



Årsredovisning 2022



Nabbevägen 16, Timmernabben

Mönsterås Bostäder AB

Verksamhetsberättelse

3

Om Mönsterås Bostäder AB

3

Året som gått

3

VD har ordet

4

Vision, Affärsidé och värdeord

5

Ägardirektiv

6

Affärsplan 2022-2023 och Marknadsplan 2022

7

Uppföljning av Affärsplan 2022-2023

7

Uppföljning av Marknadsplan 2022

9

Sälj- och marknad

10

Hållbarhet

11

Fastighetsförvaltning

12

Finansiering

14

Förvaltningsberättelse

17

Året i korthet – ekonomisk översikt

16

Året i korthet – nyckeltal

17

Resultaträkning

18

Balansräkning

19

Kassaflödesanalys

20

Noter

21

Upplysningar till resultaträkningen

23

Upplysningar till balansräkningen

24

Styrelsens underskrift

26



Kontakt

Telefon: 0499-49100

Postadress: Box 21, 383 21 Mönsterås

Besöksadress: Storgatan 38

Hemsida: monsterasbostader.se

E-post: info@monsterasbostader.se

Facebook: [com/MonsterasBostader/](https://www.facebook.com/MonsterasBostader/)

Verksamhetsberättelse

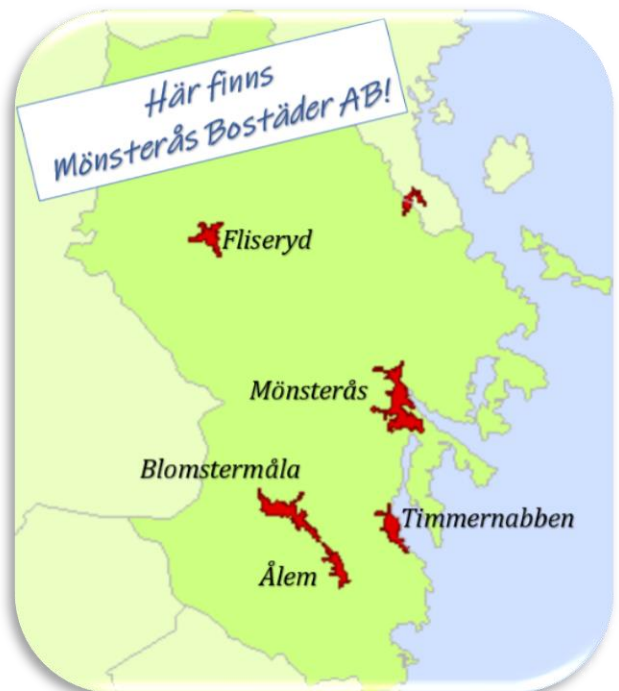
Om Mönsterås Bostäder AB

Mönsterås Bostäder AB är ett kommunalt bostadsbolag med 1 396 lägenheter och 12 000 m² lokaler. Bolaget ägs i sin helhet av Mönsterås kommun. Det är det lilla allmännyttiga bostadsbolaget med den stora omtanken där man värdesätter den personliga kontakten med kunderna och där trevligt bemötande och god service står i fokus.

Den huvudsakliga verksamheten är bostadsuthyrning, där ett brett utbud av lägenheter i varierande miljö samt bilplatser och förråd erbjuds nuvarande och potentiella hyresgäster.

Verksamheten bedrivs på fem orter; Mönsterås, Ålem, Blomstermåla, Timmernabben och Fliseryd. Lägenheterna ligger naturnära, ett stenkast från skog eller hav, men också med närhet till affärer och service. Det finns goda pendlingsmöjligheter till Kalmar och Oskarshamn med täta förbindelser.

På den kommersiella marknaden erbjuder Mönsterås Bostäder AB affärslokaler och kontorslokaler.



Året som gått



Lägenheter

1 396 st

Lokaler

251 st

Garage och p-platser

307 st

Årets resultat

6,5 (5,2) mnkr

Nettoomsättning

99,5 (97,6) mnkr

Hyresbortfall,

bostäder

1,4 (1,5) %

Avskrivningar

17,2 (17,2) mnkr

Genomsnittlig effektiv

ränta på lån

0,85 (1,19) %

VD har ordet

Mönsterås Bostäder redovisar ett starkt resultat för år 2022 som uppgår till 6,5 mnkr. I jämförelse med året innan är detta en förbättring med 1,3 mnkr. Det positiva resultatet präglas av en relativt hög uthyrningsgrad, en god befolkningsutveckling samt av de effektiviseringsåtgärder som företaget och anställda genomfört under 2022.

