



ÅRSREDOVISNING 2022

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 24 maj 2023.
- Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Charlottenberg den 2023-06-15



Hans Helldin

VD

Styrelsen och verkställande direktören för

Eda Bostads AB


Org nr 556041-7296

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	17

G-O.S. 

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>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	76 669	75 108	72 491	69 819
Resultat efter finansiella poster	2 450	7 158	1 379	99
Balansomslutning	238 368	239 900	230 196	237 539
Soliditet %	22	21	20	19

Definitioner: se not 22

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 2 450 tkr vilket är 4 708 tkr lägre än föregående år. Förutom större kostnader för underhållsåtgärder förklaras resultatutvecklingen med utebliven ersättning från FORA (s k AFA-medel) 757 tkr som tillhandahölls år 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större renovering och lokalanpassning genomförts på Hoppet 14-16 i Charlottenberg. Boda 1:217 har fått ett nytt tak, avvattningsystem, värmesystem och ventilation. Under senare delen av 2022 har ett omfattande projekt gällande Hjorten 1 påbörjats.

Förväntad framtida utveckling

Hyreshöjningen för år 2023 är framförhandlad till en ökning med 3,95% fr o m 1 januari 2023.

Under år 2023 pågår ett större projekt avseende en av bolagets fastigheter.

Åtgärderna omfattar ett nytt ventilationssystem, invändiga åtgärder i lägenheter samt utvändiga åtgärder avseende fasaden. I planeringen ingår också ombyggnad av taket och tillförandet av en solcellsanläggning. Investeringar för energibesparande åtgärder kommer de närmaste åren att öka för att bemöta förväntade kostnadsökningar. I övrigt förväntas verksamheten bedrivas i enlighet med bolagets plan för underhåll och löpande förvaltningsåtgärder.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det senaste året har kostnader för material ökat väsentligt. Bedömningen är också att de taxebundna kostnaderna (exempelvis energipris) ökar. På grund av det makroekonomiska läget med rådande inflation så är sannolikheten hög att 2023 kommer bestå av ränteökningar. Det finns risk att oroligheterna på den finansiella marknaden påverkar bolagets verksamhet. Omsättning av flera lån sker under 2023. Ett omfattande projekt sker också inom bolagets verksamhet.

Övrig information

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

DS Mik

2023-05-15 MB Jan [Signature]

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

3 (17)

Förändring eget kapital

Belopp i tkr	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	2 652	19 035	24 677	2 123	48 487
Disposition enligt stämmobeslut	–	–	2 123	-2 123	–
Årets resultat				1 982	1 982
Vid årets utgång	2 652	19 035	26 800	1 982	50 469

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 28 783 236, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>28 783 236</u>
	Summa	<u>28 783 236</u>

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

DS MÅK

C-O. S B Pa C K

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	76 669	75 108
Övriga rörelseintäkter		558	1 242
		<u>77 227</u>	<u>76 350</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-43 472	-37 893
Personalkostnader	4	-22 010	-22 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-7 298	-7 255
Övriga rörelsekostnader		—	—
Rörelseresultat		<u>4 447</u>	<u>9 169</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	126	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 123	-2 027
Resultat efter finansiella poster		<u>2 450</u>	<u>7 158</u>
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	—	-1 550
Resultat före skatt		<u>2 450</u>	<u>5 608</u>
Skatt på årets resultat	9	-468	-3 485
Årets resultat		<u>1 982</u>	<u>2 123</u>

SS MÅ

C-O.S.B. Pancher

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	212 870	216 991
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 095	1 006
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 651	2 756
		<u>219 616</u>	<u>220 753</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Uppskjuten skattefordran	14	348	–
Andra långfristiga fordringar		141	160
		<u>529</u>	<u>200</u>
Summa anläggningstillgångar		220 145	220 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 757	1 334
Övriga fordringar		180	753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69	1 009
		<u>2 006</u>	<u>3 096</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 217	15 851
		<u>16 217</u>	<u>15 851</u>
Summa omsättningstillgångar		18 223	18 947
SUMMA TILLGÅNGAR		238 368	239 900

