



ÅRSREDOVISNING 2023

EDA BOSTADS AB

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Eda Bostads AB intygar härmed

- dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet
- dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 22 maj 2024.
- Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Charlottenberg den 2024-05-30



Hans Helldin

VD

Kopians övrigsstämmelse
med originalet bifogas:
Sara M. Olsson
000000000000, 000000000000

Styrelsen och verkställande direktören för

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Sara M. Olsson

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

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>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	81 398	76 669	75 108	72 491
Resultat efter finansiella poster	5 833	2 450	7 158	1 379
Balansomslutning	256 923	238 368	239 900	230 196
Soliditet %	22	22	21	20

Definitioner: se not 23

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 5 833 tkr vilket är 3 383 tkr högre än föregående år. Som framgår nedan har en byggnad brandskadats och därefter rivits under året. Utrangering har skett av det bokförda värdet med 3 422 tkr, vilket ingår i Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen. Förväntad försäkringsersättning har upptagits och ingår i Övriga rörelseintäkter med 9 058 tkr. Nettoeffekten på rörelseresultatet från dessa exceptionella poster uppgår därmed till 5 636 tkr (se not 8). Av resultateffekten har 5 288 tkr avsatts till ersättningsfond. I övrigt har bolaget erhållit elstöd med 770 tkr vilket också ingår i Övriga rörelseintäkter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en totalbrand inträffat på Boda 1:217, rivning av byggnaden har genomförts. Det omfattande projektet på Hjorten 1 har fortsatt, åtgärderna omfattar ett nytt ventilationssystem, invändiga åtgärder i lägenheter, utvändiga åtgärder avseende fasader samt ett nytt tak och en solcellsanläggning. Ytterligare solcellsanläggningar har påbörjats på Bete 1:289 och Bete 1:291.

Förväntad framtida utveckling

Hyreshöjningen för år 2024 är framförhandlad till en ökning med 5,1% fr o m 1 januari 2024.

Under år 2024 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

Det senaste året har präglats av ränteökningar som i sin tur bedöms ha en påverkan på både bostadshyresgäster och lokalhyresgästers betalningsförmåga. Det finns risk för ökade vakanser och hyresförluster.

Övrig information

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

B. GAD DS C.O.S. [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Förändring eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	2 652	19 035	26 800	1 982	50 469
Disposition enligt stämmobeslut	—	—	1 982	-1 982	—
Årets resultat				378	378
Vid årets utgång	2 652	19 035	28 783	378	50 848

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 29 161 154, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		29 161 154
	Summa	<u>29 161 154</u>

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

B. Gullberg DS C.O.S. H

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	207 113	212 870
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 122	1 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	17 724	5 651
		<u>225 959</u>	<u>219 616</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Uppskjuten skattefordran	14	1 710	348
Andra långfristiga fordringar		117	141
		<u>1 867</u>	<u>529</u>
Summa anläggningstillgångar		227 826	220 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 618	1 757
Aktuell skattefordran		1 230	—
Övriga fordringar		8 831	180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	69
		<u>11 717</u>	<u>2 006</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 380	16 217
		<u>17 380</u>	<u>16 217</u>
Summa omsättningstillgångar		29 097	18 223
SUMMA TILLGÅNGAR		256 923	238 368

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		28 783	26 800
Årets resultat		378	1 982
		<u>29 161</u>	<u>28 782</u>
		50 848	50 469
Obeskattade reserver	17		
Periodiseringsfonder		1 550	1 550
Ersättningsfond		5 288	–
		<u>6 838</u>	<u>1 550</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	4 846	3 307
		<u>4 846</u>	<u>3 307</u>
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		119 000	119 700
		<u>119 000</u>	<u>119 700</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 700	46 000
Förskott från kunder		5 203	4 867
Leverantörsskulder		7 499	6 777
Aktuell skatteskuld		–	660
Övriga skulder		2 656	2 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 333	2 801
		<u>75 391</u>	<u>63 342</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>256 923</u>	<u>238 368</u>

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2024060303506

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 833	2 450
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 420	7 297
		<u>7 253</u>	<u>9 747</u>
Betald inkomstskatt		<u>-1 880</u>	<u>-129</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 373	9 618
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		318	1 090
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>2 009</u>	<u>-201</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>7 700</u>	<u>10 507</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-17 105	-6 161
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		544	39
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>24</u>	<u>-19</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-16 561</u>	<u>-6 122</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000	-
Amortering av lån		-	<u>-4 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>10 000</u>	<u>-4 000</u>
Årets kassaflöde		1 163	366
Likvida medel vid årets början		<u>16 217</u>	<u>15 851</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>17 380</u>	<u>16 217</u>

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

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). Jämförelseåret har inte omräknats i enlighet med de lättnadsregler som finns i regelverket.