Antalet lediga lägenheter har under året i snitt legat på cirka 40 stycken. För att minska vakanserna har vi även under 2022 erbjudit olika rabatter till blivande hyresgäster. Ungdomsrabatt, rabatt till nya hyresgäster i Blomstermåla, hjälp med flytt och städning är några av de åtgärder som vi vidtagit i syfte att minska hyresbortfallet. Ovannämnda rabatter, kommunens stabila befolkningsutveckling och intensifierade marknadsföringsinsatser har bidragit till att vi vänt den negativa vakanstrenden som vi noterade i början av året. Under 2023 kommer vi att fortsätta med riktade insatser mot vissa kundgrupper samt fortsätta att marknadsföra företaget via digitala medier och genom andra marknadsföringskanaler.

Årets kundenkät genomfördes under senvåren och vi har återigen fått höga betyg från hyresgästerna gällande service, trivsel, trygghet och trevligt bemötande. Betyget för serviceindex uppgår till 85,3% jämfört med branschens snittbetyg 2021 om 81,6%. Produktindexet uppgår till 81,9% medan branschens snittbetyg 2021 låg på 76,8%. Vår målsättning är att ytterligare höja betygen inom båda områdena och budgetmedel kommer att avsättas för detta ändamål under nästkommande år.

Vi har under många år i rad aktivt arbetat med trygghetsfrågor genom att vi bland annat installerat portkoder på flera ställen inom fastighetsbeståndet, förbättrat belysningen, installerat säkerhetsdörrar, med mera. För att ytterligare utveckla arbetet med trygghetsfrågor har vi med hjälp av ett externt företag trygghetsinventerat Pionjärområdet i syfte att få vetskap om vilka ytterligare åtgärder som behöver vidtas för att höja tryggheten inom området. Det slutgiltiga målet är att efter vidtagna åtgärder trygghetscertifiera Pionjären samt att fortsätta med liknande insatser inom andra delar av beståndet. Utifrån rapportens rekommendationer kommer vi under 2023 att förbättra belysningen i våra trapphus, källargångar med mera inom hela Pionjärområdet.

Våra tre stora projekt, nybyggnationen i Timmernabben, nya hissar på Älgerumsvägen 22 och badrumsrenoveringen på Okneback, som påbörjades under föregående år har slutförts under våren 2022. Ett annat större projekt, solcellsinstallationer på Jacobs gränd, blev klart i slutet av 2022.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen gällande 2023 års hyresjustering och som startade i början på november månad blev klara strax före jul. Under för-

handlingsomgången har vi och Hyresgästföreningen haft olika syn kring tolkningen av den nya förhandlingsmodellen som är framtagen av Sveriges Allmännytt, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Årets hyresförhandling har även präglats av kraftiga kostnadsökningar som olika leverantörer aviserat inför nästkommande år. Efter ett antal förhandlingsmöten där vi diskuterat kostnadernas inverkan på företaget och hyresgäster, kom vi överens om att hyrorna ska höjas fr.o.m. den 1 februari 2023 med 3,9%.

Föregående år var en turbulent tid med dagliga krigsnyheter från Ukraina, skenande bygg-, el- och bränslepriser samt fallande börskurser. Trots det stora prISRallyt som pågick under 2022 inom många områden, kommer vi att projektera och upphandla nybyggnation av tre parhus samt stamrenovering av befintliga lägenheter i Fliseryd. De berörda hyresgästerna i Fliseryd har redan fått en inledande information kring stamrenoveringen. Om inkomna priser blir överkomliga kommer dessa båda projekt att starta efter semester 2023.

Förutom projekten i Fliseryd kommer vi under nästa år att slutföra ombyggnaden av dagcentret Måsen och slutföra utbyggnaden av gruppboendet på Skepparvägen 13. Vi kommer även att planera för ett nytt gruppboende i Ljungnäs. Till det tillkommer även ett antal andra projekt såsom byte av fönster i ett par fastigheter i Älgerum, installation av en ny hiss på Hagagatan 7 samt fasadrenovering av ett par fastigheter i Timmernabben.

