

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01—2023-12-31

för

**EBA – EMMABODA BOSTADS AB**  
556096-7118

Årsredovisningen omfattar:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	14

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad VD intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 25/4 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Emmaboda den 24/5 2024



Ivan Lindmark

# ÅRSREDOVISNING

för

## EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	14



## 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

Projekt : På Enen i Emmaboda pågår ett omfattande stambytesprojekt (totalt 90 lgh ). Projektet utgör en betydande del i den fleråriga underhålls/investeringsplan som godkändes av EBA styrelse under hösten 2023.

Ett nytt stambytesprojekt på Linnéan 9 i Emmaboda har pågått under 2023 och fortsätter under 2024..

#### Investeringar

Investeringar och ombyggnader har totalt under verksamhetsåret skett med tkr 38 986 (23 823). Underhållskostnaderna på bolagets fastighetsbestånd har fortsatt varit på en hög nivå. 16 510 tkr (13 075 tkr), vilket innebär underhåll/repurationskostnader på 241 kr/m<sup>2</sup> (191 kr/m<sup>2</sup>)

#### 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 (kombination av solceller på byggnaders tak och laddstolpar för elfordon).

#### Ägarförhållande

Bolaget ägs till sin helhet av Emmaboda kommun.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Förhandlingarna vad gäller hyrorna för 2024 är i skrivande stund inte klara. För att kunna bibehålla en hög standard i våra lgh och beta av underhållsskulden är ökad intäkt avgörande.

Med en annalkande lågkonjunktur, hög inflation och höga räntor är det än viktigare att ha kontroll över kostnaderna.

#### 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

2023 har präglats av stora renoveringsprojekt (stambyten) – något som slitit hårt på både personal och likviditet. Genom att arbeta ”trapphusvis” har hyresförlusterna kunnat begränsas men det har kostat i arbetstid då en stor mängd omflyttningar har fått hanteras. Hittills har arbetet varit mycket framgångsrikt - En stor eloge till all inblandad personal.

# EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

Erfarenheterna av arbetet hittills kommer vi att ha nytta av då vi går vidare i pågående (stora) renoveringsprojekt.

Vad gäller "löpande", planerat underhåll har det tyvärr fått begränsas – inte minst p.g.a att hyresuppgörelsen för 2023 inte gav nödvändigt ekonomiskt utrymme. Signalerna från den nu pågående årsförhandlingen (för 2024) tyder på att problemet kvarstår – något som i förlängningen innebär mer och mer akut underhåll till högre kostnad och mer störningar för våra hyresgäster.

Planering/projektering för nybyggnation har pågått under 2023 - för byggstart förhoppningsvis under 2024. Med en skenande byggkostnadsutveckling och stigande räntor finns viss osäkerhet om/när planerade projekt kan genomföras.

Det saknas med andra ord inte utmaningar men vi strävar vidare!

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\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	66 198 184	63 718 666	61 023 373	58 166 707	57 533 802
Res. efter finansiella poster	1 208 767	3 625 787	2 372 265	2 900 108	5 168 228
Res. i % av nettoomsättningen	1,82	5,69	3,88	4,98	8,98
Balansomslutning	388 303 803	366 643 768	361 715 192	364 991 204	306 848 185
Soliditet (%)	18,30	19,18	18,62	18,11	20,59
Avkastning på eget kapital (%)	1,70	5,26	3,55	4,48	8,47
Avkastning på totalt kapital (%)	1,66	1,69	1,22	1,56	2,53
Kassalikviditet (%)	32,10	65,56	103,66	73,00	20,51

\*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	27 004 267	37 029 953	2 656 768	39 686 721
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			2 656 768	-2 656 768	0
Uppskrivningsfond		-808 824	808 824		808 824
Årets vinst				1 002 553	1 002 553
Belopp vid årets utgång	1 000 000	26 195 443	40 495 545	1 002 553	41 498 098

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	40 495 545
årets vinst	1 002 553
	<hr/>
	41 498 098
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	41 498 098
	<hr/>
	41 498 098

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

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	66 198 184	63 718 666
Övriga rörelseintäkter		4 402 521	1 835 665
		<u>70 600 705</u>	<u>65 554 331</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-42 043 095	-36 681 354
Personalkostnader	6	-12 507 842	-13 066 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-9 863 188	-9 761 537
		<u>-64 414 125</u>	<u>-59 509 308</u>
<b>Rörelseresultat</b>		6 186 580	6 045 023
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 993	121 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 070 806	-2 541 138
		<u>-4 977 813</u>	<u>-2 419 236</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 208 767	3 625 787
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-400 000	-380 000
Återföring från periodiseringsfond		700 000	0
		<u>300 000</u>	<u>-380 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		1 508 767	3 245 787
Skatt på årets resultat	9	-506 214	-589 019
<b>Årets resultat</b>		<u>1 002 553</u>	<u>2 656 768</u>

2024052720565

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Summa immateriella anläggningstillgångar

Not

2023-12-31

2022-12-31

10

0

0

0

0

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Inventarier, verktyg och installationer

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Summa materiella anläggningstillgångar

11

380 029 868

350 826 490

12

46 763

16 751

13

371 847

432 137

14

957 577

2 240 062

381 406 055

353 515 440

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 764

47 764

47 764

47 764

Summa anläggningstillgångar

381 453 819

353 563 204

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter

Summa varulager m.m.

365 059

297 216

365 059

297 216

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

15

633 029

596 285

4 068 985

11 115 571

464 826

588 461

131 007

213 957

1 125 740

219 213

6 423 587

12 733 487

##### Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

61 338

49 861

61 338

49 861

Summa omsättningstillgångar

6 849 984

13 080 564

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**388 303 803**

**366 643 768**

2024052720566

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Reservfond

**Summa bundet eget kapital**

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

**Summa eget kapital**

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

**Summa obeskattade reserver**

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

16

17

1 000 000

21 033 032

5 162 411

27 195 443

40 495 545

1 002 553

41 498 098

68 693 541

3 020 000

3 020 000

14 142 556

14 142 556

282 250 000

282 250 000

3 578 529

2 824 124

769 016

13 026 037

20 197 706

388 303 803

1 000 000

21 841 856

5 162 411

28 004 267

37 029 953

2 656 768

39 686 721

67 690 988

3 320 000

3 320 000

13 884 671

13 884 671

262 250 000

262 250 000

6 523 831

2 544 555

1 267 859

9 161 864

19 498 109

366 643 768

2024052720567

*Handwritten signatures and initials.*

**EBA-Emmaboda Bostads AB**

Org.nr. 556096-7118

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	6 186 580	6 045 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 863 188	9 761 537
Erhållen ränta m.m.		92 993	121 902
Erlagd ränta		-5 070 806	-2 541 138
Betald inkomstskatt		-248 329	-237 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>10 823 626</b>	<b>13 150 032</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-67 843	5 123
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-36 744	-362 519
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 346 644	6 125 295
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-2 945 302	3 524 690
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		3 644 898	1 515 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 765 279</b>	<b>23 958 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	11	-38 986 153	-23 823 100
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-50 135	0
Förändring av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 282 486	3 294 527
Årets lämnade lån till koncernföretag	15	-4 068 984	-11 115 571
Årets amorteringar från koncernföretag	15	4 068 984	11 115 571
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-37 753 802</b>	<b>-20 528 573</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		20 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-3 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 000 000</b>	<b>-3 500 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>11 477</b>	<b>-70 560</b>
Likvida medel vid årets början		49 861	120 421
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>61 338</b>	<b>49 861</b>

2024052720568

**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 när 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 framåtriktat.

*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***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.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>			
	Hysesintäkter bostäder	60 579 016	57 376 626
	Hysesintäkter lokaler	10 594 770	9 324 637
	Hysesintäkter garage	1 044 591	1 012 150
	Hysesbortfall bostäder	-5 345 550	-3 245 871
	Hysesbortfall lokaler	-523 231	-592 040
	Hysesbortfall garage	-127 604	-113 400
	Övriga hyresrabatter	-23 808	-43 436
		<u>66 198 184</u>	<u>63 718 666</u>

**EBA-Emmaboda Bostads AB**

Org.nr. 556096-7118

**NOTER**

<b>Not 3</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Underhålls och reparationskostnader</b>		
Byggnadsarbeten	7 605 354	5 089 019
Måleri/golv arbeten	2 027 805	1 059 198
VVS/Vent arbeten	2 558 454	1 633 296
Elarbeten	1 474 204	1 060 211
Vitvaror	1 042 946	1 738 211
Övrigt underhåll inkl markunderhåll	1 801 226	2 494 811
	16 509 989	13 074 746

<b>Not 4</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare</b>		
Under året har företags leasingavgifter uppgått till	331 128	332 058
 Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: Inom 1 år	294 000	294 000
	294 000	294 000

<b>Not 5</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel/entreprenad	3 360 982	2 798 360
Fastighetsskatt	1 016 437	1 050 402
Administration	3 012 537	2 562 257
Uppvärmning	7 002 665	6 845 909
Vatten	5 340 920	5 208 177
El	2 542 528	1 971 648
Kabel-TV	109 656	102 473
Sophämtning	1 700 532	1 709 193
Övriga driftkostnader	237 672	253 513
Försäkringskostnader	878 049	772 618
	25 201 978	23 274 550

<b>Not 6</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Personal</b>		
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	15,00	16,00
varav kvinnor	3,00	4,00
varav män	12,00	12,00

2024052720571

**NOTER**

2024052720572

**Löner, ersättningar m.m.**

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

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 236 600	1 051 376
Pensionskostnader	245 725	199 188
	<u>1 482 325</u>	<u>1 250 564</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	7 098 625	6 457 744
Pensionskostnader	427 158	1 594 180
	<u>7 525 783</u>	<u>8 051 924</u>

Sociala kostnader	3 339 853	3 480 716
-------------------	-----------	-----------

Summa styrelse och övriga	<u>12 347 961</u>	<u>12 783 204</u>
---------------------------	-------------------	-------------------

**Könsfördelning i styrelse och företagsledning**

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

Av Emmaboda Bostads AB:s pensionskostnader avser 245 725 kr (f.å 199 188) 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**

	2023	2022
Avskrivningar på anläggningstillgångar	9 054 364	8 952 713
Avskrivning på uppskrivningsfond	808 824	808 824
	<u>9 863 188</u>	<u>9 761 537</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader	3 981 806	1 487 138
Räntekostnader till koncern	1 089 000	1 054 000
	<u>5 070 806</u>	<u>2 541 138</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Förändring uppskjuten skatt	-257 885	-351 727
Årets skatt	-248 329	-237 292
	<u>-506 214</u>	<u>-589 019</u>

**EBA-Emmaboda Bostads AB**

Org.nr. 556096-7118

**NOTER**

2024052720573

<b>Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	471 750	471 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 750	471 750
Ingående avskrivningar	-471 750	-459 575
Årets avskrivningar	0	-12 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-471 750	-471 750
Utgående redovisat värde	0	0
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	505 111 050	481 287 950
Inköp	38 986 153	23 823 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 097 203	505 111 050
Ingående avskrivningar	-151 626 416	-142 761 999
Årets avskrivningar	-8 973 951	-8 864 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 600 367	-151 626 416
Ingående uppskrivningar	27 500 000	27 500 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 658 144	-4 849 320
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-808 824	-808 824
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	21 033 032	21 841 856
Ingående nedskrivningar	-24 500 000	-24 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 500 000	-24 500 000
Utgående redovisat värde	380 029 868	350 826 490
Redovisat värde byggnader	341 850 346	312 365 970
Redovisat värde markanläggningar	14 361 167	14 642 165
Redovisat värde mark	23 818 355	23 818 355
	380 029 868	350 826 490
<b>Not 12 Maskiner och fordon</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	904 140	904 140
Inköp	50 135	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	954 275	904 140
Ingående avskrivningar	-887 389	-881 805
Årets avskrivningar	-20 123	-5 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907 512	-887 389
Utgående redovisat värde	46 763	16 751
<b>Not 13 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	5 339 469	5 339 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 339 469	5 339 469
Ingående avskrivningar	-4 907 332	-4 836 795
Årets avskrivningar	-60 290	-70 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 967 622	-4 907 332
Utgående redovisat värde	371 847	432 137
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 240 062	5 534 589
Inköp	39 641 310	21 796 418
Omklassificeringar	-40 923 795	-25 090 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	957 577	2 240 062
Utgående redovisat värde	957 577	2 240 062

# EBA-Emmaboda Bostads AB

Org.nr. 556096-7118

## NOTER

<b>Not 15 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Summa	4 068 984	11 115 571
Varav avser koncernkonto	4 068 984	11 115 571
<b>Not 16 Upplysningar om aktiekapital</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång	1 000	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	1 000,00
<b>Not 17 Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Amortering efter 5 år	282 250 000	262 250 000
	<u>282 250 000</u>	<u>262 250 000</u>
<b>Not 18 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastigo	<u>158 149</u>	<u>146 969</u>

### Skulder för vilka säkerheter ställts

#### 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

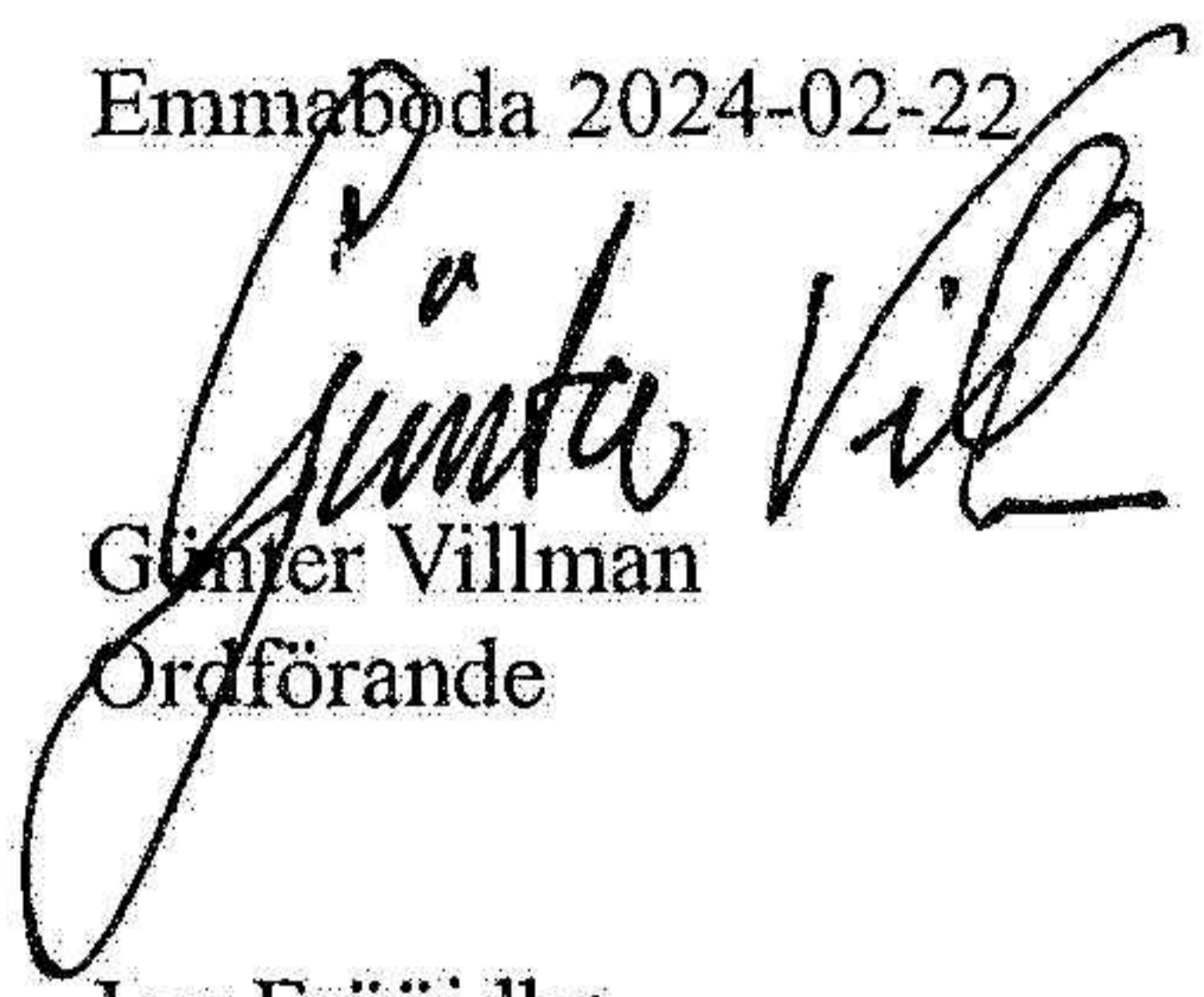
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

2024052720574

**NOTER**

2024052720575

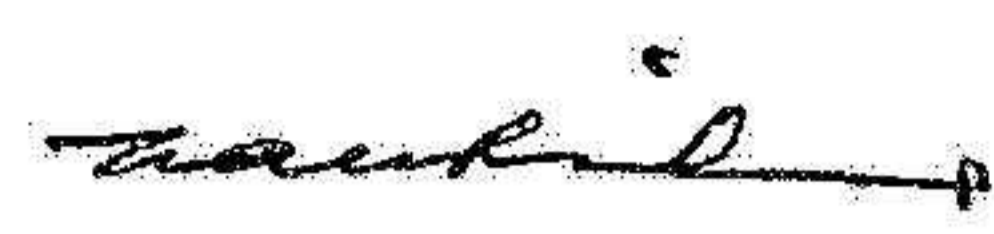
Emmaboda 2024-02-22



Günter Villman  
Ordförande

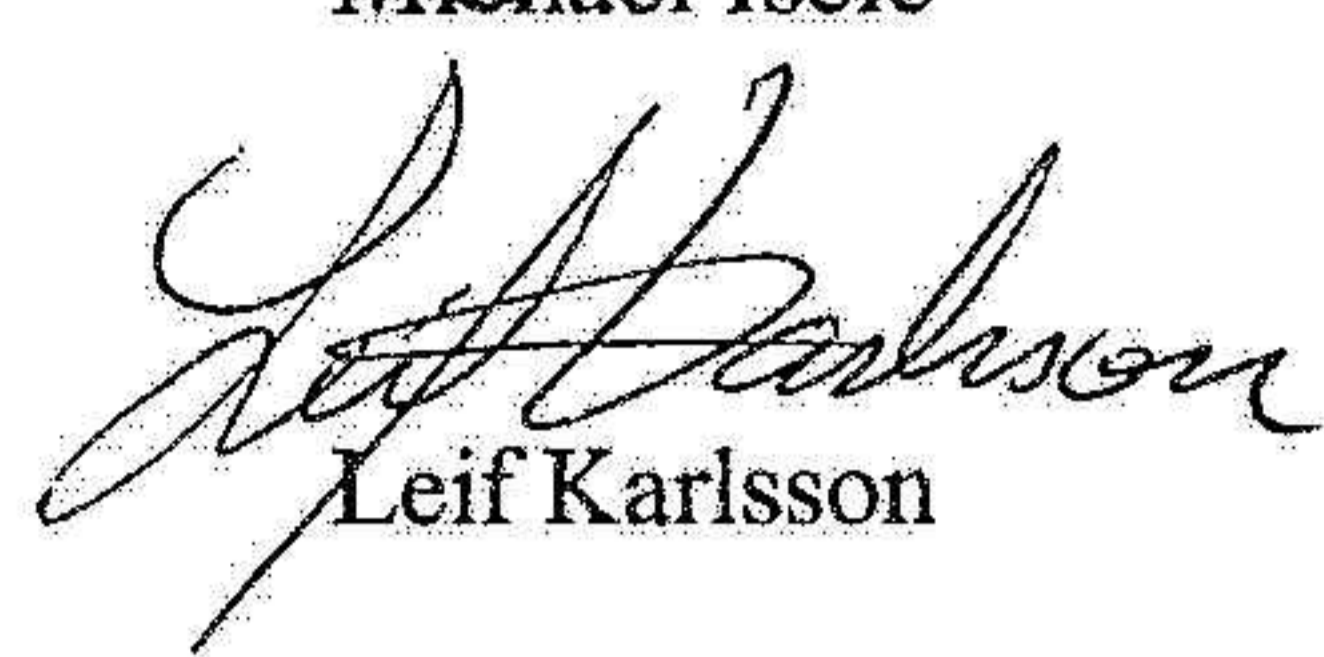
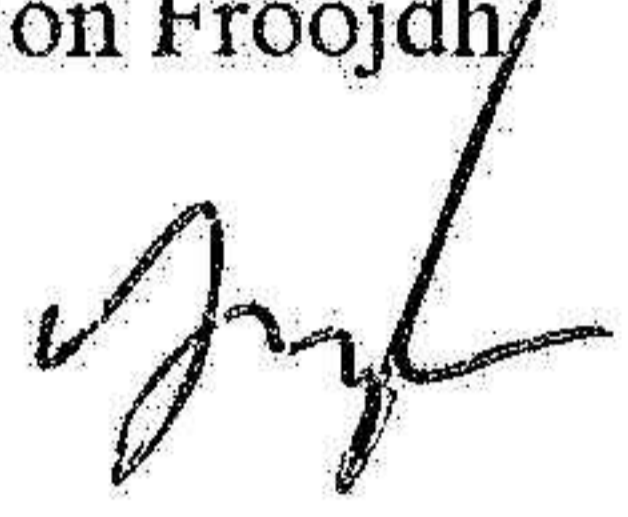


Michael Isele

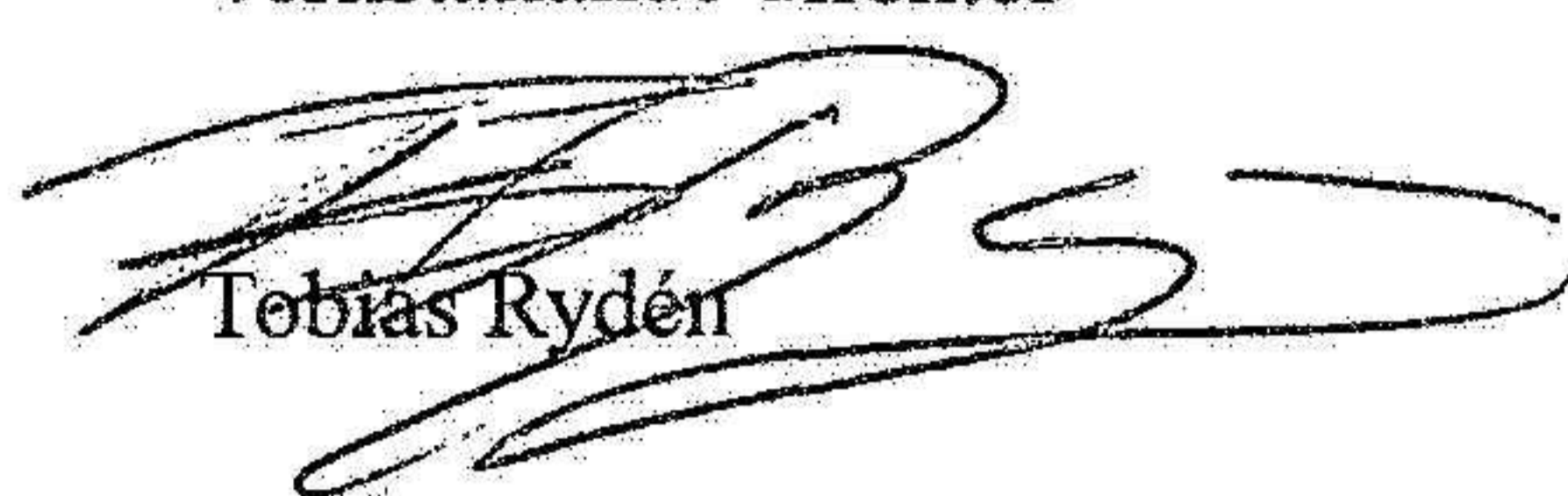


Ivan Lindmark  
Verkställande direktör

Jon Frööjdh

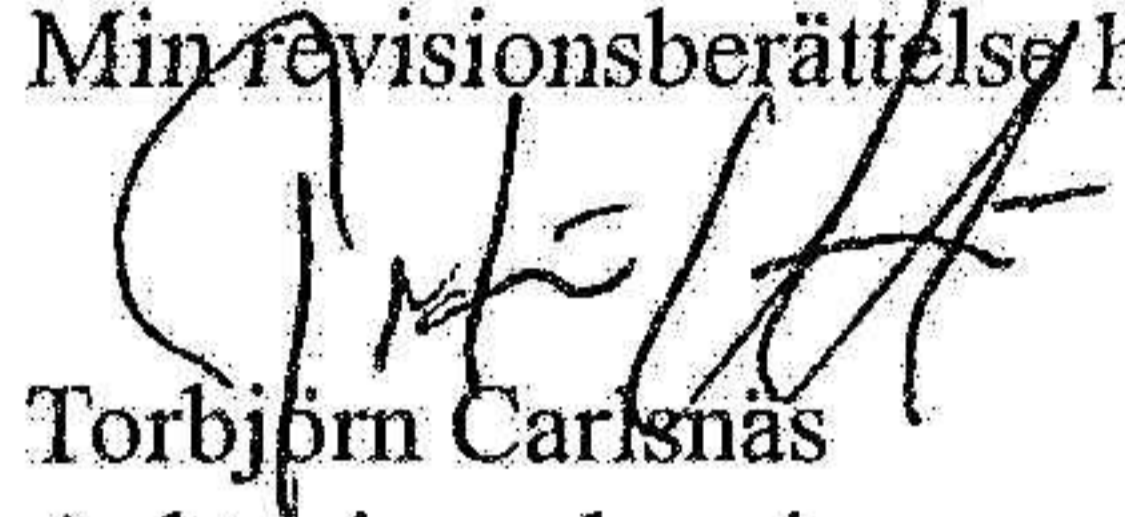


Leif Karlsson



Tobias Rydén

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 februari 2024.



Torbjörn Carlén  
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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till EBA-Emmaboda Bostadsaktiebolag enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 revisionsssed 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

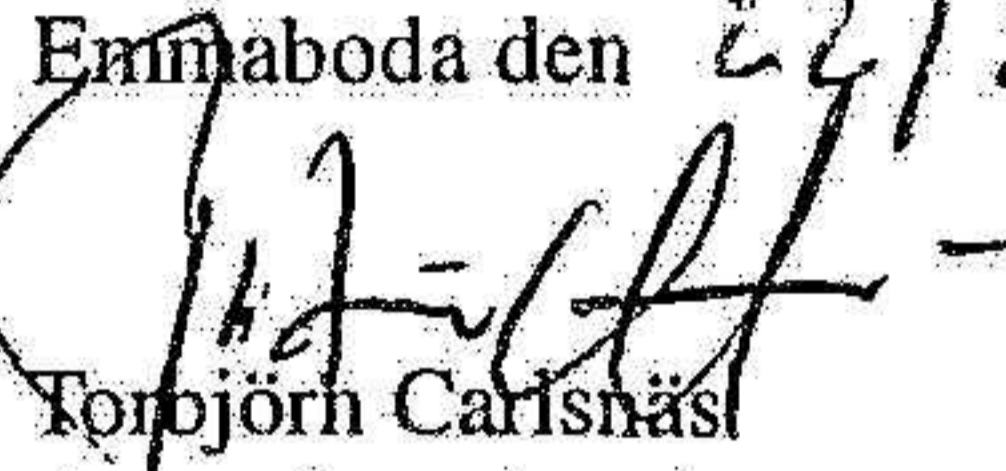
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 22/2-2024  
  
Torbjörn Carlsson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i  
Emmaboda Bostads AB  
Org nr 556096-7118

### Granskningsrapport för år 2023

Vi, av fullmäktige i Emmaboda kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Emmaboda Bostads AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges uppdrag.


Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Emmaboda 2024-03-18

  
Per Sigvardsson

  
Eila Medin

  
Kenth Eriksson

  
Ann-Marie Fagerström

  
Jan Bonell