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		26 800	24 677
Årets resultat		1 982	2 123
		<u>28 782</u>	<u>26 800</u>
		50 469	48 487
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	17	1 550	1 550
		<u>1 550</u>	<u>1 550</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 307	2 491
		<u>3 307</u>	<u>2 491</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	119 700	141 700
		<u>119 700</u>	<u>141 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		46 000	28 000
Förskott från kunder		4 867	4 556
Leverantörsskulder		6 777	7 115
Aktuell skatteskuld		660	789
Övriga skulder		2 237	2 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 801	2 852
		<u>63 342</u>	<u>45 672</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 368	239 900

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 450	7 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7 297	7 206
	<u>9 747</u>	<u>14 364</u>
Betald inkomstskatt	-129	-204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 618	14 160
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 090	-360
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-201	2 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>10 507</u>	<u>16 551</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 161	-6 149
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	39	49
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-1
Avyttring av finansiella tillgångar	-19	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-6 122</u>	<u>-6 101</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	-4 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-4 000</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde	366	10 450
Likvida medel vid årets början	<u>15 851</u>	<u>5 401</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>16 217</u>	<u>15 851</u>

SMAK

C-O.S

R
Pakz

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelseåret har inte omräknats i enlighet med de lätttnadsregler 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 utrangeras. 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.

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.