Precis som åren innan fortsätter våra satsningar på energi- och miljöfrågor. Under nästkommande år kommer vi att installera solceller på Jacobs gränd 14, Lyftet i Blomstermåla och fastigheten Kroken. Företagets satsningar på laddstolpar planeras fortgå under 2023 då medel har avsatts för ett nytt ställe inom hamnområdet.

Mönsterås Bostäder grundades 1948 och under nästa år firar företaget 75-årsjubileum. Detta kommer att uppmärksammas med olika aktiviteter både för våra hyresgäster och kommuninvånare. Firandet inleds med utgivning av en jubileumstidning som kommer att delas ut till alla hushåll inom Mönsterås kommun. En stor fest kommer att anordnas i mitten av maj månad med musik och aktiviteter för alla åldrar. Företagets hyresgäster kommer att uppmärksammas med present under senare delen av år 2023.

Jag vill slutligen framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för ännu ett år med bra arbete och ett starkt resultat.

Mönsterås, februari 2023

Armin Avdic
Verkställande Direktör

Vision, Affärsidé och värdeord

Vår vision

Ett tryggt hem, nära till allt i regionens mitt

Ett tryggt hem

Här finns trevliga och lugna boendemiljöer där du är sedd och hörd.

Nära till allt

Här finns skärgård och natur, ett rikt föreningsliv och god samhällsservice.

I regionens mitt

Här finns närhet till universitet, nöje, arbetsliv och tillgång till bra kommunikation.

Vår affärsidé

Mönsterås Bostäder AB ska skapa ett attraktivt boende genom att erbjuda prisvärda bostäder i en trygg och trivsamt miljö.

Våra värdeord

Mönsterås Bostäders värdeord är trygghet, engagemang och affärsmässighet.

Tillsammans tar vi vårt ansvar att både visionen och värdeorden genomsyrar vårt dagliga arbete.

Trygghet

- ✓ Företaget kännetecknas av kompetent personal som går att lita på både som kund och kollega.
- ✓ Vi är ett stabilt och hållbart företag som erbjuder säkra och trivsamma boendemiljöer.

Engagemang

- ✓ Företaget kännetecknas av personal som i alla situationer gör sitt bästa.
- ✓ Vi tar vårt ansvar att leverera ett mervärde där både kunden och företaget vinner på handlingen.

Affärsmässighet

- ✓ Företaget kännetecknas av kostnadseffektiva lösningar samt hög moral och etik.
- ✓ Vi är ett företag som arbetar professionellt med kunden i fokus.

Ägardirektiv

Ägardirektiv Mönsterås Bostäder AB 2022

Mönsterås kommun har tagit fram ägardirektiv för de kommunägda bolagen. Ägardirektiven ses över årligen och beslut tas av kommunfullmäktige. Ägardirektivet beskriver respektive bolags uppdrag, krav och måluppfyllnad samt avkastningskrav.

- ✓ Bolaget ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Mönsterås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- ✓ Bolaget ska erbjuda goda bostäder för alla oavsett ekonomi, ursprung, ålder och hushållstyp. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Verksamheten skall genomsyras av hållbarhet: ekologiskt, ekonomiskt och socialt.
- ✓ Mönsterås Bostäder ska verka för fler bostäder i kommunen och under mandatperioden planera och i hög grad verkställa byggnation i enlighet med kommunfullmäktiges fastställda bostadspolitiska program. Byggnation ska planeras i Mönsterås samt på de mindre orterna för att underlätta generationsskiften inom bostadsbeståndet i kommunen.

Avkastningskrav

- ✓ Bolaget ska vara ekonomiskt självbärande och drivas på ett sådant sätt så att bolaget ej behöver tillskott från kommunen. Soliditeten ska ligga lägst på 30%.
- ✓ Direktavkastningskrav 4,5 procent.
- ✓ Borgensavgift tas ut med 0,50 procentenheter på av kommunfullmäktige beslutad borgensram för det innevarande året.

Uppföljning av ägardirektiv 2022

Under året genomfördes ett antal åtgärder och insatser i Mönsterås Bostäder för att uppfylla de uppdrag, mål och krav som ställs på verksamheten genom kommunfullmäktiges ägardirektiv.



