

# Årsredovisning

för

## Eskilstuna Kommunfastigheter AB

556499-5909

Räkenskapsåret  
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot/VD i Eskilstuna Kommunfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-14. Årsstämman godkände inte styrelsens förslag till resultatdisposition, utan beslutade att till aktieägarna utdela ett lägre belopp: 23.392.000 kr.

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

Eskilstuna den 31 - 5 - 24



Namnförtydligande: Fredrik Elf

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

1 (30)

Styrelsen och verkställande direktören för Eskilstuna Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

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

### Organisation

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

Företaget har sitt säte i Eskilstuna.

### Information om verksamheten

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

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

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

### *Affärsområde bostad*

Affärsområde bostad utgörs av 197 (194) bostadsfastigheter. Det handlar främst om bostäder, men även de lokaler som finns i bostadshusen - exempelvis kommersiella lokaler och förråd.

### *Kommunala lokaler*

Delområde kommunala lokaler utgörs av cirka 528 000 kvadratmeter förvaltd area i fastigheter som Eskilstuna kommun äger samt cirka 146 000 kvadratmeter som bolaget hyr av externa fastighetsägare. Fastigheterna rymmer allt från förskolor till exempelvis Munktellarenan.

### *Samhällsfastigheter*

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

### **Bolagets styrning**

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

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

2 (30)

Bolaget arbetar efter och följer kommunkoncernens styrsystem. I denna styrning ingår affärsplan med strategiska mål tagna i styrelsen samt ägardirektiv som följer de strategiska målen som ägaren tagit fram för mandatperioden. Affärsplan 2024-2027 beslutades under 2023.

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

### **Styrelse 2023**

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

Styrelsen har under år 2023 bestått av 8 ordinarie ledamöter.

#### ***Ordinarie ledamöter***

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

#### ***Fackliga representanter***

Thomas Rudenäs (Kommunalanställdas förbund)

#### ***Verkställande direktör***

Fredrik Elf

#### ***Revisorer***

KPMG AB, huvudansvarig Margareta Sandberg, auktoriserad revisor

#### ***Lekmannarevisor***

Claes Richard Yngve Karlsson

#### ***Lekmannarevisorsuppleant***

Olov Reidar Ehrlin

#### ***Styrelsens arbete 2023***

Styrelsen har under året haft 12 styrelsesammanträden. Inför varje möte träffas ordförande samt VD, för att planera och bereda frågor.

Årsstämma hölls den 2 maj 2023.

#### ***Styrelsens utvärdering***

Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete görs 3 gånger per mandatperiod.

Utvärderingen omfattar bland annat genomlysning av arbetsformer, styrelsens effektivitet mm.

2024060700093

### **Ledning**

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

### **Intern styrning och kontroll**

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

Modell för intern styrning och kontroll:

Under 2023 har bolagskoncernen använt COSO-modellen (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), som bas för arbetet med intern styrning och uppföljning. Den största skillnaden mellan COSO-modellen och tidigare internkontrollarbete är att riskinventeringar och analyser görs på redan beskrivna områden, det bolaget fått i uppdrag att göra i exempelvis mål, åtagande, ägardirektiv, fastighetsstrategi och affärsplan.

COSO-modellen består i stora drag av följande steg:

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

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

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

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

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

Under 2023 utmynnade riskanalysen i nedanstående prioriterade Mål och Åtagandeområden som bolaget har fokuserat extra på i internkontrollarbetet.

- Social otrygghet i våra områden - risk för kriminella handlingar
- Ekonomi i balans - risk att vi inte når resultatkrav utan bekostnad på underhåll
- Långa processer och leveranser av it-tjänster pga resursbrist. Ojämn it-kompetens inom organisationen, bristfällig systematik för dokumentation och datahantering - risk för bristande kvalité.

### **Måluppfyllelse**

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

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

Kfast har 2023 en god måluppfyllelse gällande strategiska mål, processmål och åtaganden. Bolaget har under 2023 fortsatt haft en hög takt på nyproduktion, med ca 700 nya bostäder under produktion. 174 st blev inflyttningsklara under året. På grund av det ekonomiska läget med kostnadsökningar och räntehöjningar samt en lägre efterfrågan har inga nya startbesked för bostäder erhållits. Ett stort antal projekt inom kommunala lokaler pågår och har startats under året, bl a blev Munktellskolan och Skogsängsskolan klara till terminsstart i augusti. Behovet av modernisering i Kfast bostäder är stort och under 2023 startade bolaget renovering av ca 90 lägenheter. Målet för året var högre men pga långdragen hyresförhandlingsprocess kunde vi inte starta flera. Bolaget har under många år haft fokus på hållbarhetsfrågor och 2023 har Kfast följt bolagets lokala plan för klimat. I vårt nyproduktionsprojekt i Skogstorp som blev klart under hösten har vi stort hållbarhetsfokus med trähusstomme och fasad, energilager och solceller och erbjuder hyresgästerna elbilspool.

Bolagets kund och medarbetarundersökningar visar på mycket fina resultat. Nöjdheten hos både bostadskund och lokalkunder har ökat under året. Kfast är för andra året i rad ett av de nominerade fastighetsbolagen i Sverige som ger bäst service inom området lokaler, enligt hyresgästerna själva. När det gäller våra medarbetares upplevelse ser vi att ledarindex har följt trenden med ökat förtroende i organisationen till ytterligare höga nivåer, under året har även bolaget styrningsindex ökat och båda har en direkt koppling till en ökning av det övergripande resultatet för hållbart medarbetarengagemang.

Kfasts soliditet per 2023-12-31 ska uppgå till minst 12 %. Per den 31 december 2023 var soliditeten 14,5% (15,9).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kfast är det samhällsbyggande fastighetsbolaget och är på en utvecklingsresa och har fått flera fina bevis på att utvecklingen går åt rätt håll genom flera nomineringar till priser under året:

Vår nyproduktion i Trumtorp etapp 1 med 142 inflyttade bostäder var ett av 10 nyproduktionsprojekt som nominerades till Sveriges bästa nyproduktion inom Sveriges allmännyttan.

Kfast är ett av tre fastighetsbolag i Sverige som ger bäst service inom området lokaler, enligt hyresgästerna själva. Kfast var nominerade till att vinna priset Kundkristallen i kategorin "Högsta serviceindex i lokaler, 300 + lokaler" i februari.

Eskilstuna kommun är nominerad till att bli Sveriges miljöbästa kommun 2023 och hamnade på andra plats bland Sveriges kommuner inom Håll Sverige rent.

Bolaget har från 1 januari 2023 en ny styrelse och ordförande som introducerats och kommit in i arbetet på ett bra sätt. I juni beslutade kommunfullmäktige om ägardirektiv 2024 och strategisk inriktning för 2024-2027. Inriktningen för Kfast är tydlig och vår Affärsplan 2024-2027 som arbetats fram under året av företagsledning och styrelse beslutades i oktober 2023.

Det ekonomiska läget med fortsatt hög inflation, räntehöjningar och prisökningar på material leder till ett ansträngt ekonomiskt läge, både för våra hyresgäster och för bolaget. Överenskommelsen av den årliga hyreshöjningen för bostäder förhandlades lokalt med Hyresgästföreningen och landade på en hyreshöjning på 4,45 procent från och med 1 april. Flera av våra kostnadsslag ökar 10-20 procent så trots hyreshöjning har 2023 krävt noggranna prioriteringar.

Trots tuffare ekonomiska tider fortsätter Kfast att bygga nya bostäder cirka 700 bostäder har under 2023 varit i produktion. Sveriges och Eskilstunas befolkningstillväxt har varit lägre än tidigare år och bidrar till lägre efterfrågan på bostäder, vilket har ställt oss inför ett tuffare uthyrningsläge.

2023 blev 174 st nya bostäder inflyttningsklara i Skogstorp och Trumtorp. I Skogstorp har vi byggt vårt första lamellhus i trästomme, med energilager och elbilspool. Med det höga kostnadsläget och räntenivån

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

5 (30)

är det tyvärr svårt att få ihop kalkyler till nya investeringsprojekt och årets mål på 211 nya startbesked nåddes inte.

Vård- och omsorgsboende i Torshälla med 42 inflyttningsklara bostäder var klara under kvartal ett. Renoveringen av förskolan Staren i Torshälla blev klar under sommaren och de två nybyggda grundskolorna Munktellskolan och Skogsängsskolan stod klara till terminsstart i augusti. De sista 1 000 kvm av "Volvos gamla fastigheter" i Munktellstaden blev färdigrenoverade åt MITC och invigdes under hösten. En cirkel sluts, då vår stadsdelsutveckling av "gamla" Munktellstaden blev klar.

Vi möjliggör också att Volvo CE flyttar hem sitt huvudkontor till Eskilstuna från att ha varit i Bryssel och Göteborg. En viktig pusselbit i Eskilstunas utveckling men innebär också att vi säljer byggnaden med kontorshotellet Munktell Science Park (MSP) och Munktellmuséet. MSP kommer att tomställas tom 31 december 2024.

Cirka 2 000 bostäder i Kfasts bestånd är i behov av stamrenovering och modernisering och vår plan är att starta renoveringarna av cirka 175 bostäder varje år. För årets planerade stamrenoveringar har vi tyvärr inte kommit överens med Hyresgästföreningen om ny hyresnivå efter renoveringen, vilket har förskjutit tidplanen och lett till att vi inte når årets mål.