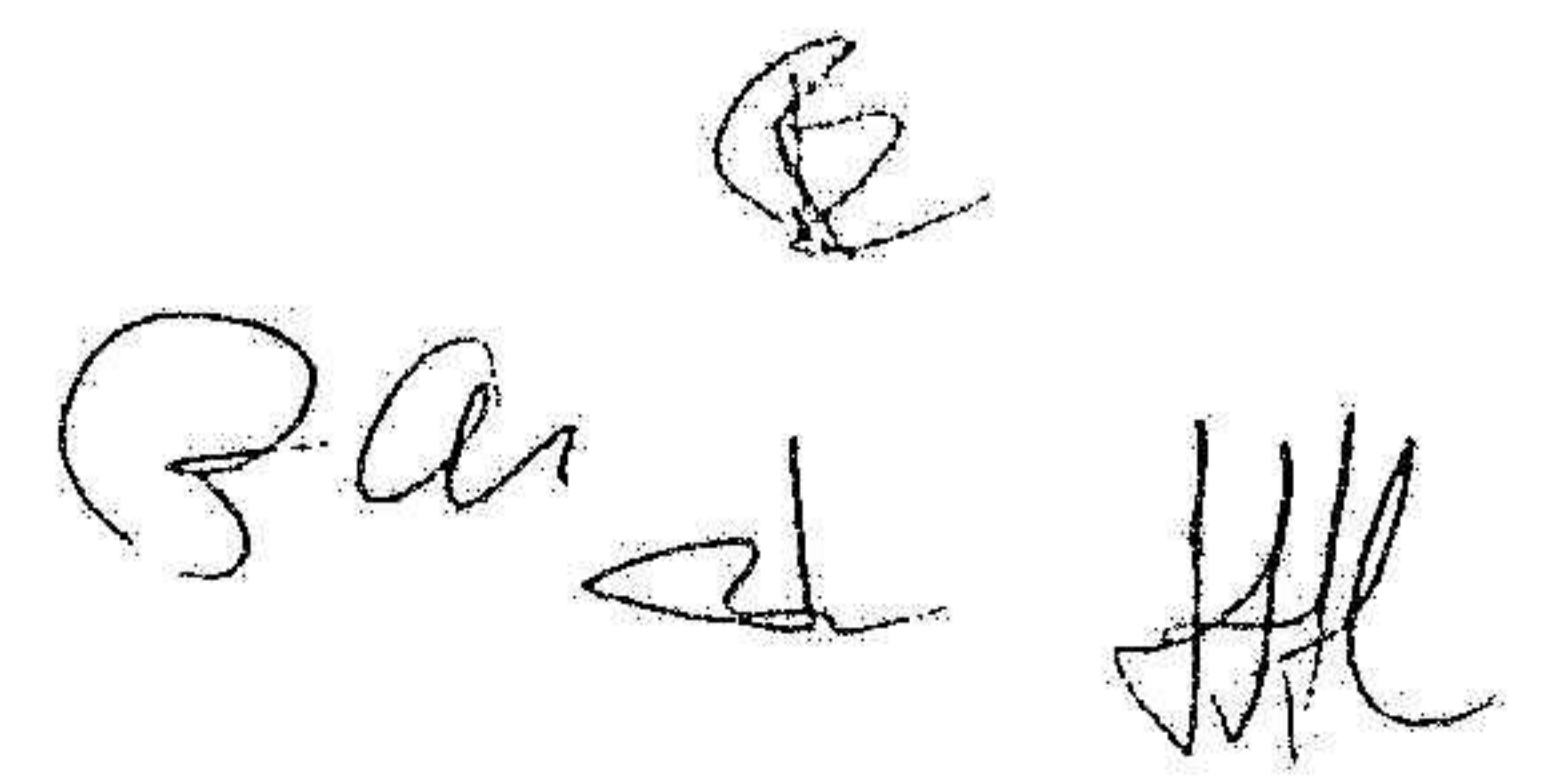

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

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.

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	56 019	54 875
Hysesintäkter lokaler	5 459	4 549
Hysesintäkter övrigt	1 891	1 870
Hyrebortfall och rabatter	-2 467	-2 174
Intäkter från förvaltning	15 600	15 846
Övrigt	167	142
	76 669	75 108

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022		2021	
		varav män		varav män
Sverige	40	35%	39	36%
Totalt	40	35%	39	36%

Redovisning av könsfördelning	2022-12-31	2021-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och ersättningar	15 251	15 083
Sociala kostnader	5 570	5 813
(varav pensionskostnad) 1)	(935)	(1 053)

1) Av företagets pensionskostnader avser 282 tkr (f.å. 271 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.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-6 877	-6 865
Inventarier, verktyg och installationer	-421	-390
	<u>-7 298</u>	<u>-7 255</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, Eda kommun	-	-
Ränteintäkter, övriga	126	16
	<u>126</u>	<u>16</u>

DS MR

C-O.S.

B

Ban d

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgifter, Eda kommun	-829	-849
Räntekostnader, övriga	-1 294	-1 163
	<u>-2 123</u>	<u>-2 027</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-1 550
	<u>-</u>	<u>-1 550</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-	-993
Uppskjuten skattekostnad hänförlig till årets förändringar	-468	-166
Uppskjuten skattekostnad hänförlig till tidigare år (övergång K3)	-	-2 326
	<u>-468</u>	<u>-3 485</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	368 501	363 092
Nyanskaffningar	-	3 159
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	2 756	2 250
Vid årets slut	<u>371 257</u>	<u>368 501</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-143 900	-137 035
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning	-6 877	-6 865
Vid årets slut	<u>-150 777</u>	<u>-143 900</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>212 870</u>	<u>216 991</u>
Varav mark	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>9 402</u>	<u>9 402</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 402</u>	<u>9 402</u>

SS MÅR

C-O.S. RZ

Per d. H

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	9 051	9 159
	Nyanskaffningar	510	234
	Avyttringar och utrangeringar	-105	-342
	Vid årets slut	9 456	9 051
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 045	-7 996
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	105	342
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-421	-391
	Vid årets slut	-8 361	-8 045
	Redovisat värde vid årets slut	1 095	1 006

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 756	2 250
	Omklassificeringar	-2 756	-2 250
	Investeringar	5 651	2 756
	Redovisat värde vid årets slut	5 651	2 756

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
<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	2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>					
	Skattemässigt underskottsavdrag		-	1 691	1 691
				1 691	1 691
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga</i>					

Eda Bostads AB

Org nr 556041-7296

till uppskjuten skatteskuld

Byggnader och mark	203 468	191 253	12 215
Pågående nyanläggningar	5 651	1 808	3 843
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	<u>209 119</u>	<u>193 061</u>	<u>16 058</u>

	<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
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>348</u>	<u>3 308</u>	<u>-2 960</u>

2021-12-31

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	216 991	205 470	11 521
Pågående nyanläggningar	2 756	2 182	574
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	<u>219 747</u>	<u>207 652</u>	<u>12 095</u>

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	2 373	-2 373
Pågående nyanläggningar	—	118	-118
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>—</u>	<u>2 492</u>	<u>-2 492</u>

Not 15 Disposition av vinst eller förlust, kronor

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 28 783 tkr, disponeras enligt följande:

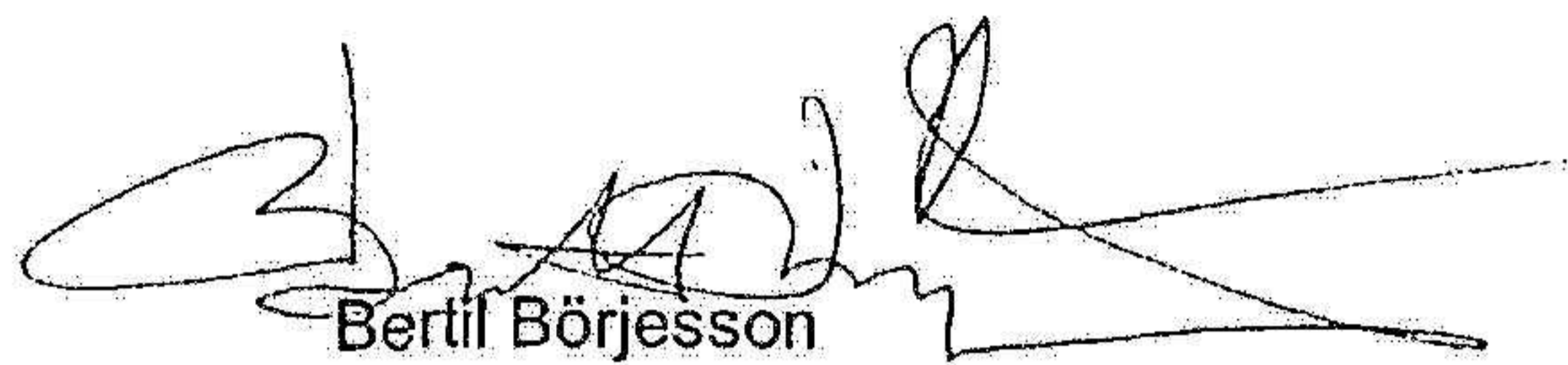
Balanseras i ny räkning		<u>28 783 236</u>
	Summa	<u>28 783 236</u>

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
A-aktier (ett aktieslag)		
antal aktier	26 520	26 520
kvotvärde	100	100

Eda Bostads AB
Org nr 556041-7296

Charlottenberg den 7 mars 2023



Bertil Börjesson
Ordförande



Dan Säterman



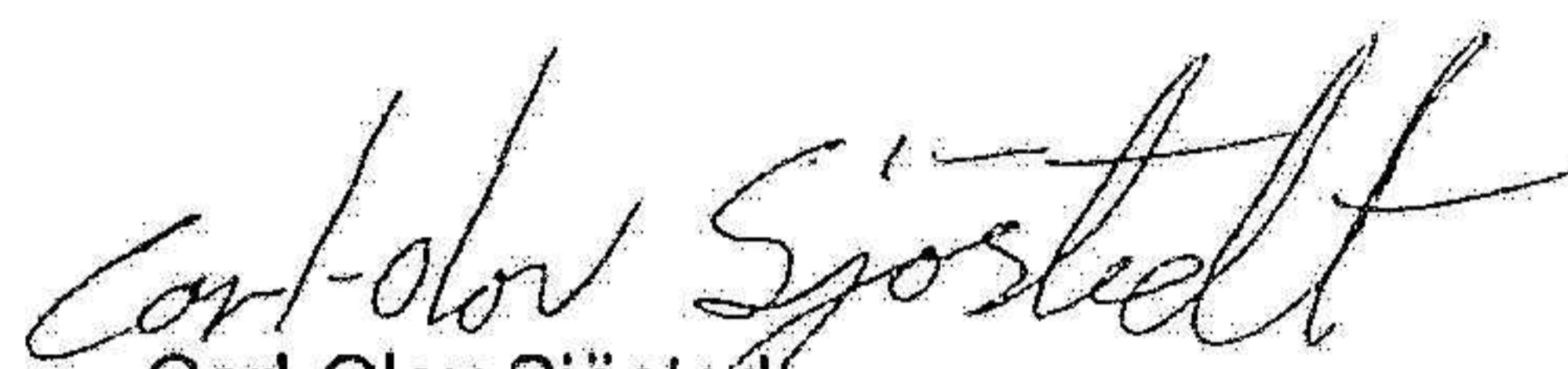
Patric Carlsson



Hans Helledin
Verkställande direktör




Mats-Ake Knutsson



Carl-Olov Sjöstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 29 mars 2023.



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



2023061925973

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eda Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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 2022 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 29 mars 2023



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor