

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01—2021-12-31

för

EBA – EMMABODA BOSTADS AB
556096-7118

Årsredovisningen omfattar:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad VD intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 5/5 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Emmaboda den 24/5 2022



Ivan Lindmark

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har under verksamhetsåret bedrivit oförändrad verksamhet avseende fastighetsförvaltning i Emmaboda kommuns tätorter; Algutsboda, Boda Glasbruk, Broakulla/Johansfors, Emmaboda, Eriksmåla, Lindås, Långasjö, Vissefjärda och Åfors.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Projektverksamheten har under året varit koncentrerad på byggnation av Liljan 7 (33 lgh), ombyggnad av lokaler i Eriksmåla (Huvudhultaö - fyra lgh) och Långasjö (Långasjö 11:1 - två lgh).

Större underhållsprojekt har genomförts i bl.a Långasjö, Vissefjärda och Boda Glasbruk liksom i EBA:s egna lokaler (Tornugglan 1, 3).

På Enen i Emmaboda har första etappen av ett omfattande stambytesprojekt (totalt 90 lgh) genomförts. Projektet utgör en betydande del i den fleråriga underhålls/investeringsplan som godkändes av EBA styrelse under hösten.

För marknadsföringen har ny hemsida - som lanserats under året - stor betydelse.

Investeringar

Investeringar och ombyggnader har totalt under verksamhetsåret skett med tkr 59 327 (2 592). Underhållskostnaderna på bolagets fastighetsbestånd har varit på en hög nivå: 12 826 tkr (15 476 tkr), vilket innebär underhåll/reparationskostnader på 188 kr/m² (232 kr/m²).

Miljöinformation

Vi arbetar kontinuerligt med att minska avfallsmängderna genom att ge våra hyresgäster möjlighet att källsortera och genom att ordna insamlingsplatser med många olika fraktioner i respektive bostadsområde. Avfallshantering och återvinning utgör ett av EBA:s prioriterade områden. Satsningen på molok med låsbara lock har fortsatt liksom den successiva övergången till lågenergilampor.

En successiv övergång till biogas som drivmedel för bolagets fordon fortsätter samtidigt som möjligheterna för eldrift undersöks (kombinationen av solceller på byggnaders tak och laddstolpar för elfordon).

Ägarförhållande

Bolaget ägs till sin helhet av Emmaboda kommun.

Viktiga händelser

Arbetet med extern fastighetsvärdering har fortsatt med ett axplock av bolagets fastigheter. Resultatet visar att bokförda värden understiger marknadsvärden enligt värdering. Bolaget fortsätter under kommande år med fler externa fastighetsvärderingar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har hyresförhandlingar avseende standardförbättringar genomförts framgångsrikt. Vad gäller hyrorna för 2022 har emellertid förhandlingarna kärvat – och ärendet ligger i skrivande stund hos Hyresmarknadskommittén [HMK]. För att kunna beta av underhållsskulden är ökad intäkt avgörande – kombinerat med fortsatt kostnadskontroll.

ob

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

En avvikelse avseende bolagets ITP-lösning har upptäckts och behandlats med hjälp av Fastigo. De ekonomiska konsekvenserna är inte helt klarlagda men en reservation har gjorts i årsbokslutet med ca 1,2 mkr..

Framtida utveckling

Utifrån Emmaboda kommuns mål om befolkningsökning kommer EBA även i fortsättningen vara expansivt vad det gäller nybyggnation, fast i något försiktigare hastighet.

I första hand kommer en stor – flerårig – satsning på stambyten att pågå.

VD har ordet

Även 2021 präglades tyvärr av covidpandemin. Under en kort period under hösten kunde vi lätta något på restriktionerna men nästa våg (omikron) drabbade samhället varvid restriktioner fick återinföras. Förhoppningsvis börjar ljuset i tunneln skönjas vad gäller pandemin och vi hoppas efter 2 år (!) kunna återgå till en mer "normal" situation. En stor eloge till hyresgäster och personal för visat tålamod och uthållighet.

Den ökade underhållstakten – kombinerat med nybyggnation – har tårt på bolagets resultat och likviditet. När man till detta lägger svårigheterna att nå acceptabla hyresöverenskommelser resulterar det i stora lönsamhetsproblem vilket riskerar att allvarligt begränsa möjligheterna till fortsatt underhåll såväl som önskad nybyggnation.

För allt vi gjort, gör och kommer att göra gäller att EBA är – och även fortsatt ska vara – en Pålitlig, Tillgänglig hyresvärd med Attraktiva hyresnivåer.

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	61 023 373	58 166 707	57 533 802	57 234 718	56 947 389
Res. efter finansiella poster	2 372 265	2 900 108	5 168 228	6 869 218	7 356 882
Res. i % av nettoomsättningen	3,88	4,98	8,98	12,00	12,91
Balansomslutning	361 715 192	364 991 204	306 848 185	308 747 654	314 250 406
Soliditet (%)	18,62	18,11	20,59	19,04	16,95
Avkastning på eget kapital (%)	3,55	4,48	8,47	12,25	14,53
Avkastning på totalt kapital (%)	1,22	1,56	2,53	3,00	3,06
Kassalikviditet (%)	103,66	73,00	20,51	57,14	44,85

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	28 621 915	32 087 800	2 568 075	34 655 875
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			2 568 075	-2 568 075	0
Uppskrivningsfond		-808 824	808 824		808 824
Årets vinst				756 430	756 430
Belopp vid årets utgång	1 000 000	27 813 091	35 464 699	756 430	36 221 129

oeb

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	35 464 700
årets vinst	<u>756 430</u>
	36 221 130
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>36 221 130</u>
	36 221 130

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2022052718801

ovb

EBA-Emmaboda Bostads AB
Org.nr. 556096-7118

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	Not 2	61 023 373	58 166 707
Övriga rörelseintäkter		<u>2 801 599</u>	<u>3 857 080</u>
		63 824 972	62 023 787
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-36 426 542	-37 636 096
Personalkostnader	6	-13 755 633	-10 935 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	<u>-9 228 501</u>	<u>-8 204 973</u>
		-59 410 676	-56 776 928
Rörelseresultat		4 414 296	5 246 859
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 259	22 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-2 063 290</u>	<u>-2 368 765</u>
		-2 042 031	-2 346 751
Resultat efter finansiella poster		2 372 265	2 900 108
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		<u>-600 000</u>	<u>-440 000</u>
		-600 000	-440 000
Resultat före skatt		1 772 265	2 460 108
Skatt på årets resultat	9	-1 015 835	107 967
Årets resultat		<u>756 430</u>	<u>2 568 075</u>

2022052718802

vib

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	<u>12 175</u>	<u>24 350</u>
Summa immateriella anläggningstillgångar		12 175	24 350
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	336 676 631	286 473 898
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	22 335	3 955
Inventarier, verktyg och installationer	13	502 674	458 131
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>5 534 589</u>	<u>63 536 680</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		342 736 229	350 472 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		<u>47 764</u>	<u>47 764</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 764	47 764
Summa anläggningstillgångar		342 796 168	350 544 778
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		<u>302 339</u>	<u>236 067</u>
Summa varulager m.m.		302 339	236 067
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		233 766	401 801
Fordringar hos koncernföretag	15	15 930 508	12 221 588
Aktuell skattefordran		516 212	658 988
Övriga fordringar		413 287	534 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 402 491</u>	<u>358 028</u>
Summa kortfristiga fordringar		18 496 264	14 175 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>120 421</u>	<u>35 053</u>
Summa kassa och bank		120 421	35 053
Summa omsättningstillgångar		18 919 024	14 446 426
SUMMA TILLGÅNGAR		361 715 192	364 991 204

2022052718803

vib

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		22 650 680	23 459 504
Reservfond		5 162 411	5 162 411
Summa bundet eget kapital		28 813 091	29 621 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 464 700	32 087 800
Årets resultat		756 430	2 568 075
Summa fritt eget kapital		36 221 130	34 655 875
Summa eget kapital		65 034 221	64 277 790
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		2 940 000	2 340 000
Summa obeskattade reserver		2 940 000	2 340 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		13 532 944	13 153 219
Summa avsättningar		13 532 944	13 153 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	262 250 000	265 756 474
Summa långfristiga skulder		262 250 000	265 756 474
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 000 000
Leverantörsskulder		2 999 141	6 681 130
Skulder till koncernföretag		2 748 554	1 830 645
Övriga skulder		1 220 051	769 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 490 281	7 181 977
Summa kortfristiga skulder		17 958 027	19 463 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 715 192	364 991 204