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.

R. B. S. J. P. S. C-O.S. A.A.

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

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.

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

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.

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

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.

R. Galet D SS C-O.S. HK

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2024060303511

Not 3	Nettoomsättning	2023	2022
		<hr/>	<hr/>
	Hysesintäkter bostäder	58 444	56 019
	Hysesintäkter lokaler	6 035	5 459
	Hysesintäkter övrigt	1 986	1 891
	Hyrebortfall och rabatter	-1 767	-2 467
	Intäkter från förvaltning	16 561	15 600
	Övrigt	139	167
		<hr/>	<hr/>
		81 398	76 669

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2023	<i>varav män</i>	2022	<i>varav män</i>
Sverige	36	41%	36	39%
Totalt	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	36	41%	36	39%

Redovisning av könsfördelning	2023-12-31	2022-12-31
	<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

	2023	2022
Löner och ersättningar	16 036	15 251
Sociala kostnader	6 217	5 570
(varav pensionskostnad) 1)	(955)	(935)

1) Av företagets pensionskostnader avser 298 tkr (f.å. 282 tkr) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till noll kronor.

Avgångsvederlag

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

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	
	2023	2022
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-6 937	-6 877
Inventarier, verktyg och installationer	-368	-421
	<u>-7 305</u>	<u>-7 298</u>

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2023	2022
Ränteintäkter, Eda kommun	-	-
Ränteintäkter, övriga	437	126
	<u>437</u>	<u>126</u>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023	2022
Borgensavgifter, Eda kommun	-879	-829
Räntekostnader, övriga	-2 467	-1 294
	<u>-3 346</u>	<u>-2 123</u>

Not 8	Exceptionella poster	
	2023	2022
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Erhållen försäkringsersättning byggnad	9 058	-
	<u>9 058</u>	<u>-</u>
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Utrangerad byggnad	-3 422	-
	<u>-3 422</u>	<u>-</u>

Exceptionella intäkter samt kostnader ingår i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader

Not 9	Skatt på årets resultat	
	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skattekostnad hänförlig till årets förändringar	-176	-468
Skatt hänförlig till tidigare år	9	-
	<u>-167</u>	<u>-468</u>



Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2024060203513

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	371 257	368 501
Nyanskaffningar	—	—
Avyttringar och utrangeringar	-4 298	—
Omklassificeringar	4 601	2 756
Vid årets slut	<u>371 560</u>	<u>371 257</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-150 777	-143 900
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	875	—
Årets avskrivning	-6 937	-6 877
Vid årets slut	<u>-156 839</u>	<u>-150 777</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>207 113</u>	<u>212 870</u>
Varav mark		
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	9 402	9 402
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 402</u>	<u>9 402</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 456	9 051
Nyanskaffningar	431	510
Avyttringar och utrangeringar	-465	-105
Vid årets slut	<u>9 422</u>	<u>9 456</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 361	-8 045
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	428	105
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-367	-421
Vid årets slut	<u>-8 300</u>	<u>-8 361</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 122</u>	<u>1 095</u>

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5 651	2 756
Omklassificeringar	-4 601	-2 756
Investeringar	16 674	5 651
Redovisat värde vid årets slut	17 724	5 651

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<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

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	—	8 301	8 301
	—	8 301	8 301
<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

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	—	1691	1691
	—	1691	1691
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	203 468	191 253	12 215
Pågående nyanläggningar	5 651	1 808	3 843
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	209 119	193 061	16 058
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	2 516	-2 516
Pågående nyanläggningar	—	792	-792
Skattemässigt underskottsavdrag	348	—	348
Uppskjuten skattefordran/skuld	348	3 308	-2 960

Not 15 Disposition av vinst eller förlust, kronor

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 29 161 154, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		29 161 154
	Summa	29 161 154

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
A-aktier (ett aktieslag)		
antal aktier	26 520	26 520
kvotvärde	100	100



Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Not 17 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2021	1 550	1 550
Ersättningsfond avsatt räkenskapsår 2023	5 288	—
	<u>6 838</u>	<u>1 550</u>

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 000	14 000
	<u>12 000</u>	<u>14 000</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter Inga Inga

Eventualförpliktelser

Borgensåtagande till Fastigo uppgår till 314 tkr (f g år 303 tkr).

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets resultat, likviditet eller finansiella ställning har inträffat.

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2023	2022
Avskrivningar	7 305	7 297
Utrangering av byggnad	3 422	—
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-249	—
Försäkringsersättning utrangerad byggnad	-9 058	—
	<u>1 420</u>	<u>7 297</u>

Not 22 Koncernuppgifter

Eda Bostads AB är ett helägt dotterföretag till Eda Kommun, org nr 212000-1769.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 15 % av inköpen och 31 % av försäljningen andra företag/kommunen inom koncernen Eda kommun.

Handwritten signatures and initials: B2, [Signature], [Signature], [Signature], C-O, S, [Signature]

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Not 23**Nyckeltalsdefinitioner**

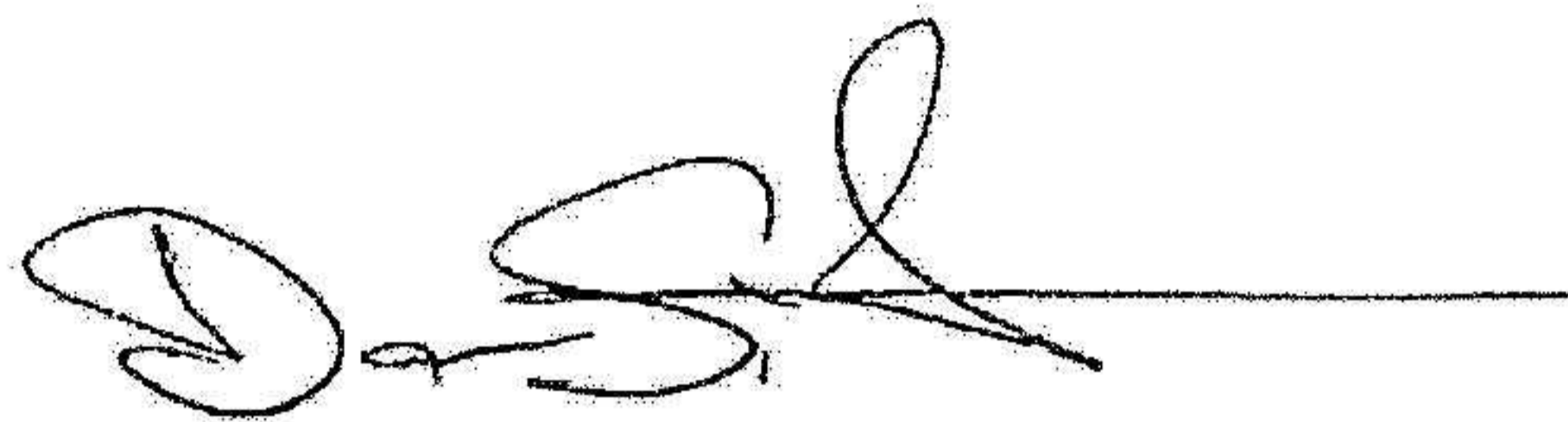
Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: $(\text{Totalt eget kapital} + \text{egetkapitaldel av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