Uppföljning av ägardirektiv 2022

Hyresgästinflytande Det har genomförts dialoger med Hyresgästföreningen liksom samarbete med kommunens Individ- och familjeomsorg och Arbetsmarknadsenhet.	Goda bostäder Underhåll har under året utförts för 14,1 (13,7) mnkr, vilket motsvarar ca 144 (140) kr/m ² (BRA).	Byggnation 19,2 (26,1) mnkr har under året investerats i fastigheterna, såsom nyproduktion, stambyten, hissar, solceller.
Soliditet Synlig soliditet uppgår Till 33,1 (32,4) %.	Direktavkastning Direktavkastning, beräknat på marknadsvärdet, är 3,3 (3,7) %.	Borgensavgift 0,50 procentenheter på beslutad borgensram har betalats till kommunen.

Affärsplan 2022-2023 och Marknadsplan 2022

Affärsplanen är ett övergripande dokument för planering, styrning och uppföljning, där inriktningen beskrivs för bolagets verksamhet under den kommande treårsperioden.

Utgångspunkten i affärsplanen är bolagets

- Vision
- Affärsidé
- Värdegrund samt
- Ägardirektiv

Affärsplanen är uppdelad i sex områden;

- Fastighet
- Kund
- Hållbarhet
- Ekonomi
- Digitalisering
- Personal

Marknadsplanen har genom en nulägesanalys och en SWOT-analys fastställt marknads mål, en fastställd marknadsstrategi och en plan för marknadsaktiviteter under treårsperioden.

Marknadsplanen, revideras varje år och fastställs av styrelsen vid samma tidpunkt som Affärsplanen.



Uppföljning av Affärsmål 2022-2023

Fastighet

Mål:

- Nyproduktion av bostäder i de attraktiva delarna av Mönsterås tätort men även i de andra attraktiva delarna av Mönsterås kommun där det finns efterfrågan.
- Bygga nya lägenheter i Timmernabben samt planera för nybyggnation även på övriga mindre orter i enlighet med det bostadspolitiska programmet.
- Fortsatt upprustning av befintligt bostadsbestånd.
- Tillsammans med ägaren Mönsterås kommun utreda förutsättningarna för uppförande av trygghetsboenden samt LSS-boenden.

Uppföljning av mål:

Under året har underhåll i fastighetsbeståndet genomförts till en kostnad av 14,1 mnkr.

Under våren installerades tre nya hissar och utvändiga trapphus på Älgerumsvägen 22 och badrumsrenoveringar på Okneback slutfördes. Nyproduktion av åtta lägenheter i Timmernabben slutfördes med inflyttning 1 april. Under hösten gjordes takbyte och solcellsinstallationer på Jacobs Gränd 1 i Mönsterås.

Förstudie för nyproduktion i Fliseryd samt projektering för stambyte i Fliseryd påbörjades under hösten. Även en första studie för ett nytt LSS-boende samt tillbyggnad av ett befintligt LSS-boende är påbörjades.

Målen är uppfyllda

Kund

Mål:

- Serviceindex ska ligga över medelnivå för allmännyttiga bolag, ska vara lägst 84 %.
- Produktindex ska vara lägst 82,5 %.
- Andelen tillgängliga bostäder ska uppgå till minst 50 % senast år 2030
- Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder ska vara lägst 98 %.
- Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler ska vara lägst 90 %.

Uppföljning av mål:

Enligt den senaste kundenkäten uppgår serviceindex till 84,6 %. **Målet är uppfyllt.**

Enligt den senaste kundenkäten uppgår produktindex till 81,9 %. **Målet är inte uppfyllt.**

44 % av företagets lägenheter anses som tillgängliga år 2022. Inräknat lägenheter i markplan men med invändig trappa uppgår tillgänglighetstalet till 48%. **Företagets bedömning är att målet kommer att uppnås till 2030.**

Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 98,6 %. **Målet är uppfyllt.**

Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler uppgick till 99,2 %. **Målet är uppfyllt.**

Hållbarhet

Mål:

- Företaget ska vara fossilfritt senast år 2030.
- 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- 75% av företagets nybyggnation ska uppfylla kraven för "Miljöbyggnad Silver" eller kraven för annan lämplig certifiering.
- Senast år 2025 ska solceller installeras på företagets fastigheter motsvarande 15% av fastigheternas sammanlagda elförbrukning.

