

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2 300 lägenheter och 150 lokaler uppgående till totalt ca 190 000kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen står just nu i sin största utmaning sen 1992. Med förvaltnings- och byggkostnadsindex som ökar i en takt långt överstigande hyresökningarna och i kombination med kraftigt stigande räntekostnader samtidigt som marknadsvärdena sjunker skapar en rejäl utmaning. Den renoveringsskuld som uppstod efter 90-talskrisen är i mångt och mycket åtgärdad men kommer nu att öka igen som en följd av detta. Trots dessa utmaningar klarar Ebo sig relativt bra 2023. För att kunna leverera ett positivt resultat har en del underhåll fått skjutas på framtiden, men bara sådant underhåll som inte äventyrar människors säkerhet eller fastigheternas värde. Av samma anledning har några tjänster vakanssatts och detta har sannolikt bidragit till att NKI-målet har sjunkit något, från 69,9 till 69.

Men 2023 har också inneburit året då parkering blev mobilitet. En mobilitetsoperatör, Securitas Sverige AB, kontrakterades för att sköta transformationen. Alla avtal digitaliserades, alla parkeringar i centralorten avgiftsbelades med motivet att den som använder ska också betala. Utbyggnaden av laddinfrastruktur ska inte betalas av bostadshyresgästen utan av bilägarna. Utbyggnaden av fordonsladdningsplatser inleddes och 3 områden var klara under året medan resten är under produktion eller projektering. De som har parkering på egen uppfart fick också möjlighet till fordonsladdning genom tillvalsprogrammet. Upphandling av mobilitetsoperatör för perioden 2024–2028 är påbörjad.

Projektet Spritfabriken på fastigheten Örnen 4 har fortgått under året. Ebos nya kontor förväntas stå klart under hösten 2024 medan de 55 lägenheterna står klara till sommaren 2025. Projektet är både tekniskt och ekonomiskt utmanade. Hög inflation, en vägg som rasat, spontning som inte gick enligt plan är några av de saker som påverkat projektet under året. Trots detta bedöms projektet just nu hamna bara 5% över budget. Detta medför att reserveringen för eventuell nedskrivning har ökat med 10 miljoner kronor. (se not 14)

Projektet med åtta parhus i Stehag hade inflyttning i omgångar under året. Tyvärr, på grund av politiska beslut, kunde inte investeringsstöd utbetalas vilket lett till att hyrorna är för låga. Nya hyresförhandlingar pågår. Inte heller har husen kunnat bli uppkopplade på elnätet så de matas fortfarande med byggel. Detta gör att projektet inte kunnat slutredovisas utan reserveringen för nedskrivning från förra året har fått utökas då marknaden förändrats. (se not 14)

Stranden Lomma Holding AB som köpte Billinge gamla skola har under året färdigställt fem stycken lägenheter. Både Färgaren 19, 11 lägenheter och i Löberöd, 14 lägenheter, är upphandlade och klara och väntar bara på bygglov.

Planarbetet på Sallerup, Gårdsåkra, Bankmannen, Badhusparken och Örnen 4 (etapp 2) har fortsatt under året, sammanlagt cirka 650 lägenheter.

Direktavkastningskraven på Eslövs fastighetsmarknad har ökat vilket lett till att värdet på bolagets fastighetsportfölj har minskat med cirka 8% och uppgår nu till 2 574 miljoner kronor och det totala övertärdet uppgår därmed till 1 037 miljoner kronor på bokslutsdagen.

Under året öppnade Handelsbanken och Gardiner & Sånt upp i ombyggda lokaler i kvarteret Gjutaren. Annars är det trögt på hyresmarknaden för kommersiella lokaler och diskussioner förs kontinuerligt med befintliga lokalhyresgäster om hur vi kan stötta dem.

Relliningen på Rönneberga har fortgått under året och slutförs under 2024. Arbetet har flutit på bra, både budget och tidplan hålls. Totalt har cirka 80 miljoner kronor lagts på fastighetsunderhåll och ombyggnationer däribland ingår att 36 badrum har renoverats, totalt 700 belysningsarmaturer bytts ut till LED, Färgaregränd 2 fått ny utemiljö, utbyte av ventilationsaggregat på Ölyckeheimet samt hissarna på Kvarngatan 14 renoverats.