Stadsdelsutveckling pågår genom bland annat utemiljösatsningar i Östermalm, Skogsängen och Torshälla. Den nya utemiljön med bland annat vattenlek i Skogsängen är mycket omtyckt!

Samhället sätts på hårda prov av kriminella handlingar som skapar oro, frustration och rädsla för både våra hyresgäster och medarbetare. Trygghetsarbetet är därför fortsatt i fokus. Det sker strategiskt och långsiktigt i våra bostadsområden och på flera olika sätt. Det strategiska arbetet och den operativa samverkan med bl a Polis pågår löpande. Under året har en ny samarbetsöverenskommelse knutits mellan Eskilstuna kommunkoncern och Polisen.

Lagersberg utvecklas positivt och togs under 2023 bort från Polisens lista över utsatta områden! Det är många goda insatser från Kfast och andra som lett till denna positiva utveckling!

2023 fortsatte arbetet med att införa nya arbetssätt utifrån den organisationsutveckling som Kfast genomförde 2022 för våra medarbetare som arbetar närmast våra kunder. Under året har vi också fattat beslut om en organisationsutveckling inom våra verksamhetsområden, bland annat genom att skapa en ny tjänst som Verksamhetschef för kvalitet och social hållbarhet. Tjänsten leder till ökat fokus på hållbarhet inom både miljö/klimat och social hållbarhet.

Kfast erbjuder nästan 300 olika typer av praktikplatser under 2023, bl a ca 130 sommarjobbare som anställdes sommaren 2023!

2023 fyllde Kfast 25 år! 25 år av utveckling och vi fortsätter med det många år till!

Vi utvecklar Eskilstuna, så livet får plats och platser får liv!

### **Resultaträkningen**

Resultat efter finansiella poster uppgick till 62,4 Mkr (73,5). I resultatet ingår reavinst från fastighetsförsäljningar med 6,3 Mkr (27,2).

Resultat efter finansiella poster, exklusive reavinster uppgick till 56,1 Mkr (58,1) vilket är cirka 6 Mkr lägre än budget och senaste prognos samt är cirka 2 Mkr lägre än föregående år.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

6 (30)

Finansnettot blev cirka -89 Mkr (-60) vilket är i nivå med budget. Genomsnittsräntan uppgick till 1,91% (1,40). Räntebärande skulder ökade med 418 Mkr.

#### **Intäkter**

Bolagets nettoomsättning uppgick till 1 584,2 Mkr jämfört med 1 489,0 Mkr föregående år.

Uthyrningsgraden för såväl bostadslägenheter som lokaler har varit god trots en lägre befolkningstillväxt under året. Efterfrågan på bostäder ligger kvar på en hög nivå. Samtidigt har antalet vakanta lägenheter varit högre än föregående år. Det är främst i nyproduktion som producerats utan investeringsstöd samt i vissa fastigheter som rotrenoverats som vakanser förekommer.

#### **Kostnader**

Driftkostnaderna blev något högre jämfört med budget. Det är bland annat kostnaderna för snöröjning och reparationer och skador som har ökat jämfört med budget. Bolaget fortsätter sin satsning på reparationer och underhåll. Underhållssatsningarna låg under året kvar på en oförändrat hög nivå. Stora delar av fastighetsbeståndet, där merparten är byggda under 60-70-talet, är i behov av omfattande underhållsåtgärder.

Under året rotrenoverades 89 lägenheter vilket är färre än föregående år. Förhandlingar med hyresgästföreningen har tagit längre tid än beräknat vilket har medfört ändrade tidplaner och senarelagda projekt.

#### **Känslighetsanalys**

En procentenhet högre ränta, mätt på lånestocken per den 31 december 2023, innebär 50,3 Mkr (46,1) i ökade räntekostnader.

#### **Balansräkningen**

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på bolagets färdigställda fastigheter är beräknade till 9,5 Mdr (8,8). Motsvarande bokfört värde uppgick till 5,5 Mdr (4,8). Det genomsnittliga värdet uppgår till 15 256 kr/m<sup>2</sup> (14 483). Fastigheternas värde har bedömts med stöd av kassaflödeskalkyler, *nuvärdesmetod*, i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde.

##### **Investeringar**

Investeringarna uppgick till 660 Mkr (700,7), fördelat på nybyggnation 442,8 Mkr (438,2), aktiverat underhåll, moderniseringar och ombyggnation 158,3 Mkr (241,5), markförvärv 33,8 (17,6) samt inventarier 14,5 Mkr (3,4).