2022052718804

vib

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

2022052718805

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	4 414 296	5 246 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 228 501	5 845 610
Erhållen ränta m.m.		21 259	22 014
Erlagd ränta		-2 063 290	-2 368 765
Betald inkomstskatt		-501 805	-634 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 098 961	8 111 077
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-66 272	31 220
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		168 035	-103 608
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 631 769	-9 313 573
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 681 989	2 789 357
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 676 295	-1 912 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 563 261	-398 134
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	11	-59 327 293	-2 300 466
Försäljning av byggnader och mark		0	3 761 423
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-27 920	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-118 297	-291 800
Förändring av pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar		58 002 091	-55 406 959
Årets lämnade lån till koncernföretag	15	-15 930 507	-12 221 587
Årets amorteringar från koncernföretag	15	15 930 507	12 221 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 471 419	-54 237 802
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	60 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		500 000	-3 000 000
Amortering långfristiga lån		-3 506 474	-2 347 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 006 474	54 652 532
Förändring av likvida medel		85 368	16 597
Likvida medel vid årets början		35 053	18 456
Likvida medel vid årets slut		120 421	35 053

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	30-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

NOTER

Immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter bostäder	54 126 156	50 328 897
	Hysesintäkter lokaler	9 246 904	9 356 199
	Hysesintäkter garage	974 342	885 624
	Hysesbortfall bostäder	-2 597 417	-1 442 579
	Hysesbortfall lokaler	-584 561	-826 174
	Hysesbortfall garage	-75 315	-37 816
	Övriga hyresrabatter	-66 736	-97 444
		<u>61 023 373</u>	<u>58 166 707</u>
Not 3	Underhålls och reparationskostnader	2021	2020
	Byggnadsarbeten	3 274 663	5 657 205
	Måleri/golv arbeten	3 037 391	2 625 140
	VVS/Vent arbeten	2 677 505	3 601 480
	Elarbeten	1 249 236	981 372
	Vitvaror	822 709	781 551
	Övrigt underhåll inkl markunderhåll	1 764 254	1 829 153
		<u>12 825 758</u>	<u>15 475 901</u>
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2021	2020
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	370 435	258 452
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	<u>360 000</u>	<u>360 000</u>
		360 000	360 000
Not 5	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel/entreprenad	3 330 833	2 976 785
	Fastighetsskatt	890 709	873 729
	Administration	2 446 901	2 110 315
	Uppvärmning	7 296 385	6 942 035
	Vatten	4 317 677	3 964 112
	El	1 393 060	1 957 019
	Kabel-TV	131 905	70 317
	Sophämtning	1 743 772	1 786 617
	Övriga driftkostnader	1 108 668	745 764
	Försäkringskostnader	570 439	475 050
		<u>23 230 349</u>	<u>21 901 743</u>

2022052718808

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

NOTER

Not 6 Personal	2021	2020
----------------	------	------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	16,00	15,00
varav kvinnor	4,00	4,00
varav män	12,00	11,00

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 140 964	987 659
Pensionskostnader	245 717	191 260
	1 386 681	1 178 919

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	6 791 045	6 423 692
Pensionskostnader	1 575 608	537 128
	8 366 653	6 960 820

Sociala kostnader	3 499 810	2 604 566
-------------------	-----------	-----------

Summa styrelse och övriga	13 253 144	10 744 305
---------------------------	------------	------------

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav kvinnor	0	0
varav män	1	1

Av Emmaboda Bostads AB:s pensionskostnader avser 245 717 kr (f.å 191 260) gruppen styrelse och VD. VD har en uppsägningstid från företagets sida på 12 månader och vid egen uppsägning 6 månader.

