

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

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 2 150 lägenheter och 150 lokaler uppgående till totalt ca 190 000 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2020 har till stor del präglats av pandemin. Pandemin har påverkat det mesta i vår verksamhet bland annat har hyresgästdialogen blivit lidande, underhåll har fått skjutas på framtiden och vakansrisken i nyproduktionen ökat. Trots detta har det hänt många positiva saker i bolaget, vår digitala mognad har satts på snabbspåret och flexibiliteten ökat, vi ställer inte in, vi ställer om.

I juni stod sex nya lägenheter klara i Billinge, tre tvåor och två treor med varsin uteplats. Hit sökte sig hyresgäster i olika åldrar och några kom inflyttande från andra kommuner. I september var 38 lägenheter klara för inflyttning på Fastigheten Gåsen 8 som är Eslövs första trygghetsboende för 70+ med trygghetsvärdinna och samlingslokal. Trots pandemin och karantän för 70+ så var hela 30 st uthyrda innan färdigställandet och nu vid årsskiftet återstår 2 lägenheter.

Byggnationen i kvarteret Slaktaren av 81 lägenheter har fortgått under 2020 med inflyttning sommaren 2021. Detta blir bolagets första miljöcertifierade fastighet. Lägenheterna annonserades ut på Boplatz Syd den 13 nov.

Projektering av 12 stycken lägenheter i Löberöd har fortgått. Tyvärr har bygglovets överklagats vilket fördröjer projektet. Mark har förvärvats i Stehag för nyproduktion av 16 lägenheter och när det gäller projekteringen av lägenheter och lokaler på Spritfabriken har ett omtag gjorts. Bolaget har pågående detaljplanarbete för ca 500 lägenheter på Sallerupsområdet, Järnvägstaden, Gårdsåkra och Färgaren 19. I tillägg finns positiva planbesked för ytterligare ca 200 lägenheter i centrala Eslöv.

En större bytesaffär med HSB har gjorts under december månad med sikte på utveckling av staden. Bolaget tog över en fastighet inom kvarteret Gjutaren innehållande 27 lägenheter och närmare 3 000 kvm kommersiell yta och lämnade över fyra bostadshus innehållande 56 lägenheter. Genom affären kan vi behålla Systembolaget i centrum och skapa fler nya lägenheter i centrala Eslöv.

Under 2020 har bolaget inrättat en ny heltidstjänst som bo social utvecklare – med fokus på att skapa trivsel och trygghet i våra bostadsområden. Syftet med denna satsning är att länka samman bolagets förvaltning och hyresgästerna i frågor som rör trygghet, trivsel och fritidsaktiviteter. Behovet har uppstått bland annat av att störningsanmälningarna ökar framförallt mellan grannar och de traditionella kommunikationsvägarna helt enkelt inte räckt till. Det behövs någon som kan fokusera på att hitta orsakerna bakom och förebygga dessa.

Framtida utveckling

Bolaget har en stabil ekonomisk grund att stå på och med minimal vakansrisk i befintligt bestånd kan bolaget fortsätta agera som kommunens verktyg för att få igång bostadsproduktion i nya stadsdelar och i byarna. Regionen och Eslöv har fortsatt stark tillväxt med efterfrågan på nya hyresrätter men det finns tendenser till att marknaden i Eslöv börjar bli mättad på hyresrätt i centrala delar. Dock kvarstår en brist på bostäder för ekonomiskt svagare grupper vilket kommer öka kraven på ett socialt ansvarstagande för bolaget.

Finansiella risker

Ekonomiskt så är bolaget väl rustat för att möta de kommande åren. Det fortsatt gynnsamma ränteläget samt god efterfrågan på bostäder har stärkt bolaget vilket är nödvändigt för att klara de mål på nyproduktion som anges i ägardirektiven. En betydande risk för framtiden utgör byggbranschens kostnadsläge och arbetslöshetens ökning i pandemins spår. I regionen har man under hösten sett vakanser i nyproducerade bostäder. Detta gäller speciellt i storstadsregionernas utkanter men just nu byggs det mycket i Eslöv så det finns en vakansrisk i bolagets pågående nyproduktion.

En annan risk utgör de senaste årens stora skillnader mellan de extremt låga hyreshöjningarna i förhållande till branschens och bolagets stigande kostnader. Fortsätter denna utveckling kan det snabbt och dramatiskt påverka bolagets resultat vid ett stigande ränteläge. Den ändrade skattelagstiftningen 2019 med begränsning av ränteavdragen förstärker denna effekt.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt av Eslövs kommun, 212000-1173 och har per 2020-12-31 inga dotterbolag. Eslövs Bostads Invest AB avvecklades under 2020. Vidare har Pemasund Bostäder AB fusionerats in i moderbolaget under året.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Flerårsjämförelse

Tkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	198 398	193 678	190 904	184 711	183 052
Resultat efter finansiella poster	44 969	25 371	7 744	2 156	6 402
Balansomslutning	1 446 300	1 226 395	1 142 999	1 119 127	1 085 036
Soliditet	16,7%	16,6%	16,1%	16,1%	16,5%
Antal anställda	37	42	40	42	40

Styrelsens säte; Eslöv

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

Styrelse och revisorer, utsedda vid årsstämman 2020 i Eslövs Bostads AB

Styrelseledamöter

Mikael Wehtje	Eslöv	Ordförande
Henrik Månsson	Esöv	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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 500	9 664	135 376	18 736	192 276
Överföring av föregående års resultat			18 736	-18 736	-
Fusion Pemasund Bostäder AB			-19		-19
Årets resultat				35 253	35 253
Belopp vid årets utgång	28 500	9 664	154 093	35 253	227 510

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

balanserade vinstmedel från föregående år	154 093 230
årets resultat	<u>35 253 424</u>
	189 346 654

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 189 346 654, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>189 346 654</u>
	189 346 654

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Resultaträkning

Tkr	Not	2020	2019
<u>Intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	198 398	193 678
Övriga intäkter		2 756	5 246
<i>Summa intäkter</i>		<i>201 154</i>	<i>198 924</i>
<u>Fastighetskostnader exkl avskrivningar</u>			
Driftkostnader		-84 138	-79 788
Underhållskostnader		-33 425	-31 202
Fastighetsskatt		-3 697	-3 657
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-121 260</i>	<i>-114 647</i>
Driftnetto		79 894	84 277
Avskrivningar fastigheter		-39 701	-37 948
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-11 068	-11 514
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	29 125	34 815
Nedskrivningar	3	-4 400	5 700
Resultat från avyttring av anläggningstillgångar	4	29 051	2 968
Rörelseresultat		53 776	43 483
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Resultat från andelar i koncernbolag	5	9 830	-500
Ränteintäkter		71	54
Räntekostnader	6	-18 708	-17 665
Resultat efter finansiella poster		44 969	25 371
Bokslutsdispositioner	7	-2 780	-1 588
Resultat före skatt		42 189	23 783
Skatt på årets resultat	8	-6 936	-5 047
Årets resultat		35 253	18 736

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	9		
Materiella anläggningstillgångar	10		
Förvaltningsfastigheter		1 221 435	1 079 449
Inventarier, verktyg och installationer		4 756	5 595
Pågående nyanläggningar		175 314	107 554
		<i>1 401 505</i>	<i>1 192 598</i>
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andelar i koncernbolag		-	4 861
Fordringar hos koncernbolag		-	20 921
Andra långfristiga värdepapperinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		613	732
		<i>653</i>	<i>26 554</i>
Summa anläggningstillgångar		1 402 158	1 219 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 012	1 383
Fordringar hos koncernföretag		-	932
Fordringar Eslövs kommun/koncernkonto		30 215	-
Övriga fordringar		2 087	169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 619	4 669
		<i>43 933</i>	<i>7 153</i>
Kassa och bank		209	90
Summa omsättningstillgångar		44 142	7 243
Summa tillgångar		1 446 300	1 226 395

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Balansräkning, forts

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (28 500 aktier)		28 500	28 500
Reservfond		9 664	9 664
		<i>38 164</i>	<i>38 164</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		154 093	135 377
Årets resultat		35 253	18 736
		<i>189 346</i>	<i>154 113</i>
Summa eget kapital		227 510	192 276
Obeskattade reserver	13	17 403	14 623
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	30 460	26 567
Övriga avsättningar	15	3 600	2 000
Summa avsättningar		34 060	28 567
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut		940 000	705 000
Skulder till koncernföretag		-	9 900
Skuld till Eslövs kommun/Koncernkonto	17	-	6 730
Summa långfristiga skulder		940 000	721 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		165 000	200 000
Leverantörsskulder		26 149	31 925
Skatteskulder		4 630	2 085
Övriga skulder		863	2 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	30 685	33 286
Summa kortfristiga skulder		227 327	269 299
Summa eget kapital och skulder		1 446 300	1 226 395

Kassaflödesanalys

Tkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	53 776	43 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar, avsättningar	44 865	33 225
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-29 051	-2 968
	69 590	73 740
Erhållen ränta	71	54
Erlagd ränta	-18 708	-17 665
Betald inkomstskatt	-493	793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	50 460	56 922
Förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	-34 212	386
Förändring av kortfristiga skulder	-9 543	22 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 705	79 801
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-241 435	-98 051
Försäljning av anläggningstillgångar	41 402	5 187
Förvärv av aktier i dotterbolag	-	-4 761
Avyttring av aktier i dotterbolag	100	-500
Fusionerade dotterbolag	28	-
Erhållen utdelning	9 830	-
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	119	-21 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-189 956	-119 193
Finansieringsverksamheten		
Förändring koncernkonto	-6 730	-12 652
Förändring skulder till kreditinstitut	200 000	50 000
Amortering skuld	-9 900	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	183 370	37 348
Förändring av likvida medel	119	-2 044
Likvida medel vid årets början	90	2 134
Likvida medel vid årets slut	209	90

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

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

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.

Leasing

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

Finansiella instrument

Ränteswappar

Bolaget bokför inte 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 bolaget ingångna ränteswappar per balansdagen 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	2020	2019
Uthyrningsbara objekt		
Bostäder	147 430	141 452
Specialbostäder	27 751	33 818
Lokaler	24 459	18 785
Övrigt	3 173	3 048
Outhyrda objekt/Hyresförluster		
Bostäder	-950	-889
Lokaler	-1 504	-754
Garage	-218	-210
Övrigt	-17	-12
Summa hyresintäkter före rabatter	200 124	195 238
Avgår rabatter	-1 726	-1 560
Summa hyresintäkter	198 398	193 678

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:	955	986
Inom 2-5 år:	23	951
Utöver 5 år:	-	-

Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	26	28
Kvinnor	11	14
	37	42

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	-16 751	-17 823
Sociala kostnader	-5 184	-6 059
Pensionskostnader VD	-315	-294
Pensionskostnader personal	-1 619	-1 459
	-23 869	-25 635

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	-1 253	-1 241
Övriga anställda	-15 498	-16 582
	-16 751	-17 823

*Könsfördelning inom företagsledningen**Styrelseledamöter ordinarie och ersättare*

Män	4	5
Kvinnor	3	2
	7	7

Ledningsgrupp

Män	3	2
Kvinnor	1	2
	4	4

Not 3 Nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2020	2019
Återförda reserveringar Åkarp 4:40	-	3 500
Återförda nedskrivningar från tidigare år	1 000	4 200
Reserveringar/återförda reserveringar Billinge 12:59	2 000	-2 000
Nedskrivning Billinge 12:59	-3 800	-
Reservering Löberöd 1:214	-3 600	-
	-4 400	5 700

Not 4 Resultat från avyttring av anläggningstillgångar

	2020	2019
Utrangering av anläggningstillgångar	-233	-1 043
Försäljning av fastigheter	28 957	3 939
Försäljning av inventarier	327	72
	29 051	2 968

Not 5 Resultat från andelar i koncernbolag

	2020	2019
Resultat vid försäljning koncernföretag	-	-500
Utdelning från Eslövs Bostads Invest AB	9 830	-
	9 830	-500

Not 6 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	-3 877	-2 523
Räntekostnader SWAP	-11 826	-12 493
Övriga finansiella kostnader	-3 005	-2 649
	-18 708	-17 665

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning utöver plan	300	310
Förändring av periodiseringsfond	-3 080	-1 898
	-2 780	-1 588

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Not 8 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 038	2 401
Uppskjuten skatt	3 898	2 646
Totalt redovisad skatt	6 936	5 047
Redovisat resultat före skatt	42 189	23 783
<i>Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%</i>	9 028	5 090
Ej avdragsgilla kostnader	11	121
Schablonintäkt periodiseringsfond	10	8
Övergångsbestämmelse av p-fond 2019	10	12
Utdelning	-2 103	-
Avyttring fast	107	-
Effekt av ändrad skattesats	-128	-184
Redovisad effektiv skatt	6 936	5 047

Not 9 Anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Balanslånepost		
Bokfört restvärde balanslånepost	-	-
Skattemässigt restvärde balanslånepost	1 433	1 660

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 625 349	1 596 080
Nyanskaffningar	56 333	-
Under året genomförda aktiveringar	117 393	32 721
Fusion	23 130	-
Försäljning/utrangering	-22 165	-3 508
Omklassificering	-	57
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800 040	1 625 349
Ingående nedskrivningar	-5 000	-9 200
Årets återföring	1 000	4 200
Årets nedskrivning	-3 800	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 800	-5 000
Ingående avskrivningar	-540 900	-504 184
Försäljning/utrangering	9 889	1 289
Fusion	-93	-
Årets avskrivningar	-39 701	-37 948
Omklassificering	-	-57
Utgående ackumulerade avskrivningar	-570 805	-540 900
Bokfört värde	1 221 435	1 079 449
Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna	2 374 462	2 107 585

Bolaget har per 201231 värderat sina förvaltningsfastigheter baserat på kassaflödeskalkyler i Datscha.

Kassaflödeskalkylerna innehåller framtida hyresintäkter med schabloniserade kostnader.

Kalkylperiod 10 år. Antagen Hyresutveckling/inflation/kostnadsutveckling är 2%.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	33 912	38 712
Försäljning/Utrangering	-1 845	-4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 067	33 912
Ingående avskrivningar	-28 317	-32 140
Försäljning/Utrangering	1 770	4 800
Årets avskrivningar	-764	-977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 311	-28 317
Bokfört värde	4 756	5 595

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden	107 554	42 224
Under året nedlagda kostnader	185 102	98 051
Fusion	51	-
Under året genomförda aktiveringar	-117 393	-32 721
	175 314	107 554

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärden	4 861	100
Förvärv Pemasund Bostäder AB	-	4 761
Fusion Pemasund Bostäder AB	-4 761	-
Årets försäljning Eslövs Bostads Invest AB	-100	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	0	4 861
Bokfört värde		
Eslövs Bostads Invest AB, 559027-0178	-	100
Pemasund Bostäder AB, 559150-8717	-	4 761
	0	4 861

Långfristiga fordringar Koncernbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 921	-
Fusion	-20 921	
Årets utlåning	-	20 921
	0	20 921

Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
	40	40

Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	732	585
Årets förändring	-119	147
	613	732

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	3 899	4 669
Upplupna intäkter	6 720	-
	10 619	4 669

Not 13 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond, beskattningsår 2014	-	1 620
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	2 448	2 448
Periodiseringsfond, beskattningsår 2016	465	465
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	1 090	1 090
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	3 735	3 735
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	4 700	-
Avskrivning utöver plan	4 965	5 265
	17 403	14 623

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

Avseende		
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde på fastigheterna	31 209	26 979
Avsättningar	-742	-412
Outnyttjade underskottsavdrag	-7	-
	30 460	26 567

Not 15 Avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering Billinge 12:59	-	2 000
Reservering Löberöd 1:214	3 600	-
	3 600	2 000

Not 16 Långfristiga skulder

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

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut 2-5 år	840 000	705 000
Skulder till kreditinstitut > 5 år	100 000	-
Skulder till koncernföretag	-	9 900
Skuld till Eslövs kommun	-	6 730
	940 000	721 630

Not 17 Skuld Eslövs Kommun

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad internlimit på koncernkonto	40 000	40 000
Utnyttjat belopp	-	-6 730
Kvar att utnyttja	40 000	33 270

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 770	1 271
Förutbetald hyresintäkt	16 315	18 634
Semester- och löneskuld, inkl soc.avg	2 800	2 430
Övriga upplupna kostnader	7 800	10 951
	30 685	33 286
Valt att nettoredovisa intäkter/kostnader på swappar		

Not 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	338	373
	338	373

Not 20 Uppllysningar 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 11 (12, 2019-12-31) 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 2020-12-31 föreligger säkringar i form av ränteswappar till ett nominellt värde av 775 000 tkr och räntecappar om 250 000 tkr. Säkringarna har förfall under perioden 2022-03-29 till 2029-11-16 och marknadsvärdet uppgår till -11 719 tkr (-6 998 tkr, 2019-12-31).

Den totala räntekostnaden för skuldförvaltningen uppgick till 18 703 tkr (17 656 tkr, 2019), varav räntekostnaden för genomförda säkringar utgjorde 4 767 tkr (7 657 tkr, 2019), förtidslösen av säkringar 7 059 tkr (4 836 tkr, 2019) och borgensavgift Eslövs kommun på 3 000 tkr (2 640 tkr, 2019)

Den totala snitträntan per årsskiftet uppgick till 0,59% (0,99%), 0,19% (0,37%) om räntederivaten exkluderas. Räntederivaten har förlängt den genomsnittliga räntebindningen från 0,37 år till 5,13 år.

Not 21 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

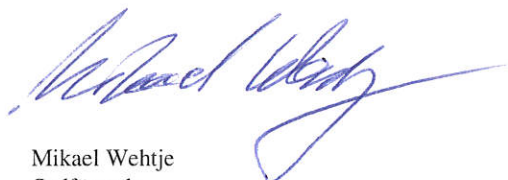
Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	154 093 230
årets resultat	35 253 424
	189 346 654

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	189 346 654
	189 346 654

Eslöv den 19 FEBRUARI 2021



Mikael Wehtje
Ordförande



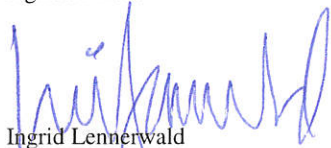
Henrik Månsson
Vice ordförande



Agneta Nilsson



Laila Fast Petrovic



Ingrid Lennerwald



Anders Molin

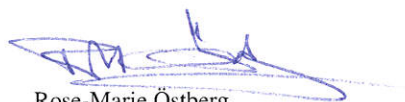


Fredrik Ottesen



Kristina Forslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2021.
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 2020.

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 2020 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. 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, 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 2020 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 revisorssed 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, 2021-03-26

Mazars AB


Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor i
Eslövs Bostads AB**

Till

Årsstämman i Eslövs Bostads AB

Granskningsrapport för år 2020

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 bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimligt grund för min bedömning och prövning.

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 2 mars 2021



Kenneth Jönsson