

Styrelsen och verkställande direktören för

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Eda Bostads AB 556041-7296 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Charlottenberg 26 augusti 2025

Ort och datum

Underskrift

Hans Helldin

Namnförtydligande

B

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901416

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Eda Bostads AB är ett kommunalt bostadsaktiebolag som ägs till 100% av Eda Kommun. Verksamheten i bolaget består av att äga, förvalta och utveckla fastigheter, som inrymmer bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar. Bolaget har uppdraget att förvalta stora delar av kommunens fastighetsbestånd för vilket förvaltningsersättning erhålls. Verksamheten i bolaget ska bidra till att främja bostadsförsörjningen inom Eda Kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	86 617	81 398	76 669	75 108
Resultat efter finansiella poster	5 686	5 833	2 450	7 158
Balansomslutning	259 975	256 923	238 368	239 900
Soliditet %	24	22	22	21

Definitioner: se not 23

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 5 686 tkr vilket är i nivå med föregående år. I föregående års resultat efter finansiella poster ingick emellertid 5 636 tkr i exceptionella poster (se not 8). Anledningen till att årets resultat håller samma nivå är högre hyresintäkter samt väsentligen lägre underhållskostnader än föregående år då ett större ROT-projekt pågick.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggstart skett för ersättningsbyggnaden av totalbranden på Boda 1:217. Det omfattande projektet på Hjorten 1 har avslutats, åtgärderna omfattar ett nytt ventilationssystem, invändiga åtgärder i lägenheter, utvändiga åtgärder avseende fasader samt ett nytt tak och en solcellsanläggning. Ytterligare solcellsanläggningar har gjorts på Bete 1:289, Bete 1:291 och Järnet 10. Förvärv av fastigheten Torggatan 9 i Koppom har skett under året.

Förväntad framtida utveckling

Hyreshöjningen för år 2025 är framförhandlad till en ökning med 4,8% fr o m 1 januari 2025. Planering och start för rotrenovering på en av våra fastigheter kommer de närmaste åren att fortsätta. Åtgärderna kommer att omfattas av ny ventilation, nya kök, stambyte och badrumsrenovering. Under år 2025 skall byggnaden på Boda 1:217 återuppbyggas. Investeringar för energibesparande åtgärder kommer de närmsta åren att fortsätta. I övrigt förväntas verksamheten bedrivas i enlighet med bolagets plan för underhåll och löpande förvaltningsåtgärder.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Lågkonjunkturen som pågår kan fortsätta påverka arbetsmarknaden och arbetslösheten, som i sin tur kan medföra svårigheter att betala hyran eller minskad efterfrågan. Det senaste året har vi trots att räntorna gått ner fått ganska stora ränteökningar p.g.a att tidigare lån har haft långa löptider med låga räntor. Hyresrätter på mindre orter är beroende av stark arbetsmarknad. Förändringar i lagar, regler och byggnormer kan påverka bolaget, verksamheten och i sin tur lönsamheten. Ökade krav på hållbarhet och miljöanpassning kan innebära stora investeringar för att uppfylla nya standarder och regler. Kostnadsökningar i fastighetsförvaltning, underhåll och renoveringar leder till minskad lönsamhet. Att hålla sig uppdaterad, vara medveten om dessa risker och ha en strategi för att hantera dem är avgörande.

Övrig information

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttas arbetsgivarorganisationen Fastigo och Husbyggnadsvaror förening HBV.

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

2025082901417

Förändring eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	2 652	19 035	28 783	378	50 848
Disposition enligt stämmobeslut	–	–	378	-378	–
Årets resultat				4 494	4 494
Vid årets utgång	2 652	19 035	29 161	4 494	55 342

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 33 656 945, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>33 656 945</u>
	Summa	<u>33 656 945</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

C-O.S.     B

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901418

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	3	86 617	81 398
Övriga rörelseintäkter		898	10 983
		87 515	92 381
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-45 834	-49 528
Personalkostnader	4	-24 866	-23 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-7 654	-7 304
Övriga rörelsekostnader		-	-3 422
Rörelseresultat		9 161	8 742
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	500	437
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 976	-3 346
Resultat efter finansiella poster	8	5 685	5 833
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		-	-5 288
Resultat före skatt		5 685	545
Skatt på årets resultat	9	-1 191	-167
Årets resultat		4 494	378

C-O.S. DS QM VD PCL HK B

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901419

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	220 746	207 113
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 325	1 122
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	<u>3 289</u>	<u>17 724</u>
		225 360	225 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Uppskjuten skattefordran	14	527	1 710
Andra långfristiga fordringar		<u>158</u>	<u>117</u>
		725	1 867
Summa anläggningstillgångar		226 085	227 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		844	1 618
Aktuell skattefordran		1 093	1 230
Övriga fordringar		9 588	8 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155	38
Koncernkonto hos Eda kommun		<u>22 210</u>	<u>17 380</u>
		33 890	29 097
Summa omsättningstillgångar		33 890	29 097
SUMMA TILLGÅNGAR		259 975	256 923

C-O.S. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901420

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 652	2 652
Reservfond		19 035	19 035
		<u>21 687</u>	<u>21 687</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 161	28 783
Årets resultat		4 494	378
		<u>33 655</u>	<u>29 161</u>
		55 342	50 848
Obeskattade reserver			
	17		
Periodiseringsfonder		1 550	1 550
Ersättningsfond		5 288	5 288
		<u>6 838</u>	<u>6 838</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	4 854	4 846
		<u>4 854</u>	<u>4 846</u>
Långfristiga skulder			
	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		115 000	119 000
		<u>115 000</u>	<u>119 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 700	56 700
Förskott från kunder		5 595	5 203
Leverantörsskulder		9 626	7 499
Aktuell skatteskuld		—	—
Övriga skulder		2 417	2 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 603	3 333
		<u>77 941</u>	<u>75 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 975	256 923

C-O.S DS def [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901421

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 685	5 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	7 620	1 420
		13 305	7 253
Betald inkomstskatt		137	-1 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 442	5 373
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-100	318
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 550	2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 892	7 700
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 055	-17 105
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		34	544
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-41	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 021	-16 561
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	10 000
Amortering av lån		-4 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000	10 000
Årets kassaflöde		4 830	1 163
Likvida medel vid årets början		17 380	16 217
Likvida medel vid årets slut		22 210	17 380

C-0,5 DS Alf VD Par H/B

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901422

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för andra året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgodahavanden på koncernkonto hos Eda kommun har i balansräkningen klassificerats som kortfristig fordran. Tidigare har detta redovisats under Kassa och Bank. Jämförelseåret har anpassats utifrån den ändrade klassificeringen.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Låneutgifter

Låneutgifter kostnadsförs i resultaträkningen under det år kostnaden hänför sig till.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

C-O.S. DS [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901423

Leasing*Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta*Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

C-O.S DS [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901424

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda**Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

C-0.5 DS [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901425

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som inkomsten avser.

Tjänsteuppdrag – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Antaganden om framtiden eller andra källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår bedöms inte föreligga.

C-O-S [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901426

Not 3	Nettoomsättning	2024	2023
	Hysesintäkter bostäder	61 613	58 444
	Hysesintäkter lokaler	6 329	6 035
	Hysesintäkter övrigt	2 278	1 986
	Hyrebortfall och rabatter	-2 022	-1 767
	Intäkter från förvaltning	17 723	16 561
	Övrigt	696	139
		<u>86 617</u>	<u>81 398</u>

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2024	varav män	2023	varav män
Sverige	<u>37</u>	40%	<u>36</u>	39%
Totalt	37	40%	36	39%

Redovisning av könsfördelning	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

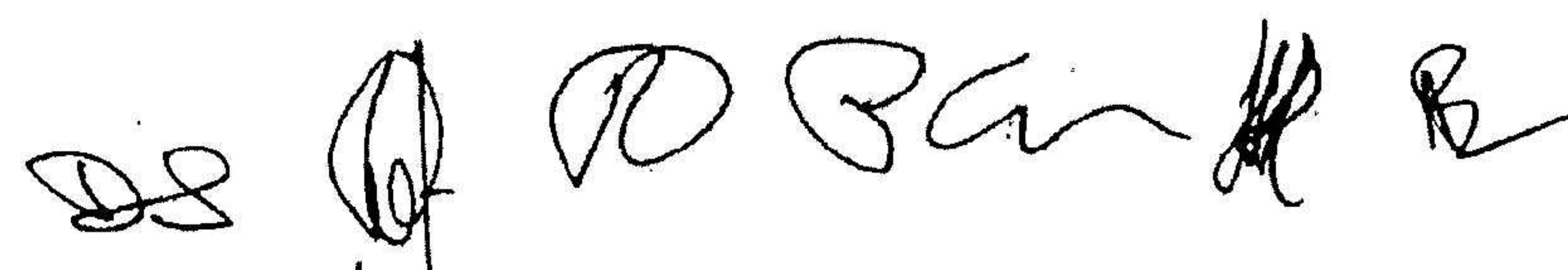
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar	<u>17 088</u>	<u>16 036</u>
Sociala kostnader	5 995	6 217
(varav pensionskostnad) 1)	(-944)	(955)

1) Av företagets pensionskostnader avser 289 tkr (f.å. 298 tkr) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till noll kronor. I löner och ersättningar ingår ersättningar till styrelse och VD med 983 tkr (f g år 993).