Not 7 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion	2021	2020
---	------	------

Avskrivningar på anläggningstillgångar	8 419 677	7 396 149
Avskrivning på uppskrivningsfond	808 824	808 824
	9 228 501	8 204 973

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

NOTER

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader	997 290	871 585
	Räntekostnader till koncern	<u>1 066 000</u>	<u>1 497 180</u>
		2 063 290	2 368 765
Not 9	Skatt på årets resultat	2021	2020
	Förändring uppskjuten skatt	-379 725	394 338
	Årets skatt	-411 110	-286 371
	Skatt på grund av ändrad beskattning	<u>-225 000</u>	<u>0</u>
		-1 015 835	107 967
Not 10	Övriga immateriella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>471 750</u>	<u>471 750</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 750	471 750
	Ingående avskrivningar	-447 400	-435 225
	Årets avskrivningar	<u>-12 175</u>	<u>-12 175</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-459 575</u>	<u>-447 400</u>
	Utgående redovisat värde	12 175	24 350
Not 11	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	422 010 669	423 063 083
	Inköp	59 327 293	2 300 466
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-50 012</u>	<u>-3 352 880</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 287 950	422 010 669
	Ingående avskrivningar	-134 496 275	-129 197 839
	Försäljningar/utrangeringar	50 012	1 957 284
	Årets avskrivningar	<u>-8 315 736</u>	<u>-7 255 720</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 761 999	-134 496 275
	Ingående uppskrivningar	27 500 000	27 500 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 040 496	-3 231 672
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-808 824</u>	<u>-808 824</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	22 650 680	23 459 504
	Ingående nedskrivningar	-24 500 000	-27 500 000
	Återförd nedskrivning	<u>0</u>	<u>3 000 000</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-24 500 000</u>	<u>-24 500 000</u>
	Utgående redovisat värde	336 676 631	286 473 898
	Redovisat värde byggnader	297 946 903	254 587 692
	Redovisat värde markanläggningar	14 929 613	14 587 710
	Redovisat värde mark	<u>23 800 115</u>	<u>17 298 496</u>
		336 676 631	286 473 898

2022052718810

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

NOTER

2022052718811

	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Maskiner och fordon		
Ingående anskaffningsvärde	970 220	1 369 307
Inköp	27 920	0
Försäljningar/utrangeringar	-94 000	-399 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	904 140	970 220
Ingående avskrivningar	-966 265	-1 361 396
Försäljningar/utrangeringar	94 000	399 087
Årets avskrivningar	-9 540	-3 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-881 805	-966 265
Utgående redovisat värde	22 335	3 955
Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 221 172	4 929 372
Inköp	118 297	291 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 339 469	5 221 172
Ingående avskrivningar	-4 763 041	-4 736 211
Årets avskrivningar	-73 754	-26 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 836 795	-4 763 041
Utgående redovisat värde	502 674	458 131
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 536 680	8 129 721
Inköp	1 325 202	57 700 961
Omklassificeringar	-59 327 293	-2 300 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 534 589	63 536 680
Utgående redovisat värde	5 534 589	63 536 680
Not 15 Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Summa	15 930 507	12 221 587
Varav avser koncernkonto	-15 930 507	-12 221 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Not 16 Upplýsningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	1 000,00
Not 17 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Amortering efter 5 år	262 250 000	265 750 000
Not 18 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo	136 966	129 197

oll

EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

NOTER

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

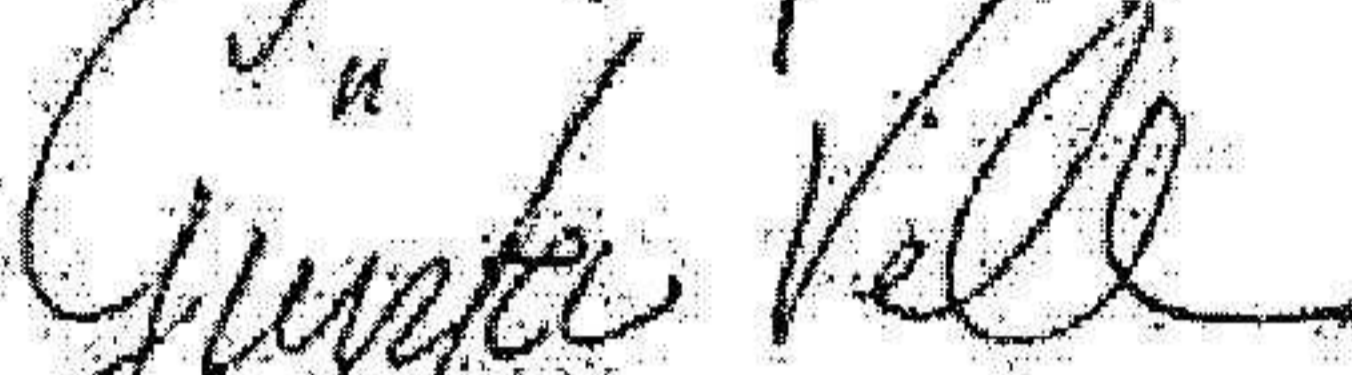
Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

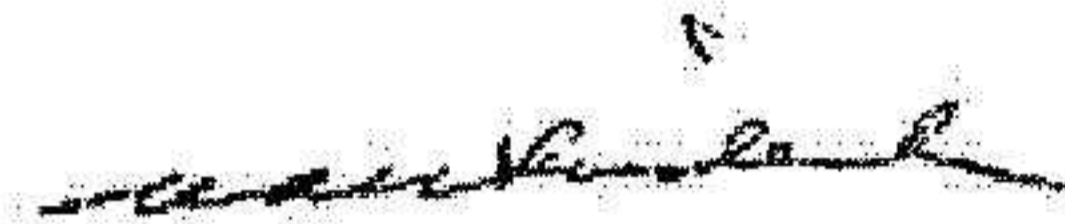
Emmaboda 24/2-2022



Gunter Villman
Ordförande



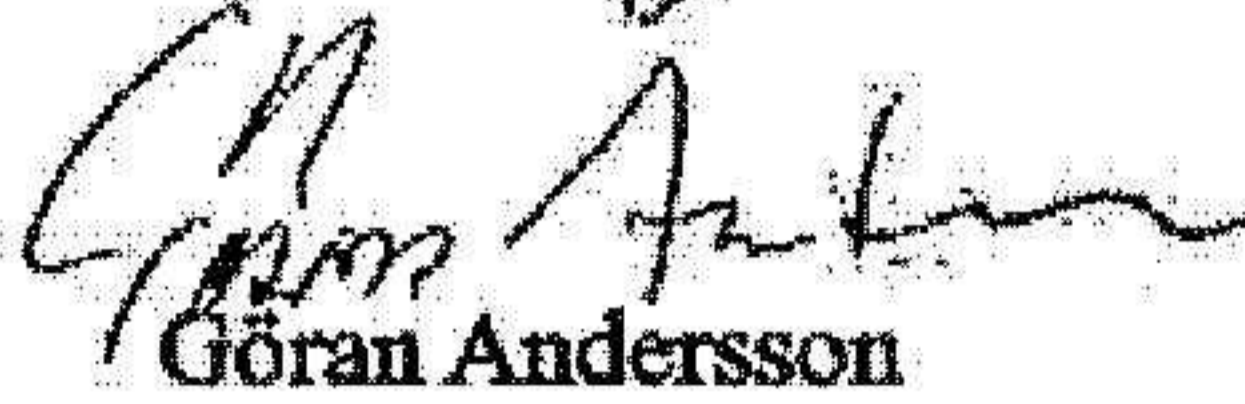
Flemming Jørgensen



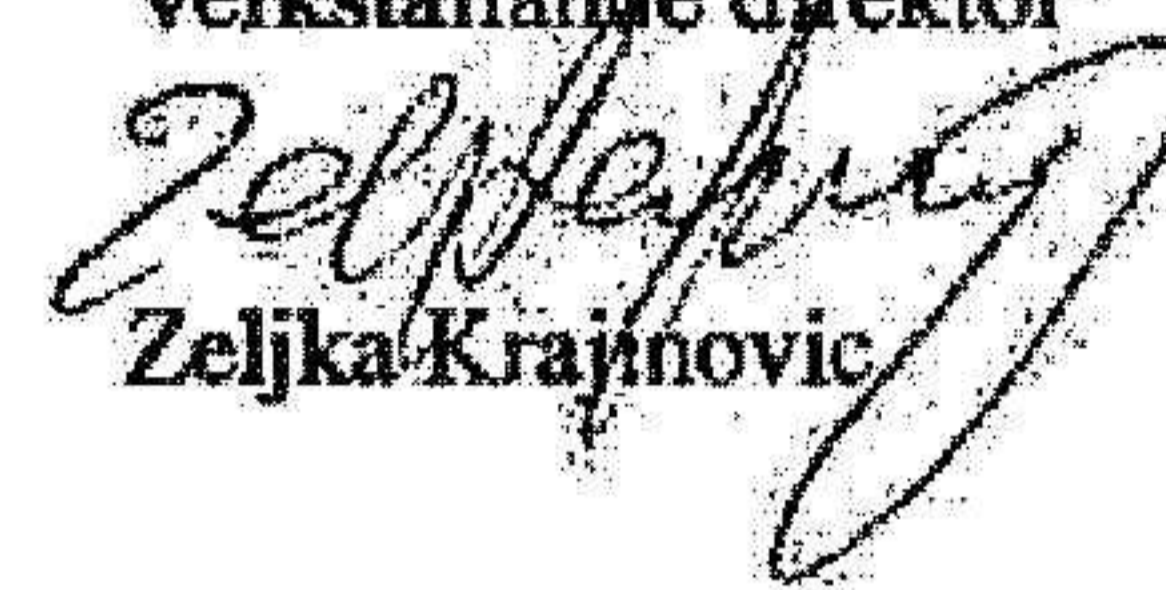
Ivan Lindmark
Verkställande direktör



Berthold Andersson



Göran Andersson



Zeljka Krajnovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2-2022



Torbjörn Carlsnäs
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag
Org.nr. 556096-7118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag för år 2021. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

- 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. 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, förfälskning, 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 EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag för år 2021 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 EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag 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:

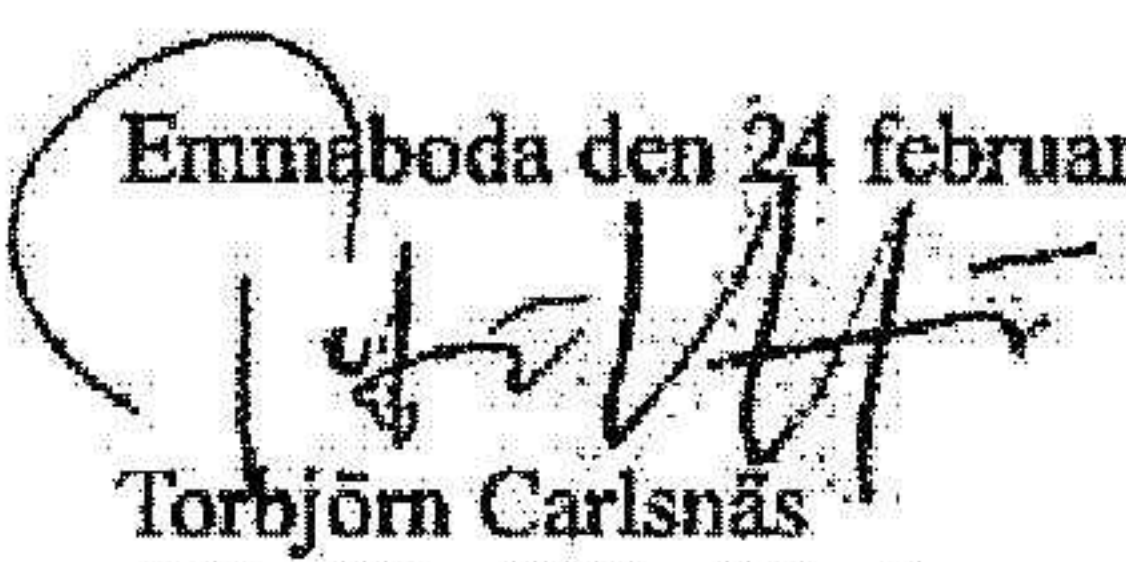
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Emmaboda den 24 februari 2022


Torbjörn Carlsnäs
Auktoriserad revisor