##### **Fastighetsförsäljning**

Bolaget redovisar reavinster från fastighetsförsäljning på 6,3 Mkr (27,2)

##### **Soliditet**

Den synliga soliditeten uppgår vid årets utgång till 14,5% (15,9%). Om bedömt övertvärde i fastigheterna räknas in uppgår den justerade soliditeten till 46,0% (48,5%).

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

##### **Hållbarhetsupplysningar**

Kfast är certifierade enligt ISO 9 001 (kvalité), ISO 14 001 (miljö) kompletterat med STEMFS (energi),

2024060700095

och ISO 45001 (arbetsmiljö), vilket innebär att vi har ett systematiskt arbete med mål och handlingsplaner som följs upp kontinuerligt under året.

Vårt arbete revideras varje år, både internt och av extern part. Revisioner är ett effektivt verktyg för att säkerställa att vi uppfyller gällande lagkrav, men även för att följa upp hur väl våra policyer, processer och rutiner är implementerade i verksamheten för att bibehålla god kvalitet på våra tjänster. Företagets hållbarhetsarbete går att läsa mer om i moderbolagets Hållbarhetsrapport.

#### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Företagets bostadsområden består till stor del av fastigheter från 1960-70 talet som idag står inför stora upprustnings- och moderniseringsbehov. Kfast har en plan som sträcker sig ca 15 år framåt med modernisering av 175 bostäder per år. Förutom stamreoveringar har bolaget ett stort behov av att underhålla fastigheterna utifrån teknik, klimatskal samt lägenhetsunderhåll.

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

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

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

Kvalitet och ökad utvecklingstakt är ett grundläggande fokusområde som berör alla i Kfast idag och i det fortsatta arbetet. Kvalitetsarbetet innefattar delar som kundfokus, medarbetarnas delaktighet, omvärldsorientering, ständiga förbättringar, kvalitetssäkring och faktabaserade beslut samt processinriktning och helhetssyn. Förändringar är det nya normaltilståndet och utmaningen består i att ständigt arbeta med att skapa en mer effektiv organisation och fortsätta utveckla moderna arbetssätt.

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

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

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

8 (30)

2024060700096

<b>Flerårsöversikt, mkr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 584	1 489	1 359	1 328	1 352
Resultat efter finansiella poster	62	73	72	599	55
Balansomslutning	6 860	6 349	5 456	4 799	4 493
Antal, anställda, st	503	488	490	485	495

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fria reserver + årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	40 000	226 412	655 692	922 104
Effekt av rättelse av fel vid årets ingång			-20 441	-20 441
Justerat belopp vid årets ingång	40 000	226 412	635 251	901 663
Fusionsresultat			-1 400	-1 400
Utdelning			-36 587	-36 587
Årets resultat			27 348	27 348
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 000</b>	<b>226 412</b>	<b>624 612</b>	<b>891 024</b>

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	597 263 704
årets vinst	27 348 129
	<b>624 611 833</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 62,97 kr per aktie, totalt	25 189 000
i ny räkning överföres	599 422 833
	<b>624 611 833</b>

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 14,2 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utdelningen kommer att betalas ut dagen efter ordinarie bolagsstämma.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

9 (30)

**Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3, 4	1 584 158	1 488 971
Övriga förvaltningsintäkter	5	42 484	34 412
Aktiverat arbete för egen räkning		10 265	0
Övriga rörelseintäkter	6	46 001	55 804
		<b>1 682 907</b>	<b>1 579 188</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-1 001 235	-940 299
Övriga externa kostnader	7, 8	-100 371	-99 319
Personalkostnader	9	-286 615	-265 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-143 617	-140 872
		<b>-1 531 837</b>	<b>-1 446 123</b>
<b>Rörelseresultat</b>	10	<b>151 070</b>	<b>133 066</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 107	931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-91 773	-60 530
		<b>-88 665</b>	<b>-59 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>62 405</b>	<b>73 467</b>
Bokslutsdispositioner, övriga	12	190	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62 595</b>	<b>73 467</b>
Skatt på årets resultat	13	-35 247	-16 724
<b>Årets resultat</b>		<b>27 348</b>	<b>56 743</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

10 (30)

**Balansräkning**

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	14, 15, 16	5 306 308	4 651 562
Markinventarier	17	18 353	8 213
Byggnadsinventarier	18	129 674	136 373
Inventarier, verktyg och installationer	19	18 565	11 864
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	957 055	1 057 604
		<b>6 429 955</b>	<b>5 865 616</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	21, 22	0	42 426
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40
		<b>40</b>	<b>42 466</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 429 995</b>	<b>5 908 082</b>

**Omsättningstillgångar***Varulager m m*

Förråd		1 002	520
		<b>1 002</b>	<b>520</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 724	9 079
Hysesfordringar		504	563
Fordringar hos Eskilstuna Kommun		299 600	320 901
Fordringar hos koncernföretag		6 105	24 962
Aktuella skattefordringar		14 721	16 990
Övriga fordringar		31 958	8 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	72 212	58 947
		<b>428 824</b>	<b>440 139</b>