Avgångsvederlag

Verkställande direktören har rätt till 12 månadslöner i vederlag vid uppsägning från företagets sida.

C-d.s. 

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

2025082901427

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	
	2024	2023
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-7 143	-6 937
Inventarier, verktyg och installationer	-510	-368
	<u>-7 653</u>	<u>-7 305</u>

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2024	2023
Ränteintäkter, Eda kommun	-	-
Ränteintäkter, övriga	500	437
	<u>500</u>	<u>437</u>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2024	2023
Borgensavgifter, Eda kommun	-859	-879
Räntekostnader, övriga	-3 117	-2 467
	<u>-3 976</u>	<u>-3 346</u>

Not 8	Exceptionella poster	
	2024	2023
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Erhållen försäkringsersättning byggnad	-	9 058
	<u>-</u>	<u>9 058</u>
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Utrangerad byggnad	-	-3 422
	<u>-</u>	<u>-3 422</u>

Exceptionella intäkter samt kostnader ingår i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader

Not 9	Skatt på årets resultat	
	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skattekostnad hänförlig till årets förändringar	-1 191	-176
Skatt hänförlig till tidigare år	-	9
	<u>-1 191</u>	<u>-167</u>

Avstämning av effektiv skatt	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 685		545
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 171	20,6%	-112
Ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-11	9,0%	-49
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,2%	-9	1,1%	-6
Redovisad effektiv skatt	21,0%	-1 191	30,7%	-167

C-O.S. [Signatures]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901428

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	371 560	371 257
	Nyanskaffningar	570	-
	Avyttringar och utrangeringar	-	-4 298
	Omklassificeringar	20 206	4 601
	Vid årets slut	<u>392 336</u>	<u>371 560</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-156 839	-150 777
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	875
	Årets avskrivning	-7 143	-6 937
	Vid årets slut	<u>-163 982</u>	<u>-156 839</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-7 610	-7 610
	Årets nedskrivningar	-	-
	Vid årets slut	<u>-7 610</u>	<u>-7 610</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>220 746</u>	<u>207 113</u>
Varav mark		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>9 502</u>	<u>9 402</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>9 502</u>	<u>9 402</u>

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	9 422	9 456
	Nyanskaffningar	713	431
	Avyttringar och utrangeringar	-111	-465
	Vid årets slut	<u>10 024</u>	<u>9 422</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 300	-8 361
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110	428
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-509	-367
	Vid årets slut	<u>-8 699</u>	<u>-8 300</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>1 325</u>	<u>1 122</u>

C-O.S. ~~AS~~ Ref. ~~DRa~~ H B

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2025082901429

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
		Vid årets början	17 724
Omklassificeringar	-20 207	-4 601	
Investeringar	5 772	16 674	
Redovisat värde vid årets slut	3 289	17 724	

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
		<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Vid årets början	40	40	
Tillkommande tillgångar	—	—	
Vid årets slut	40	40	
Redovisat värde vid årets slut	40	40	

Not 14	Uppskjuten skatt	2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
		<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	—	2 561	2 561		
	—	2 561	2 561		
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>					
Byggnader och mark	220 746	197 182	23 564		
Pågående nyanläggningar	3 289	3 289	—		
Övriga temporära skillnader	—	—	—		
	224 035	200 471	23 564		
		—			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>		
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>					
Byggnader och mark	—	4 854	-4 854		
Pågående nyanläggningar	—	—	—		
Skattemässigt underskottsavdrag	528	—	528		
Uppskjuten skattefordran/skuld	528	4 854	-4 327		

C-0.5 DS [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2023-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	—	8301	8301
	—	8301	8301
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	207 113	192 453	14 660
Pågående nyanläggningar	17 724	8 860	8 864
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	224 837	201 313	23 524
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	3 020	-3 020
Pågående nyanläggningar	—	1 826	-1 826
Skattemässigt underskottsavdrag	1 710	—	1 710
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 710	4 846	-3 136

Not 15 Disposition av vinst eller förlust, kronor

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 33 656 945, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		33 656 945
	Summa	<u>33 656 945</u>

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
A-aktier (ett aktieslag)		
antal aktier	26 520	26 520
kvotvärde	100	100

C.O.S. 

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

2025082901432

Charlottenberg den 18 mars 2025


Carl-Olov Sjostedt
Ordförande


Dan Säterman


Patric Carlsson


Hans Helldin
Verkställande direktör


Runar Johansson


Tedde Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2/4 2025.


Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



2025082901433

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eda Bostads AB, org. nr 556041-7296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eda Bostads AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eda Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eda Bostads AB enligt god revisorssed 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 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 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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

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 Eda Bostads AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eda Bostads AB enligt god revisorssed 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 tryggt 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 tryggt 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 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 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.

Karlstad den 2 april 2025

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

**Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:**