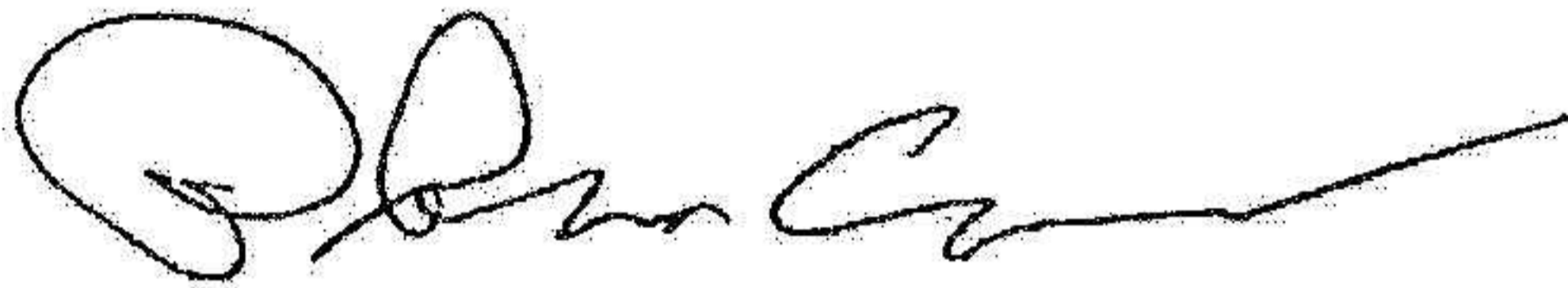
Charlottenberg den 13 mars 2024



Carl-Olov Sjöstedt
Ordförande



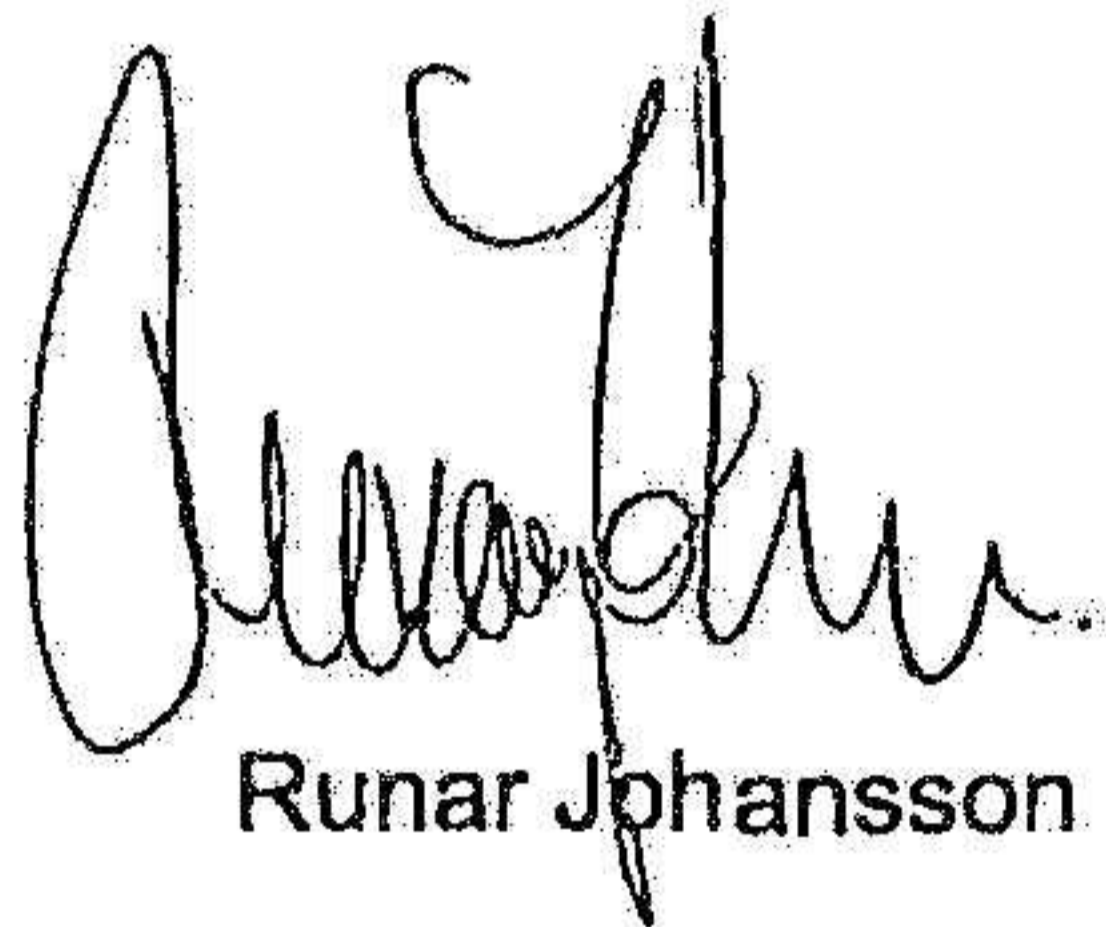
Dan Säterman



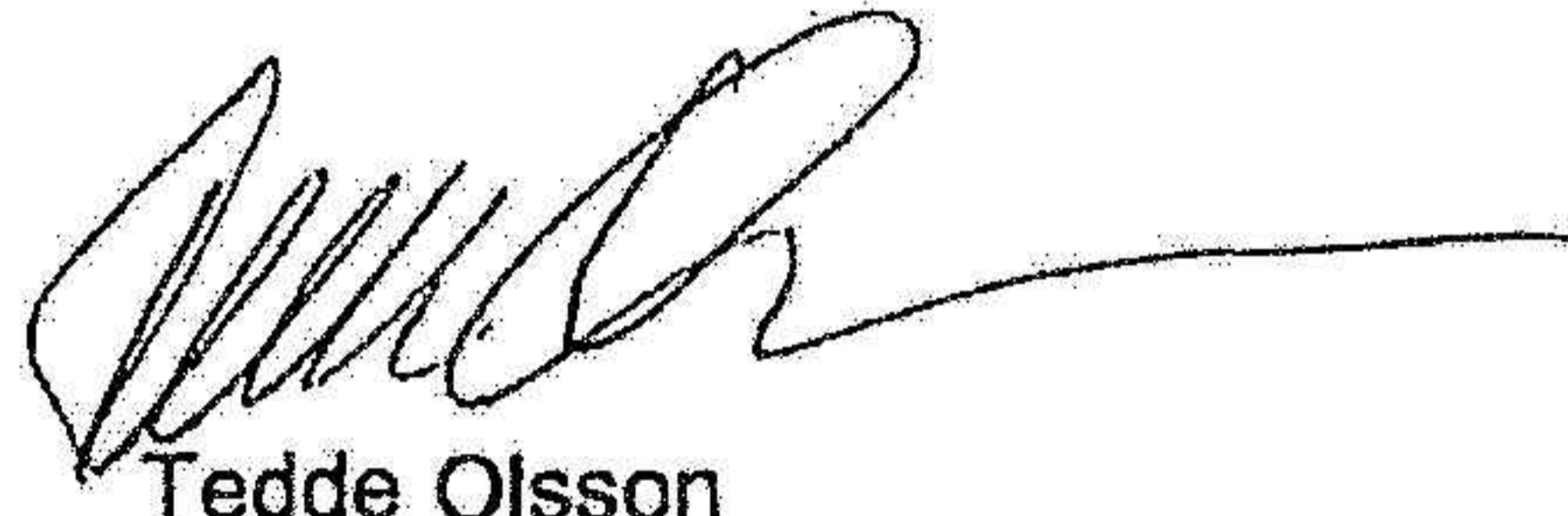
Patric Carlsson



Hans Helldin
Verkställande direktör



Runar Johansson

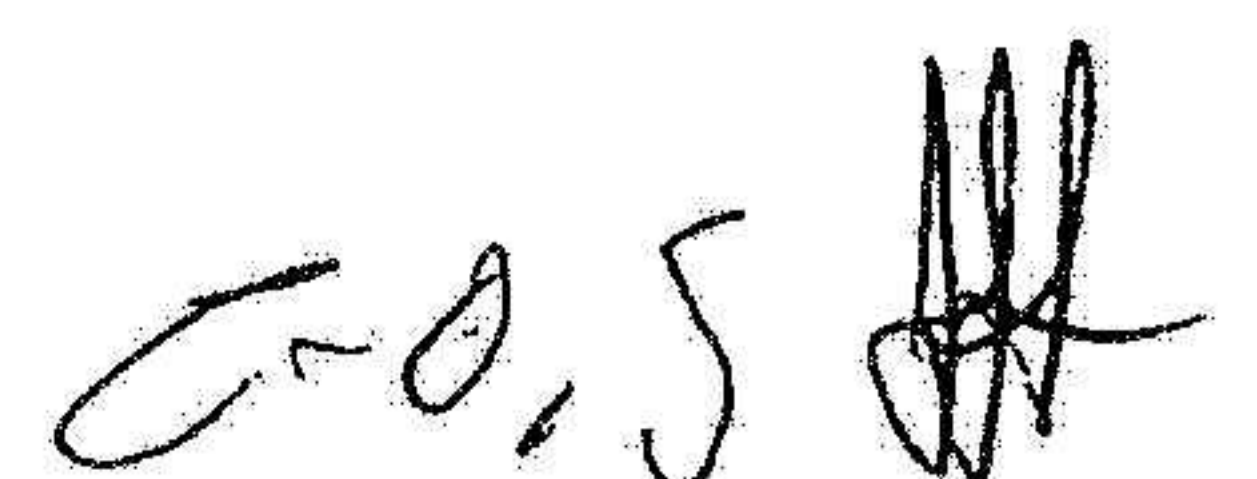


Tedde Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 19 mars 2024.



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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 revisionsed 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 revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eda Bostads AB för år 2023 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 betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 19 mars 2024



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor