

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Innehållsförteckning	Sidan
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	11 

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta bostäder, äldreboende och verksamhetsfastigheter i Eslövs kommun. Bolaget äger och förvaltar totalt ca 2 200 lägenheter och 150 lokaler uppgående till totalt ca 190 000 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2022 startade i pandemins tecken men med stora förhoppningar om återgång till det normala. Den 24 februari grusades allt hopp om det och skenande energipriser samt byggmaterielbrist blev det ”nya normala”. 2022 blev ett år då underhåll byttes till att betala elräkningar. Trots detta har NKI (Nöjd Kund Index) kunna ligga kvar på förra årets nivå.

Projektet Spritfabriken på fastigheten Örnen 4 har äntligen kommit i gång dock med fördröjning då besluten överklagats. I slutet av året var det full fart med marksanering och stabilisering av befintliga byggnader. 55 lägenheter, 45 garageplatser och lokaler kommer att färdigställas 2024/2025. Projektet är både tekniskt och ekonomiskt utmanade. Den ekonomiska kalkylen för projektet indikerar ett behov av nedskrivning uppgående till 120 miljoner kr. I årets resultat har därför samma summa lagts in som reservering i resultatet (se Not 3 och 14).

Under året har uppskrivning av det bokförda värdet på 2 fastigheter genomförts med 100 miljoner kronor. Det totala bokförda värdet av hela fastighetsportföljen uppgår därefter vid årets slut till 1 503 miljoner kronor. Marknadsvärdet på samma fastighetsportfölj bedöms till 2 784 miljoner kronor och totalt kvarstående övervärde uppgår därmed till 1 281 miljoner kronor på bokslutsdagen.

Detaljplanen på Färgaren 19 har vunnit lagakraft samtidigt som luften gått ur marknaden på byggrätter. Då detta är ett gemensamt projekt med grannfastigheten har beslut tagits att avvakta med exploateringen/försäljningen av projektet. Dock har bygglov sökts för att omvandla befintlig byggnad till 11 stycken lägenheter med kommersiell lokal mot gatan.

Optimala Hem har under året färdigställt 16 bostadsrättsradhus på den mark i Flyinge som vi sålde till dem i maj 2020. En lokal på andra våningen med adressen Stora torg 1 har omvandlats till en lägenhet i vår strävan i att flytta ner verksamheter till lokaler i markplan. I Stehag har byggnationen av 8 parhus, 16 lägenheter, startat med inflyttning mars-juli 2023. Bygglov har sökts för 5 stycken lägenheter i Kv Slaktaren, där det även här är fråga om lokaler på andra våningen som ska omvandlas till boende.

Den planerade byggnationen i Löberöd har inte kunnat påbörjas då upphandlingen med råge översteg kalkylen. Nu tas ett omtag och förhoppningsvis kan vi ha byggstart i slutet av 2023.

Planarbetet på Sallerup, Gårdsåkra, Bankmannen, Badhusparken och Örnen 4 (etapp 2) pågår, sammanlagt cirka 700 lägenheter.

I mars öppnade Systembolaget upp i ombyggda lokaler i kv Gjutaren. Senare under året flyttade även en tandläkare in i samma kvarter. Specsavers öppnade upp i kv Slaktaren och en skönhetssalong öppnade upp i kv Skräddaren. Annars är det trögt på hyresmarknaden för kommersiella lokaler och diskussioner förs kontinuerligt med befintliga lokalhyresgäster om hur vi kan stötta dem.

Under året har satsningar gjorts på Rönneberga och i våra kommunala förhyrningar. På Rönneberga har bland annat relinigen av alla avlopp startat, ett 30-miljoners projekt som kommer pågå även under 2023 och 2024. Två av tre soprum har ersatts med UVX-system, nedgrävda sopkärl och alla parkeringar har asfalterats.

Under 2022 har även våra LSS-boende på Albovägen och Tegelbruksvägen totalrenoverats. 

Bolaget har även fortsatt att arbeta för att skapa ett bättre samhälle och en renare miljö. Satsningarna på detta CSR-arbete har under 2022 uppgått till totalt över 2 miljoner kronor. Det har bland annat inkluderat en härlig dag i Trollsjöparken där alla hyresgästerna bjöds på musikunderhållning, hoppborgar, kory, glass mm. Bolaget har även sponsrat möjligheten för 10 barn att åka på kollo i Ängelholm utan kostnad.

I december hade vi premiärturen med vår inköpta husbil som är inredd till kontor som gör att vi nu kan komma ut till hyresgästerna och erbjuda service och svara på frågor. Trots årstiden har våra besök ute i bostadsområdena var mycket uppskattade och välbesökta.

Då elpriset skenat under hösten har fokus legat på olika energibesparande projekt samt energiproducerande projekt som solcells-installationer i samband med takrenoveringar. Även information och dialog med hyresgästerna kring vad man som hyresgäst kan göra för att spara energi har genomförts. För att stötta de hyresgäster som hyr utan värme och med direktverkande el har vi tagit fram ett erbjudande om installation av värmepump som tillval.

Under hösten antog styrelsen affärsplanen för 2023-2026. Målen återfinns under fyra rubriker ekonomi, kund, fastigheter och medarbetare med fokus på att digitalisering och hållbarhet skall genomsyra all verksamhet.

Byggnationen på Spritfabriken har tema återbruk vari tegel, fönster mm kommer återbrukas.

Under året har också ett samarbete med Kraftringen sjösatts där målsättningen är att med hjälp av modern AI minska vår energiförbrukning av fjärrvärme med upp till 15 %. För Kraftringens del kommer det innebära ett sänkt och jämnare effektuttag i fjärrvärmesystemet, dvs ett klassiskt win-winprojekt för båda parter.

Ett aktivt arbete inom Stadskärneföreningen med bl a delfinansiering av en centrumledare, nyttjande av Gröna Gruppen för yttre fastighetsskötsel, skapande av ängsmark med insektshotell och planterandet av 2 st nya träd vid varje träd-fällning, bidrar bolaget till att bibehålla och utveckla Eslövs kommun till en *hållbar stad & by*.

Framtida utveckling

Ränteuppgång, byggprisutvecklingen och energipriser påverkar verksamheten och våra hyresgästers betalningsförmåga. Slopas investeringsstöd tillsammans med höga materialpriser och stigande räntor påverkar bolagets möjlighet till nyproduktion med en hyra som är uthyrningsbar. Dock kvarstår en brist på bostäder för ekonomiskt svagare grupper vilket kommer öka kraven på ett socialt ansvarstagande för bolaget.

Finansiella risker

Bolaget har en fortsatt stabil ekonomisk grund att stå på vilket är bra nu när vi går in i en ny era. I lågkonjunktur står sig hyresrätten stark och Eslövs läge i regionen gör att vakansrisken är begränsad. En betydande risk för framtiden utgörs dock av byggbranschens kostnadsläge och energiprisutveckling. Detta i kombination med de senaste 10 årens låga hyreshöjningar som väsentligt understigit inflationsnivåerna påverkar bolagets resultat negativt. Inte minst gäller det för de dramatiska kostnadsökningarna under 2022 där t ex bolagets elkostnader fördubblades från 8 till 16 miljoner kronor. Bolaget har dock en stabil räntebindning med över 4 år i snitt på låneportföljen (se Not 19) men kommer trots det att få kraftigt förhöjda räntekostnader framöver.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt av Eslövs kommun, 212000-1173 och har per 2022-12-31 inga dotterbolag.

Flerårsjämförelse

Tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	216 966	208 175	198 398	193 678	190 904
Resultat efter finansiella poster	-124 535	32 409	44 969	25 371	7 744
Balansomslutning	1 639 484	1 516 315	1 446 300	1 226 395	1 142 999
Soliditet	15,0%	17,6%	16,7%	16,6%	16,1%
Antal anställda	35	34	37	42	40

ef

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Styrelsens säte; Eslöv

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Styrelse och revisorer, utsedda vid årsstämman 2022 i Eslövs Bostads AB**Styrelseledamöter**

Mikael Wehtje	Eslöv	Ordförande
Henrik Månsson	Eslöv	V. ordförande
Agneta Nilsson	Eslöv	
Laila Fast Petrovic	Eslöv	
Ingrid Lennerwald	Eslöv	
Anders Molin	Eslöv	
Fredrik Ottesen	Eslöv	

Verkställande direktör

Kristina Forslund	Kävlinge
-------------------	----------

Revisor

Mazars AB		
Huvudansvarig Rose-Marie Östberg	Helsingborg	Auktoriserad Revisor

Lekmannarevisor

Kenneth Jönsson	Eslöv
-----------------	-------

Suppleant

Håkan Elleström	Eslöv
-----------------	-------

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 500	9 664		189 346	27 722	255 231
Överföring av föregående års resultat				27 722	-27 722	0
Omklassificering			32 573	-32 573		0
Årets uppskrivningar			79 400			79 400
Årets nedskrivningar på uppskrivningar			-6 370	6 370		0
Årets resultat					-99 106	-99 106
Belopp vid årets utgång	28 500	9 664	105 603	190 865	-99 106	235 527

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserade vinstmedel från föregående år	190 864 451
årets resultat	-99 105 576
	91 758 875

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 91 758 875, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	91 758 875
	91 758 875

Resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
<u>Intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	216 966	208 175
Övriga intäkter		3 656	3 337
<i>Summa intäkter</i>		<i>220 622</i>	<i>211 512</i>
<u>Fastighetskostnader exkl avskrivningar</u>			
Driftkostnader		-96 022	-84 316
Underhållskostnader		-43 439	-34 716
Fastighetsskatt		-4 362	-4 282
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-143 823</i>	<i>-123 314</i>
Driftnetto		76 799	88 198
Avskrivningar fastigheter		-45 756	-42 838
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-10 110	-11 083
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	20 933	34 277
Nedskrivningar	3	-136 700	3 100
Resultat från avyttring av anläggningstillgångar	4	1 841	5 440
Rörelseresultat		-113 926	42 817
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		304	63
Räntekostnader	5	-10 913	-10 471
Resultat efter finansiella poster		-124 535	32 409
Bokslutsdispositioner	6	1 115	2 913
Resultat före skatt		-123 420	35 322
Skatt på årets resultat	7	24 314	-7 601
Årets resultat		-99 106	27 721



Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	8		
Materiella anläggningstillgångar	9		
Förvaltningsfastigheter		1 502 685	1 425 509
Inventarier, verktyg och installationer		4 618	4 380
Pågående nyanläggningar		98 634	28 675
		<i>1 605 937</i>	<i>1 458 564</i>
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andra långfristiga värdepapperinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		352	485
		<i>392</i>	<i>525</i>
Summa anläggningstillgångar		1 606 329	1 459 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 043	453
Fordringar Eslövs kommun/koncernkonto		23 201	49 401
Skattefordringar		2 380	0
Övriga fordringar		2 619	3 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 848	3 825
		<i>31 091</i>	<i>57 135</i>
Kassa och bank		2 064	91
Summa omsättningstillgångar		33 155	57 226
Summa tillgångar		1 639 484	1 516 315

et

Balansräkning, forts

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (28 500 aktier)		28 500	28 500
Uppskrivningsfond		105 604	0
Reservfond		9 664	9 664
		143 768	38 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		190 865	189 346
Årets resultat		-99 106	27 721
		91 759	217 067
Summa eget kapital		235 527	255 231
Obeskattade reserver	12	13 375	14 490
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	34 347	38 060
Övriga avsättningar	3, 14	129 700	-
Summa avsättningar		164 047	38 060
Långfristiga skulder			
	15		
Skulder till kreditinstitut		805 000	955 000
Summa långfristiga skulder		805 000	955 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		350 000	200 000
Leverantörsskulder		37 876	25 701
Skatteskulder		0	774
Övriga skulder		936	812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	32 723	26 247
Summa kortfristiga skulder		421 535	253 534
Summa eget kapital och skulder		1 639 484	1 516 315



Kassaflödesanalys

Tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-113 926	42 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar, avsättningar	183 234	44 028
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1 841	-9 040
	67 467	77 805
Erhållen ränta	304	63
Erlagd ränta	-10 913	-10 471
Betald inkomstskatt	-3 153	-3 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	53 705	63 540
Förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	28 424	-13 202
Förändring av kortfristiga skulder	18 775	-4 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 904	45 401
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-101 910	-109 597
Försäljning av anläggningstillgångar	2 846	13 950
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	133	128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 931	-95 519
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut	0	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	50 000
Förändring av likvida medel	1 973	-118
Likvida medel vid årets början	91	209
Likvida medel vid årets slut	2 064	91



Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänt**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningar och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavande på koncernkonto och kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

Intäktsredovisning

Intäkter från uthyrning redovisas i den månad hyran avser

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande uppgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	50-100 år
Fasad	30-80 år
Tak	25-50 år
Dörrar & Fönster	15-40 år
Sidobyggnader	50 år
Installationer	10-25 år
Restpost	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner & inventarier	5-10 år
Storkök	25-30 år
Ytskikt	15-30 år

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta finansiella rapporter gör företagsledningen bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Årets resultat belastas av en större reservering om 120 miljoner kronor avseende förväntat nedskrivningsbehov i ett projekt av en nyproduktion av såväl bostäder som lokaler i en befintlig äldre och delvis q-märkt industrifastighet. Osäkerheten av kalkyler i denna typ av fastighet är betydligt större än i andra nyproduktioner. Årets reservering ska ses i ljuset av detta och har därför en högre risk att behöva justeras framöver.

Leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationell leasing vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden

Finansiella instrument*Ränteswappar*

Ränteswappar innehas i säkringssyfte, varför bolaget inte bokför förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 BFNAR 2012:1. I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen.

Nyckeltalsdefinitioner*Intäkter*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter

Not 1 Intäkter	2022	2021
Uthyrningsbara objekt		
Bostäder	164 365	156 561
Specialbostäder	29 483	28 809
Lokaler	24 994	25 360
Övrigt	3 508	3 620
Outhyrda objekt/Hyresförluster		
Bostäder	-1 307	-1 762
Specialbostäder och lokaler	-2 190	-2 489
Garage	-267	-214
Övrigt	0	-17
Summa hyresintäkter före rabatter	218 586	209 868
Avgår rabatter	-1 620	-1 693
Summa hyresintäkter	216 966	208 175

Not 2 Rörelseresultat

Leasingavtal

Bolagets leasingavtal kostnadsförs löpande. De anläggningstillgångar som leasas är lokaler, fordon och kontorsmaskiner. Leasingavtalen löper på 12-48 månader. Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 988 tkr.

Framtida hyresavtal uppgår till:

Inom 1 år:	765	793
Inom 2-5 år:	73	298
Utöver 5 år:	-	-

Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	23	23
Kvinnor	12	11
	35	34

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	-17 516	-16 819
Sociala kostnader	-5 851	-5 646
Pensionskostnader VD	-344	-335
Pensionskostnader personal	-1 598	-1 213
	-25 309	-24 013

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag till tolv månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	-1 360	-1 349
Övriga anställda	-16 156	-15 470
	-17 516	-16 819

*Könsfördelning inom företagsledningen**Styrelseledamöter ordinarie och ersättare*

Män	4	4
Kvinnor	3	3
	7	7

Ledningsgrupp

Män	3	2
Kvinnor	2	1
	5	3

Not 3 Nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2022	2021
Nedskrivning Harlösa 44:226	-	-500
Återförd reservering Löberöd 1:214	-	3 600
Nedskrivning Färgaren 19	-7 000	
Reservering Örnen 4	-120 000	-
Reservering Stehag 5:75 m fl	-9 700	-
	-136 700	3 100

Not 4 Resultat från avyttring av anläggningstillgångar

	2022	2021
Utrangering av anläggningstillgångar	-77	-1 554
Försäljning av fastigheter	2 038	6 970
Försäljning av inventarier	-120	24
	1 841	5 440

Not 5 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-9 230	-2 576
Räntenetto SWAP	1 811	-4 459
Övriga finansiella kostnader	-3 494	-3 436
	-10 913	-10 471

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning utöver plan	650	465
Förändring av periodiseringsfond	465	2 448
	1 115	2 913

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	24 314	-7 601
Totalt redovisad skatt	24 314	-7 601
Redovisat resultat före skatt	-123 420	35 322
<i>Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%</i>	25 425	-7 276
Ej avdragsgilla kostnader	-20	-14
Schablonintäkt periodiseringsfond	-10	-13
Övergångsbestämmelse av p-fond	-6	-30
Avyttring fast	382	-293
Korr. nedskr. temp. skillnad	-1 442	-
Övrigt	-15	25
Redovisad effektiv skatt	24 314	-7 601

Not 8 Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Balanslånepost		
Bokfört restvärde balanslånepost	-	-
Skattemässigt restvärde balanslånepost	981	1 207

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	2 042 827	1 800 040
Under året genomförda aktiveringar	30 452	255 923
Omklassificering	-45 287	-
Försäljning/utrangering	-848	-13 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 027 144	2 042 827
Ingående avskrivningar	-609 018	-570 805
Försäljning/utrangering	328	4 625
Omklassificering	4 262	-
Årets avskrivningar	-44 732	-42 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-649 161	-609 018
Ingående nedskrivningar	-8 300	-7 800
Årets nedskrivning	-	-500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Ingående uppskrivningar	0	-
Omklassificering	41 025	-
Årets uppskrivning	100 000	-
Årets nedskrivning på uppskrivningar	-7 000	-
Årets avskrivning på uppskrivningar	-1 023	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	133 002	0
Bokfört värde	1 502 685	1 425 509



Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna

2 784 023

Bolaget har per 2022-12-31 värderat sina förvaltningsfastigheter baserat på kassaflödeskalkyler i Datscha. Kassaflödeskalkylerna innehåller framtida hyresintäkter med schabloniserade kostnader. Kalkylperiod 10 år. Antagen Hyresutveckling/inflation/kostnadsutveckling är 2%.

	2022-12-31	2021-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	31 889	32 067
Nyanskaffningar	1 501	314
Försäljning/Utrangering	-968	-492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 422	31 889
Ingående avskrivningar	-27 509	-27 311
Försäljning/Utrangering	484	492
Årets avskrivningar	-779	-690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 804	-27 509
Bokfört värde	4 618	4 380
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	28 675	175 314
Under året nedlagda kostnader	100 411	109 284
Under året genomförda aktiveringar	-30 452	-255 923
	98 634	28 675

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar**Andra långfristiga värdepapperinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
	40	40

Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	485	613
Årets förändring	-133	-128
	352	485

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 748	3 825
Upplupna intäkter	100	-
	1 848	3 825

Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, beskattningsår 2016	-	465
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	1 090	1 090
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	3 735	3 735
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	4 700	4 700
Avskrivning utöver plan	3 850	4 500
	13 375	14 490

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Avseende		
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde på fastigheterna	64 330	39 962
Avsättningar	-26 718	-
Outnyttjade underskottsavdrag	-3 265	-1 902
	34 347	38 060

Bolagets underskottsavdrag uppgår till 15 851 tkr, varav 34 tkr är spärrade.
Samtliga underskottsavdrag värderas.

Not 14 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering Örnen 4	120 000	-
Reservering Stehag 5:75 m fl	9 700	-
	129 700	0

Not 15 Långfristiga skulder

Nedan anges del av långfristiga skulder som förfaller senare än 1 år.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut 2-5 år	805 000	955 000
Skulder till kreditinstitut > 5 år	-	-
	805 000	955 000

Not 16 Skuld Eslövs Kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad internlimit på koncernkonto	40 000	40 000
Kvar att utnyttja	40 000	40 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 575	830
Förutbetald intäkter	20 524	16 632
Semester- och löneskuld, inkl soc.avg	2 675	2 750
Övriga upplupna kostnader	7 950	6 035
	32 724	26 247
Valt att nettoredovisa intäkter/kostnader på swapar		

Not 18 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	332	348
	332	348

Not 19 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger att räntederivat inte får användas i spekulativt syfte samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld. I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap samt räntecap där räntekostnaden begränsas till en på förhand bestämd nivå. Per årsskiftet finns det 8 (11, 2021-12-31) säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation. Per 2022-12-31 föreligger säkringar i form av ränteswappar till ett nominellt värde av 775 000 tkr. Säkringarna har förfall under perioden 2025-11-02 till 2032-11-16 och marknadsvärdet uppgår till 96 015 tkr (15 114 tkr, 2021-12-31).

Den totala räntekostnaden för skuldförvaltningen uppgick till 10 884 tkr (10 445 tkr, 2021), varav räntekostnaden för genomförda säkringar utgjorde -1 574 tkr (4 459 tkr, 2021), förtidslösen av säkringar -786 tkr (0 tkr, 2021) och borgensavgift Eslövs kommun på 3 465 tkr (3 410 tkr, 2021)

Den totala snitträntan per årsskiftet uppgick till 0,92% (0,57%), 1,95% (0,19%) om räntederivaten exkluderas. Räntederivaten har förlängt den genomsnittliga räntebindningen från 0,58 år till 4,10 år. 

Not 20 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

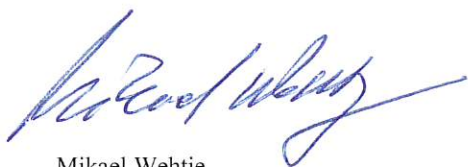
Till bolagsstämman förfogande står:

balanserad vinst	190 864 451
årets resultat	-99 105 576
	91 758 875

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	91 758 875
	91 758 875

Eslöv den 24/2 2023



Mikael Wehtje
Ordförande



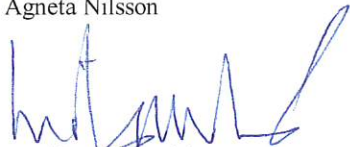
Henrik Månsson
Vice ordförande



Agneta Nilsson



Laila Fast Petrovic



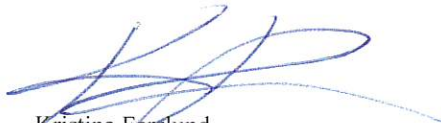
Ingrid Lennerwald



Anders Molin



Fredrik Ottesen



Kristina Forslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2023.
Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Eslövs Bostads AB
Org. nr 556095-2391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eslövs Bostads AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eslövs Bostads AB:s 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Eslövs Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 på misstag.

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

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eslövs Bostads AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Eslövs Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg, 2023-03-15

Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor i
Eslövs Bostads AB**

Till

Årsstämman i Eslövs Bostads AB

Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Eslövs kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Eslövs Bostads AB:s (org.nr 556095-2391) verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamheten och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet, kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämmans fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimligt grund för min bedömning och prövning.

Kommunfullmäktige beslutade den 26 september 2022 att bolaget får genomföra projektet Spritfabriken och redovisa ett negativt resultat då projektet är genomfört. Huvuddelen av min granskning under året har inriktats på att granska effekterna av beslutet och bolagets möjligheter att framledes leva upp till kommunens ägardirektiv.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Eslöv den 1 mars 2023



Kenneth Jönsson