*Kassa och bank*

		49	36
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>429 875</b>	<b>440 695</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 859 870**                      **6 348 777**

2024060700097

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

11 (30)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	40 000	40 000
Uppskrivningsfond	28	73 838	73 838
Reservfond		152 574	152 574
		<b>266 412</b>	<b>266 412</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	29		
Balanserat resultat		597 264	578 508
Årets resultat		27 348	56 743
		<b>624 612</b>	<b>635 251</b>
<b>Summa eget kapital</b>	26	<b>891 024</b>	<b>901 663</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	30		
Ackumulerade överavskrivningar		132 222	132 222
Periodiseringsfonder		1 217	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>133 439</b>	<b>132 222</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	31	2 851	701
Uppskjutna skatter	32	124 453	79 855
Övriga avsättningar	33	4 600	4 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>131 904</b>	<b>84 556</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Eskilstuna Kommun	34	4 195 000	3 830 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 195 000</b>	<b>3 830 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till Eskilstuna Kommun	35	1 109 201	1 039 024
Skulder till koncernföretag		48 267	50 190
Leverantörsskulder		123 420	104 492
Övriga skulder		63 604	63 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	164 011	143 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 508 503</b>	<b>1 400 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 859 870</b>	<b>6 348 777</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

12 (30)

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		62 405	73 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	37	139 320	100 305
Betald skatt		1 945	15 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>203 670</b>	<b>189 398</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-482	-193
Ökning/minskning övriga rörelsefordringar		14 734	-1 445
Ökning/minskning övriga rörelseskulder		34 627	5 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>252 549</b>	<b>192 997</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-659 782	-688 527
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		28 005	27 545
Fusion av dotterföretag, netto likvidpåverkan		7	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-1 499
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-631 770</b>	<b>-662 481</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 200 000	1 480 000
Förändring koncernkonto		-2 179	-79 224
Amortering av lån		-782 000	-900 000
Utbetald utdelning		-36 587	-31 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>379 234</b>	<b>469 444</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13</b>	<b>-40</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	38		
Likvida medel vid årets början		36	76
Likvida medel vid årets slut		49	36

2024060700098

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att bolaget från och med 2023-01-01 aktiverar arbete för egen räkning i bolagets investeringsprojekt.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäkter**

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

#### **Leasingavtal**

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

#### **Ersättningar till anställda**

##### Kortfristiga ersättningar

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

##### Ersättningar efter avslutad anställning

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

#### **Låneutgifter**

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

#### **Inkomstskatter**

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

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla

komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

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

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

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

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

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### **Obeskattade reserver**

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

#### **Statliga stöd**

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Eskilstuna

Kommunfastigheter AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

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

#### Kundfordringar och övriga fordringar

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

#### Låneskulder och leverantörsskulder

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

#### **Varulager**

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

#### **Likvida medel**

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Koncernuppgifter**

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

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

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

Fastigheternas totala marknadsvärde bedöms överstiga bokfört värde med 4 007 mkr per 2023-12-31.

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Fastigheternas bokförda värde överstiger det skattemässiga värdet med 753 384 mkr. Denna skillnad härrör dels från ned- och uppskrivning av fastigheter samt dels från skattemässiga underhållskostnader som bokföringsmässigt redovisas som investering i enlighet med komponentredovisningsreglerna samt skillnader i avskrivningstider mellan bokföring och deklaration.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

17 (30)

**Not 3 Nettoomsättning**

	2023	2022
Bostäder	618 916	585 949
Lokaler i bostadsfastigheter	93 639	84 760
Garage	18 167	17 389
P-platser	12 303	11 078
Samhällsfastigheter	83 496	76 850
Kommunala lokaler	798 715	739 824
Övrigt	6 157	5 860
Hysesrabatter	-6 987	-9 369
Hysesbortfall bostäder	-31 159	-19 175
Hysesbortfall lokaler	-7 157	-5 302
Hysesbortfall garage	-997	-1 163
Hysesbortfall p-platser	-1 137	-960
Badverksamhet	203	2 231
	<b>1 584 158</b>	<b>1 487 971</b>

I hyresintäkterna för bolaget ingår hyra för egna lokaler med 10 363 (9 636).

Per 2023-12-31 var 350 st (92 st) lägenheter outhyrda.

**Not 4 Rörelsens intäkter - intäkter per affärsområde**

	2023	2022
Kommunala lokaler	824 610	756 569
Bostäder	745 311	709 904
Samhällsfastigheter	88 554	88 678
Bad	24 432	24 037
	<b>1 682 907</b>	<b>1 579 188</b>

**Not 5 Övriga förvaltningsintäkter**

	2023	2022
Sålda tjänster	26 445	18 688
Övrigt	16 039	15 725
	<b>42 484</b>	<b>34 412</b>

**Not 6 Övriga rörelseintäkter**

	2023	2022
Realisationsvinst försäljning fastighet	6 332	27 205
Erhållna offentliga bidrag	27 850	20 246
Övrigt	11 820	8 353
	<b>46 001</b>	<b>55 804</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

18 (30)

**Not 7 Övriga externa kostnader - arvode till revisorer**

	2023	2022
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	-284	-50
Lekmannarevision	-56	-56
Andra uppdrag	-64	-93
	<b>-404</b>	<b>-199</b>

**Not 8 Övriga externa kostnader - operationella leasingavtal**

	2023	2022
<b>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas</b>		
Förfaller till betalning inom 1 år	205 228	179 109
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	575 248	501 216
Förfaller till betalning senare än 5 år	859 385	826 445
	<b>1 639 861</b>	<b>1 506 770</b>
Under året kostnadsförda leasingavgifter	459 248	407 139
	<b>459 248</b>	<b>407 139</b>
<b>Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas</b>		
Förfaller till betalning inom 1 år	941 949	843 988
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	1 029 869	917 957
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 585 919	1 572 287
	<b>3 557 737</b>	<b>3 334 232</b>
Under året erhållna leasingavgifter	997 868	921 916
	<b>997 868</b>	<b>921 916</b>

2024060700101

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

19 (30)

**Not 9 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	262	256
Män	241	232
	<b>503</b>	<b>488</b>
 <b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 441	2 354
Övriga anställda	190 841	182 319
	<b>193 282</b>	<b>184 673</b>
 <b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	384	339
Pensionskostnader för övriga anställda	18 976	14 724
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	66 959	59 801
	<b>86 319</b>	<b>74 864</b>
 <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>279 602</b>	<b>259 537</b>
 <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	25 %
Andel män i styrelsen	67 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

**Avtal om avgångsvederlag**

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

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

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

20 (30)

### Not 10 Rörelseresultat - koncernuppgifter

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

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20 %	19 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Kommunal borgensavgift	-17 930	-15 342
Räntekostnader	-73 842	-45 188
	<b>-91 773</b>	<b>-60 530</b>

### Not 12 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	190	0
	<b>190</b>	<b>0</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

21 (30)

**Not 13 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-143	0
Uppskjuten skatt	-35 104	-16 724
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-35 247</b>	<b>-16 724</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2023		2022
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		62 595		73 467
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-12 895	20,6	-15 134
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter		-324		59
Ej skattepliktiga intäkter		37		247
Övrigt		-33		
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-143		0
Skatteeffekt av skillnad skattemässig och bokförd avskrivning		7 614		4 951
Skatteeffekt av korrigerings av bokfört resultat vid avyttring av fastighet		-10 828		0
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		11 563		28 667
Uppskjuten skatt temporära skillnader		-29 479		-32 327
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-8		
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-753		-2 905
Skattereduktion inventarier				-282
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>56,3</b>	<b>-35 247</b>	<b>22,8</b>	<b>-16 724</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

22 (30)

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>5 911 477</b>	<b>5 185 431</b>
Inköp	129 855	59 538
Försäljningar/utrangeringar	-25 928	0
Omklassificeringar	555 427	666 508
Genom fusion	82 410	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 653 242</b>	<b>5 911 477</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-1 454 908</b>	<b>-1 344 568</b>
Försäljningar/utrangeringar	4 684	0
Årets avskrivningar	-121 458	-110 340
Genom fusion	-13 123	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 584 806</b>	<b>-1 454 908</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	<b>132 028</b>	<b>133 186</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 158	-1 158
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>130 870</b>	<b>132 028</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-38 782</b>	<b>-39 891</b>
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	1 109	1 109
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-37 673</b>	<b>-38 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 161 634</b>	<b>4 549 816</b>

**Not 15 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	8 841 500	8 134 400
Årets förändring	619 600	707 100
	<b>9 461 100</b>	<b>8 841 500</b>

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

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

23 (30)

**Not 16 Markanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 611	73 801
Inköp	36 422	13 784
Försäljningar/utrangeringar	-203	0
Omklassificeringar	13 098	40 026
Genom fusion	495	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>177 423</b>	<b>127 611</b>
Ingående avskrivningar	-25 864	-20 625
Försäljningar/utrangeringar	189	0
Årets avskrivningar	-6 722	-5 239
Genom fusion	-353	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 749</b>	<b>-25 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 674</b>	<b>101 747</b>

**Not 17 Markinventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 696	10 800
Inköp	2 844	656
Omklassificeringar	8 163	240
Genom fusion	491	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 194</b>	<b>11 696</b>
Ingående avskrivningar	-3 483	-2 835
Årets avskrivningar	-867	-648
Genom fusion	-491	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 841</b>	<b>-3 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 353</b>	<b>8 213</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

24 (30)

2024060700104

**Not 18 Byggnadsinventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 668	326 668
Försäljningar/utrangeringar	-91	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>326 577</b>	<b>326 668</b>
Ingående avskrivningar	-92 365	-80 109
Försäljningar/utrangeringar	91	0
Årets avskrivningar	-12 235	-12 256
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 509</b>	<b>-92 365</b>
Ingående nedskrivningar	-97 929	-103 464
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	5 536	5 536
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-92 393</b>	<b>-97 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 674</b>	<b>136 373</b>

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 643	74 111
Inköp	14 523	3 374
Försäljningar/utrangeringar	-2 400	-842
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 766</b>	<b>76 643</b>
Ingående avskrivningar	-64 779	-59 546
Försäljningar/utrangeringar	2 400	842
Årets avskrivningar	-7 821	-6 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 201</b>	<b>-64 779</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 565</b>	<b>11 864</b>

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 069 404	1 152 816
Inköp	476 138	623 362
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	-576 688	-706 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>968 855</b>	<b>1 069 404</b>
Ingående nedskrivningar	-11 800	0
Årets nedskrivningar	0	-11 800
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 800</b>	<b>-11 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>957 055</b>	<b>1 057 604</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

25 (30)

**Not 21 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 426	40 927
Inköp	0	1 499
Fusion	-42 426	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>42 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>42 426</b>

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag föregående år**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar
Cityfastigheter i Eskilstuna AB	100%	100%	2 200
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Cityfastigheter i Eskilstuna AB	556444-7679	Eskilstuna	

**Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	43 055	43 063
Upplupna intäkter	18 351	6 502
Övriga poster	10 806	9 382
	<b>72 212</b>	<b>58 947</b>

**Not 25 Förändringar i eget kapital**

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>40 000</b>	<b>73 838</b>	<b>152 574</b>	<b>655 692</b>
Effekt av rättelse av fel				-20 441
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>40 000</b>	<b>73 838</b>	<b>152 574</b>	<b>635 251</b>
Fusionsresultat				-1 400
Utdelning				-36 586
Årets resultat				27 348
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>40 000</b>	<b>73 838</b>	<b>152 574</b>	<b>624 613</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

26 (30)

### Not 26 Justering av uppskjuten skattefordran

	<b>Belopp</b> 2022-12-31 enl fastställd ÅR	<b>Effekt av</b> rättelse	<b>Belopp</b> 2023-01-01 efter rättelse
<b>Balansräkning</b>			
Uppskjuten skattefordran	56 810	-20 441	36 470
Eget kapital	922 104	-20 441	901 763

	<b>Belopp</b> 2022-12-31 enl fastställd ÅR	<b>Effekt av</b> rättelse	<b>Belopp</b> 2023-01-01 efter rättelse
<b>Resultaträkning</b>			
Uppskjuten skatt	3 717	-20 441	-16 724
Årets resultat	77 184	-20 441	56 843

### Not 27 Aktiekapital

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

### Not 28 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	73 838	73 838
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 838</b>	<b>73 838</b>

### Not 29 Förslag till disposition av resultatet

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>		
Balanserade vinstmedel	597 264	578 508
Årets vinst	27 348	77 184
	<b>624 612</b>	<b>655 692</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att</b>		
till aktieägaren utdelas 62,97 kr per aktie, totalt	25 189	36 586
i ny räkning överförs	599 423	619 105
	<b>624 612</b>	<b>655 692</b>

### Not 30 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	132 222	132 222
Periodiseringsfonder	1 217	0
	<b>133 439</b>	<b>132 222</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

27 (30)

**Not 31 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Avsättningar enligt tryggandelagen</b>		
Pensionskostnad inkl löneskatt	2 851	701
	<b>2 851</b>	<b>701</b>

**Not 32 Uppskjuten skatt**

2023-12-31:

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Förvaltningsfastigheter	5 306 308	4 552 924	753 384
	<b>5 306 308</b>	<b>4 552 924</b>	<b>753 384</b>

Skattemässiga underskottavdrag uppgår till 149.243 tkr

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		155 197	-155 197
Skattemässigt underskottsavdrag	30 744		30 744
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>30 744</b>	<b>155 197</b>	<b>-124 453</b>

2022-12-31:

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Förvaltningsfastigheter	4 651 562	4 087 365	564 196
	<b>4 651 562</b>	<b>4 087 365</b>	<b>564 196</b>

Skattemässigt underskottsavdrag uppgår till 176 553 tkr

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		116 224	-116 224
Skattemässigt underskottsavdrag	36 370		36 370
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>36 370</b>	<b>116 224</b>	<b>79 855</b>

**Not 33 Övriga avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar	4 600	4 000
	<b>4 600</b>	<b>4 000</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

28 (30)

**Not 34 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
	1 300 000	1 050 000
	<b>1 300 000</b>	<b>1 050 000</b>

**Not 35 Kortfristig skuld Eskilstuna Kommun**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristigt lån	835 000	782 000
Förutbetalda hyror	246 524	217 935
Övriga skulder	27 677	39 089
	<b>1 109 201</b>	<b>1 039 024</b>

**Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	51 522	45 570
Upplupna personalkostnader	24 274	22 432
Upplupna underhållskostnader	9 801	26 480
Upplupna investeringskostnader	26 394	7 137
Upplupen fastighetsskatt	15 493	14 928
Övriga poster	36 526	26 565
	<b>164 011</b>	<b>143 113</b>

**Not 37 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	143 617	140 872
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-6 705	-27 545
Avsättning till pensioner	2 150	-22
Övriga avsättningar	600	-1 200
Nedskrivning	0	-11 800
Justering för resultat före fusion	-341	0
	<b>139 320</b>	<b>100 305</b>

**Not 38 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	49	36
	<b>49</b>	<b>36</b>

2024060700106

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

29 (30)

**Not 39 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	13 613	13 613
	<b>13 613</b>	<b>13 613</b>

**Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 1 februari 2024 slutfördes fastighetsförsäljningen av fastigheten Nithammaren 14 till Volvo CE. Fastigheten innehåller Munktell Science Park och Munktellmuséet.

**Not 41 Fusion**

Under året har City Fastigheter i Eskilstuna AB med organisationsnummer 556444-7679 fusionerats med företaget.

Resultat- och balansposterna i City Fastigheter i Eskilstuna AB per fusionsdagen 2023-01-24 framgår nedan.

	Belopp per 2023-01-24
Nettoomsättning	343
Rörelsens kostnader	-45
	<b>298</b>
Anläggningstillgångar	23 342
Omsättningstillgångar	3 516
Eget kapital	-4 432
Obeskattade reserver	-1 407
Summa kortfristiga skulder	-20 722
	<b>298</b>

Eskilstuna Kommunfastigheter AB  
Org.nr 556499-5909

30 (30)

Eskilstuna

Mats Bengtsson  
Ordförande

Fredrik Elf  
Verkställande direktör

Leif Thorstenson

Tobias Gustafsson

Eva Ehrstrand

Kristofer Lennstrand

Torgny Zetterling

Annelie Klavins Nyström

Maria Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

2024060700107

*Tobias Gustafsson*

Tobias Gustafsson  
Date: 2024-02-20 13:20 CET  
Signed via account: tobias.gustafsson@eskilstuna.se

*Maria Forsberg*

Maria Forsberg  
Date: 2024-02-20 13:25 CET  
Signed via account: maria.forsberg@eskilstuna.se

*Fredrik Elf*

Fredrik Elf  
Date: 2024-02-20 13:44 CET  
Signed via account: fredrik.elf@kiast.se

*Mats Bengtsson*

Mats Bengtsson  
Date: 2024-02-20 14:39 CET  
Signed via account: mats.bengtsson@eskilstuna.se

*Leif Thorstenson*

Leif Thorstenson  
Date: 2024-02-20 17:18 CET  
Role: Vice ordförande  
Signed via account: leif.thorstenson@eskilstuna.se

*Eva Ehrstrand*

Eva Ehrstrand  
Date: 2024-02-20 17:28 CET  
Signed via account: eva.ehrstrand@eskilstuna.se

*Kristofer Lennstrand*

Kristofer Lennstrand  
Date: 2024-02-20 21:20 CET  
Signed via account: kristofer.lennstrand@eskilstuna.se

*Annelie Nyström*

Annelie Nyström  
Date: 2024-02-20 21:31 CET  
Signed via account: annelie.nystrom@eskilstuna.se

*Torgny Zetterling*

Torgny Zetterling  
Date: 2024-02-21 12:02 CET  
Signed via account: torgny.zetterling@eskilstuna.se

*Margareta Sandberg*

Margareta Sandberg  
Date: 2024-02-27 13:36 CET  
Role: Revisor  
Signed via account: margareta.sandberg@kpmg.se

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

*Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.*

*Hanna Andersson*  
Hanna Andersson

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eskilstuna Kommunfastigheter AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eskilstuna Kommunfastigheter AB enligt god revisionssed 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 27 februari 2024

KPMG AB

Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.  
  
Hanna Andersson