Bolaget har även fortsatt att arbeta för att skapa ett bättre samhälle och en renare miljö. Satsningarna på detta CSR-arbete har under 2023 uppgått till totalt över 4 miljoner kronor. Det har bland annat inkluderat allsångståg, julaktivitet i Marieholm, Valpen 10 år, smartmatte, en mängd bo-möten samt att bolaget även sponsrat möjligheten för 10 barn att åka på kollo i Ängelholm utan kostnad.

Husbilen, det mobila kontoret, har använts flitigt under året och alla byar och större bostadsområden har haft besök på kvällstid som har varit mycket uppskattat av hyresgästerna.

Då kostnaderna på energi ökat kraftigt har fokus legat på olika energibesparande projekt samt energiproducerande projekt som solcells-installationer i samband med takrenoveringar. Under 2023 har energiförbrukningen minskat med 2,5 %. Samarbetet med Krafringen som sjuösatts under 2022, där målsättningen är att med hjälp av modern AI minska energiförbrukning av fjärrvärme med upp till 15 %, färdigställdes under året och börjar ge resultat.

Trygghet har varit ett av bolagets och Eslövs kommuns fokusområde under 2023 och ett partnerskap, ett treårigt projekt, har ingåtts mellan ebo, kommunen och stiftelsen Tryggare Sverige där man genom platssamverkan ska höja tryggheten i centrum. Bland annat har kvarteret Slaktaren trygghetsbesiktigats, utökning med väktare på kritiska platser införts, uppdaterad ledbelysning med närvarostyrning och säkrare källarförråd i vissa områden.

Då bolagets kontor ska flyttas till Spritfabriken har diskussioner förts om vad som ska hända med nuvarande kontor. Då en annan fastighetsägare på orten sökte nya lokaler samt att Bankmannens detaljplan gått i stå gjordes en paketering av Bankmannen och del av Elefanten som såldes i december men med tillträde först i slutet av 2024.

Framtida utveckling

Ränteuppgång, byggprisutvecklingen, energipriser och den generellt höga inflationen påverkar verksamheten och våra hyresgästers betalningsförmåga. Det slojade investeringsstödet tillsammans med högre materialpriser och högre räntenivåer påverkar bolagets möjlighet till nyproduktion till 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. Detta ställer krav på en effektivare förvaltning.

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 och 2023 där t ex vatten och avlopp stigit med 30 %. Bolaget har dock en stabil räntebindning med 3,7 år i snitt på låneportföljen (se Not 19) vid årets slut men kommer trots det att få kraftigt förhöjda räntekostnader framöver.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt av Eslövs kommun, 212000-1173 och har per 2023-12-31 inga dotterbolag.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Flerårsjämförelse

Tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	231 433	216 966	208 175	198 398	193 678
Resultat efter finansiella poster	7 474	-124 535	32 409	44 969	25 371
Balansomslutning	1 818 133	1 639 484	1 516 315	1 446 300	1 226 395
Soliditet	13,5%	15,0%	17,6%	16,7%	16,6%
Antal anställda	33	35	34	37	42

Styrelsens säte; Eslöv

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

Styrelse och revisorer, utsedda vid årsstämman 2023 i Eslövs Bostads AB**Styrelseledamöter**

Mikael Wehtje	Eslöv	Ordförande
Henrik Månsson	Eslöv	V. ordförande
Agneta Nilsson	Eslöv	
Anders Borgqvist	Eslöv	
Ingrid Lennerwald	Eslöv	
Ronny Thall	Eslöv	
Ted Bondesson	Eslöv	

Verkställande direktör

Kristina Forslund Kävlinge

Revisor

Mazars AB
Huvudansvarig Mattias Kristensson Malmö 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	105 603	190 865	-99 106	235 527
Överföring av föregående års resultat				-99 106	99 106	0
Årets avskrivningar på uppskrivningar			-2 652	2 652		0
Årets resultat					-791	-791
Belopp vid årets utgång	28 500	9 664	102 952	94 411	-791	234 736

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserade vinstmedel från föregående år	94 410 710
årets resultat	-791 009
	<u>93 619 701</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, kronor 93 619 701, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>93 619 701</u>
	93 619 701

Resultaträkning

Tkr	Not	2023	2022
<u>Intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	231 433	216 966
Övriga intäkter		10 468	3 656
<i>Summa intäkter</i>		<i>241 901</i>	<i>220 622</i>
<u>Fastighetskostnader exkl avskrivningar</u>			
Driftkostnader	2	-98 485	-96 022
Underhållskostnader		-38 726	-43 439
Fastighetsskatt		-4 516	-4 362
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-141 727</i>	<i>-143 823</i>
Driftnetto		100 174	76 799
Avskrivningar fastigheter		-48 141	-45 756
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-10 379	-10 110
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster		41 654	20 933
Nedskrivningar	3	-14 700	-136 700
Resultat från avyttring av anläggningstillgångar	4	19	1 841
Rörelseresultat		26 973	-113 926
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Resultat från andelar i koncernbolag			-
Ränteintäkter		834	304
Räntekostnader	5	-20 333	-10 913
Resultat efter finansiella poster		7 474	-124 535
Bokslutsdispositioner	6	-1 110	1 115
Resultat före skatt		6 364	-123 420
Skatt på årets resultat	7	-7 155	24 314
Årets resultat		-791	-99 106

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	8		
Materiella anläggningstillgångar	9		
Förvaltningsfastigheter		1 535 635	1 502 685
Inventarier, verktyg och installationer		3 848	4 618
Pågående nyanläggningar		227 993	98 634
		<i>1 767 476</i>	<i>1 605 937</i>
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernbolag			-
Fordringar hos koncernbolag			-
Andra långfristiga värdepapperinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		381	352
		<i>421</i>	<i>392</i>
Summa anläggningstillgångar		1 767 897	1 606 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 656	1 043
Fordringar Eslövs kommun/koncernkonto		41 108	23 201
Skattefordringar		596	2 380
Övriga fordringar		682	2 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 100	1 848
		<i>50 142</i>	<i>31 091</i>
Kassa och bank		94	2 064
Summa omsättningstillgångar		50 236	33 155
Summa tillgångar		1 818 133	1 639 484

Balansräkning, forts

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (28 500 aktier)		28 500	28 500
Uppskrivningsfond		102 952	105 604
Reservfond		9 664	9 664
		<i>141 116</i>	<i>143 768</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		94 411	190 865
Årets resultat		-791	-99 106
		<i>93 620</i>	<i>91 759</i>
Summa eget kapital		234 736	235 527
Obeskattade reserver	12	14 485	13 375
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	39 831	34 347
Övriga avsättningar	3, 14	144 400	129 700
Summa avsättningar		184 231	164 047
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	805 000
Skuld till Eslövs kommun/Koncernkonto	16		-
Summa långfristiga skulder		1 000 000	805 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		305 000	350 000
Leverantörsskulder		36 203	37 876
Övriga skulder		1 865	936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	41 613	32 723
Summa kortfristiga skulder		384 681	421 535
Summa eget kapital och skulder		1 818 133	1 639 484

Kassaflödesanalys

Tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	26 973	-113 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar, avsättningar	63 688	183 234
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-19	-1 841
	90 642	67 467
Erhållen ränta	834	304
Erlagd ränta	-20 333	-10 913
Betald inkomstskatt	113	-3 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	71 256	53 705
Förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	-20 835	28 424
Förändring av kortfristiga skulder	-36 853	18 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 568	100 904
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-210 711	-101 910
Försäljning av anläggningstillgångar	202	2 846
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-29	133
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 538	-98 931
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut	195 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	195 000	0
Förändring av likvida medel	-1 970	1 973
Likvida medel vid årets början	2 064	91
Likvida medel vid årets slut	94	2 064

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 utgifter 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 10 miljoner kronor avseende förväntat ökat nedskrivningsbehov i ett projekt av en nyproduktion av såväl bostäder som lokaler i en befintlig äldre och delvis q-märkt industrifastighet. Under 2022 reserverades 120 miljoner kronor och total reservering om 130 miljoner föreligger i och med årets reservering. Osäkerheten av kalkyler i denna typ av fastighet är betydligt större än i andra nyproduktioner. Reservering ska ses i ljuset av detta och har därför en högre risk att behöva justeras framöver.

Leasing

Samtliga leasingavtal avser operationell leasing som innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument*Ränteswappar*

Ränteswappar innehåller 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	2023	2022
Uthyrningsbara objekt		
Bostäder	172 215	164 365
Specialbostäder	32 440	29 483
Lokaler	27 532	24 994
Övrigt	4 046	3 508
Outhyrda objekt/Hyresförluster		
Bostäder	-1 699	-1 307
Specialbostäder och lokaler	-1 378	-2 190
Garage	-142	-267
Övrigt		0
Summa hyresintäkter före rabatter	233 014	218 586
Avgår rabatter	-1 581	-1 620
Summa hyresintäkter	231 433	216 966

Not 2 Driftskostnader**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:	699	765
Inom 2-5 år:	154	73
Utöver 5 år:	-	-

Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<i>Medelantal anställda</i>		
Män	21	23
Kvinnor	12	12
	33	35
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	-19 128	-17 516
Sociala kostnader	-6 413	-5 851
Pensionskostnader VD	-287	-344
Pensionskostnader personal	-1 655	-1 598
	-27 483	-25 309

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	-1 392	-1 360
Övriga anställda	-17 736	-16 156
	-19 128	-17 516

*Könsfördelning inom företagsledningen**Styrelseledamöter ordinarie och ersättare*

Män	5	4
Kvinnor	2	3
	7	7

Ledningsgrupp

Män	3	3
Kvinnor	2	2
	5	5

Not 3 Nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Nedskrivning Färgaren 19		-7 000
Reservering Örnen 4	-10 000	-120 000
Reservering Stehag 5:75 m fl	-4 700	-9 700
	-14 700	-136 700

Not 4 Resultat från avyttring av anläggningstillgångar

	2023	2022
Utrangering av anläggningstillgångar	-183	-77
Försäljning av fastigheter	0	2 038
Försäljning av inventarier	202	-120
	19	1 841

Not 5 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-38 166	-9 230
Räntenetto SWAP	21 553	1 811
Övriga finansiella kostnader	-3 720	-3 494
	-20 333	-10 913

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning utöver plan	500	650
Förändring av periodiseringsfond	-1 610	465
	-1 110	1 115

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 671	-
Uppskjuten skatt	-5 484	24 314
Totalt redovisad skatt	-7 155	24 314
Redovisat resultat före skatt	6 364	-123 420
<i>Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%</i>	-1 311	25 425
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-20
Ej skattepliktiga intäkter	11	
Schablonintäkt periodiseringsfond	-38	-10
Övergångsbestämmelse av p-fond	-13	-6
Avyttring fast	-5 768	382
Korr. nedskr. temp. skillnad	-	-1 442
Övrigt	-25	-15
Redovisad effektiv skatt	-7 155	24 314

Not 8 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Balanslänepost		
Bokfört restvärde balanslänepost	-	-
Skattemässigt restvärde balanslänepost	754	981

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	2 027 144	2 042 827
Under året genomförda aktiveringar	81 275	30 452
Omklassificering	0	-45 287
Försäljning/utrangering	-901	-848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 107 518	2 027 144
Ingående avskrivningar	-649 161	-609 018
Försäljning/utrangering	717	328
Omklassificering	0	4 262
Årets avskrivningar	-44 801	-44 732
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 245	-649 161
Ingående nedskrivningar	-8 300	-8 300
Årets nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Ingående uppskrivningar	133 002	0
Omklassificering	0	41 025
Årets uppskrivning	0	100 000
Årets nedskrivning på uppskrivningar	0	-7 000
Årets avskrivning på uppskrivningar	-3 340	-1 023
Utgående ackumulerade uppskrivningar	129 662	133 002
Bokfört värde	1 535 635	1 502 685

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna	2 574 190	2 784 023
---	-----------	-----------

Bolaget har per 2023-12-31 värderat sina förvaltningsfastigheter baserat på kassaflödeskalkyler i Datscha. Kassaflödeskalkylerna innehåller framtida hyresintäkter med schabloniserade kostnader. Kalkylperiod 10 år. Antagen Hyresutveckling/inflation/kostnadsutveckling är 2%.

	2023-12-31	2022-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	32 422	31 889
Nyanskaffningar	77	1 501
Försäljning/Utrangering	-610	-968
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 889	32 422
Ingående avskrivningar	-27 804	-27 509
Försäljning/Utrangering	610	484
Årets avskrivningar	-847	-779
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 041	-27 804
Bokfört värde	3 848	4 618
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	98 634	28 675
Under året nedlagda kostnader	210 634	100 411
Under året genomförda aktiveringar	-81 275	-30 452
	227 993	98 634
Not 10 Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepapperinnehav		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
	40	40
Andra långfristiga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	352	485
Årets förändring	29	-133
	381	352

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 650	1 748
Upplupna intäkter	450	100
	5 100	1 848

Not 12 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	-	1 090
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	3 735	3 735
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	4 700	4 700
Periodiseringsfond, beskattningsår 2023	2 700	-
Avskrivning utöver plan	3 350	3 850
	14 485	13 375

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Avseende		
Skillnaden mellan bokfört och skattemässigt värde på fastigheterna	69 585	64 330
Avsättningar	-29 746	-26 718
Outnyttjade underskottsavdrag	-8	-3 265
	39 831	34 347

Bolagets underskottsavdrag uppgår till 36 tkr, varav 36 tkr är spärrade.

Samtliga underskottsavdrag värderas.

Not 14 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering Örnen 4	130 000	120 000
Reservering Stehag 5:75 m fl	14 400	9 700
	144 400	129 700

Not 15 Långfristiga skulder

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut 2-5 år	1 000 000	805 000
Skulder till kreditinstitut > 5 år	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-
Skuld till Eslövs kommun	-	-
	1 000 000	805 000

Not 16 Skuld Eslövs Kommun

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad internlimit på koncernkonto	40 000	40 000
Utnyttjat belopp	-	-
Kvar att utnyttja	40 000	40 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 650	1 575
Förutbetald intäkter	24 171	20 524
Semester- och löneskuld, inkl soc.avg	2 525	2 675
Övriga upplupna kostnader	12 267	7 950
	41 613	32 724
Valt att nettoredovisa intäkter/kostnader på swappar		

Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	361	332
	361	332

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 9 (8, 2022-12-31) 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 2023-12-31 föreligger säkringar i form av ränteswappar till ett nominellt värde av 825 000 tkr. Säkringarna har förfall under perioden 2025-11-02 till 2033-12-27 och marknadsvärdet uppgår till 57 957 tkr (96 015 tkr, 2022-12-31).

Den totala räntekostnaden för skuldförvaltningen uppgick till 20 290 tkr (10 884 tkr, 2022), varav räntekostnaden för genomförda säkringar utgjorde -21 553 tkr (-1 574 tkr, 2022), förtidslösen av säkringar 0 tkr (-786 tkr, 2022) och borgensavgift Eslövs kommun på 3 677 tkr (3 465 tkr, 2022)

Den totala snitträntan per årsskiftet uppgick till 1,78% (0,92%), 3,89% (1,95%) om räntederivaten exkluderas. Räntederivaten har förlängt den genomsnittliga räntebindningen från 0,38 år till 3,68 år.

Eslövs Bostads AB

Org. nr 556095-2391

Not 20 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

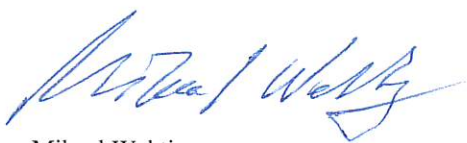
Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	94 410 710
årets resultat	-791 009
	<hr/>
	93 619 701

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	93 619 701
	<hr/>
	93 619 701

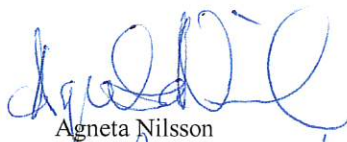
Eslöv den 23/2 2024



Mikael Wehtje
Ordförande



Henrik Månsson
Vice ordförande



Agneta Nilsson



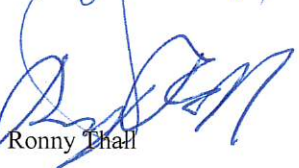
Ted Bondesson



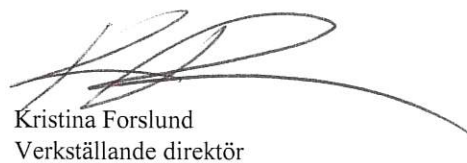
Ingrid Lennerwald



Anders Borgqvist



Ronny Thal



Kristina Forslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4/3 2024.

Mazars AB



Mattias Kristensson
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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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, förfalskning, 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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.

Revisorernas 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 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 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 överträdelse 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.

Malmö 2024-03-04

Mazars AB

Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor i
Eslövs Bostads AB**

Till
Årsstämman i Eslövs Bostads AB

Granskningsrapport för år 2023

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 revisionsred i kommunal verksamhet, kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning och prövning.

Min granskning under året har inriktats på att granska om bolaget följer kommunens ägardirektiv, om underhållet av bolagets fastighetsbestånd ligger på en rimlig nivå och i övrigt löpande följa bolagets verksamhet. Per den 31 december 2023 redovisas en synlig soliditet på 13,5% vilken understiger ägardirektivets krav på att denna varaktigt över tiden inte ska understiga 15%.

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 4 mars 2024



Kenneth Jönsson