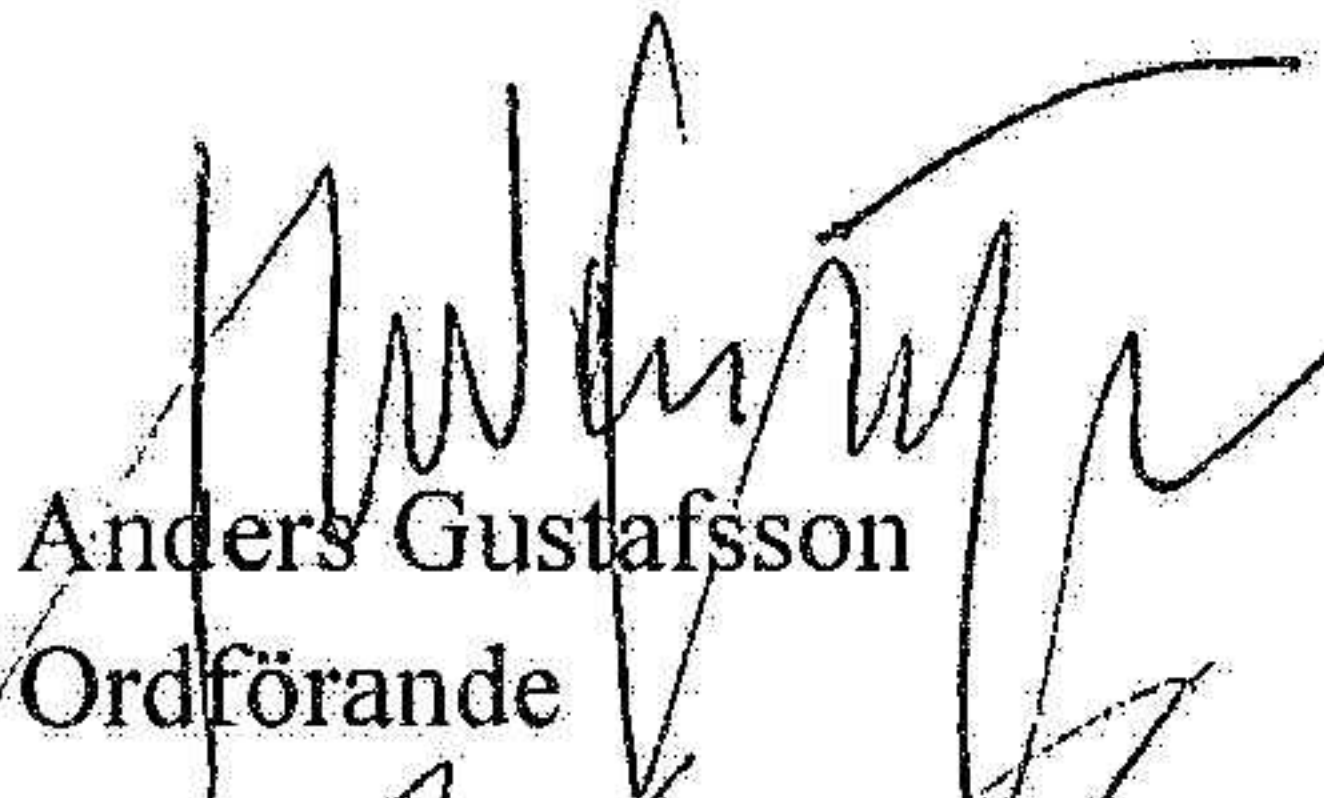
76 191 205 kr

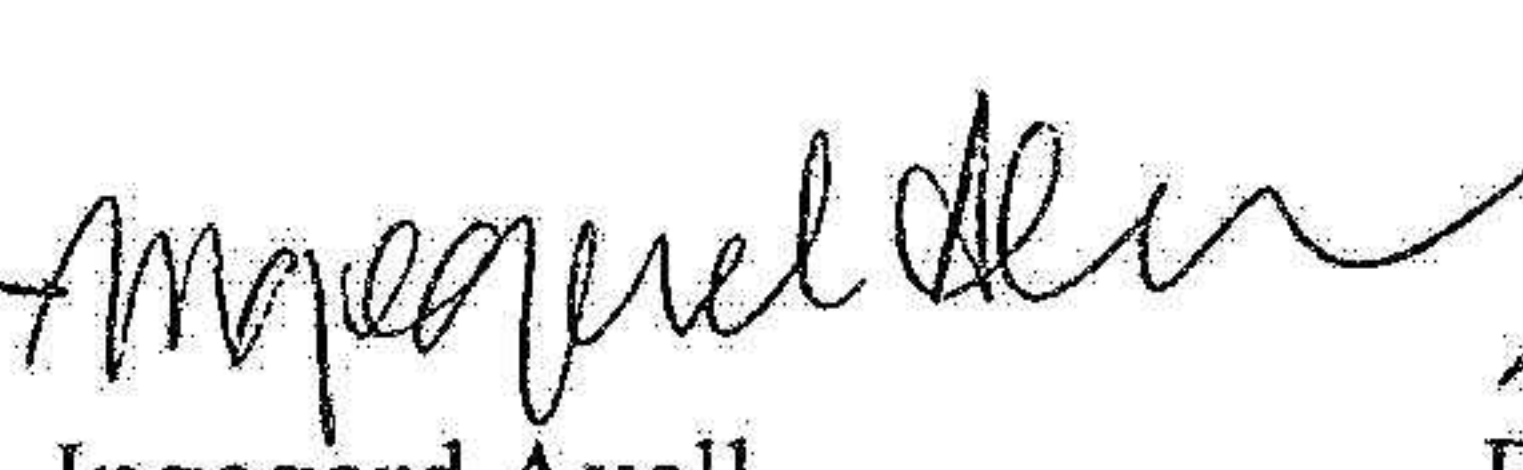
76 191 205 kr

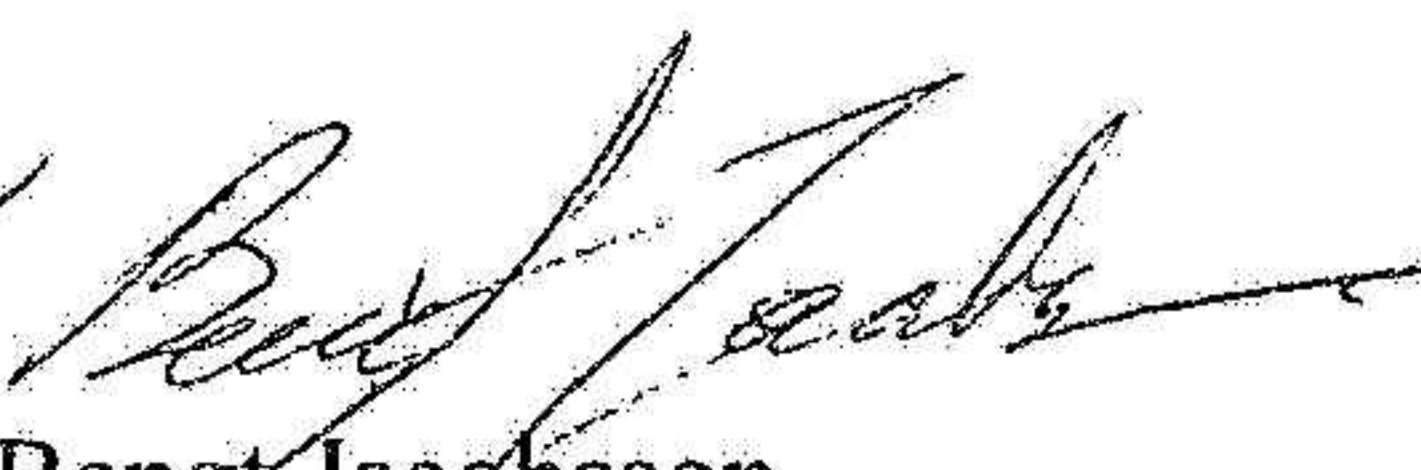


2024040807524

Eksjö den 2024.03.11.


Anders Gustafsson
Ordförande



Ingegerd Axell
Vice ordförande


Bengt Jacobsson
Andre vice ordförande


Peter Lindholm



Göran Augustsson


Micael Carlsson


Jesper du Rietz


Simon Lantz
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2024
KPMG AB


Dag Köllerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjö Kommunfastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjö Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjö 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eksjö Kommunfastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eksjö Kommunfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Nässjö den 13 mars 2024

KPMG AB



Dag Köllerström

Auktoriserad revisor