Uppföljning av mål:

Samtliga fordon i Mönsterås Bostäder bestånd går på fossilfritt bränsle HVO100, gas eller el. *Målet är uppfyllt.*

Energianvändningen har minskats med ca 14-15 % 2021 jämfört med 2007. Samtliga fastigheter värms med fjärrvärme, med undantag för Hässlevägen och Nabbevägen 16 i Timmernabben som värms via en bergvärmepump. På fastigheten har solceller installerats vilket gör att elförbrukningen för värmepumpen är i det närmaste noll. Fastigheterna i Mönsterås och Blomstermåla uppvärms med överskottsvärme från Mönsterås Bruk. Fastigheterna i Timmernabben, Ålem och Fliseryd värms upp med överskottsprodukter från skogen. *Målet är delvist uppfyllt.*

2022 har solceller installerats på 6 olika fastigheter. Det motsvarar drygt 10 % av den sammanlagda elförbrukningen. För att uppnå målet om 15 % av förbrukningen senast år 2025 behövs ca 5 - 6 ytterligare anläggningar. *Målet är delvist uppfyllt.*

Ytterligare 4 laddplatser för elbilar har uppförts under 2022 i området Okneback. En strategi för fortsatt utbyggnad är framtagen. *Målet är uppfyllt.*

Digitalisering

Mål:

- FastAPI ska vara ett krav i tillämpliga upphandlingar.
- Fortsatt implementering av portkodslösningar inom företagets fastighetsbestånd.
- Utvärdera och utveckla implementering av digitala lås inom företagets fastighetsbestånd.
- Utvärdera och utveckla implementering av digitala tavlor inom företagets fastighetsbestånd.

Uppföljning av mål:

Vid upphandling beaktas och bevakas FastAPI, men hittills har det inte varit aktuellt i någon upphandling.

Förvaltningsområdet i Älgerum är det senaste området som försetts med portkodslösning och porttelefoni under 2022. Portkodslösningar har hittills införts i Blomstermåla centrum, på Jacobs gränd, Pionjären, Johan Skyttes väg, i Ålem, i Hamnen, på Kroken, på Mönsterås Bostäders kontor samt i verkstaden på Parkgatan 35.

Kroken, Älgerumsvägen 14 och Kvarngatan 9 har färdigställt under 2022 med digitala lås till samtliga lägenheter.

Samtliga allmänna dörrar och entrédörrar är digitaliserade. Alla nycklar har avvecklats och ersätts med sk. tagg. Nybyggnationen i Timmernabben har en liknande lösning där man även har monterat digitala postboxar. Vidare utveckling av digitala lås i övriga områden utvärderas. *Målen är delvist uppfyllda.*

Ekonomi

Mål:

- Att avkastningen på det egna kapitalet ska överstiga den riskfria räntan med minst 2 %.
- Att uppfylla ägardirektivens krav på en direktavkastning av 4,5 %.
- Att soliditeten ska vara minst 30%.
- Att andel gröna lån ska uppgå till 50%.

Uppföljning av mål:

Under 2022 är avkastningen på det egna kapitalet 4,7 %. Direktavkastning på marknadsvärdet är 3,3 %. Soliditeten är 33,1 %. Andelen gröna lån 0 %. *Målen är inte uppfyllda.*

Personal

Mål:

- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen på företaget ska uppgå till minst 90%.
- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande trivseln på företaget ska uppgå till minst 80%.
- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande engagemang/motivation på företaget ska uppgå till minst 75%.
- Aktivt arbeta med hälsofrämjande insatser.
- Individuell plan för kompetensutveckling.

Uppföljning av mål:

Enligt den senaste medarbetarenkäten* uppgår andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen på företaget till 85%. *Målet är inte uppfyllt trots att andelen ligger över genomsnittet bland företag som genomför motsvarande mätning.*

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande trivseln på företaget uppgår till 80%. *Målet är uppfyllt.*

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande engagemang/motivation på företaget uppgår till 75%. *Målet är uppfyllt.*

Aktivt arbete med hälsofrämjande insatser
Alla anställda har möjlighet att erhålla 2 400 kr i friskvårdsbidrag samt har, vid behov, tillgång till företagshälsovård genom Previa. *Målet är uppfyllt.*

Individuell plan för kompetensutveckling
I samband med medarbetarsamtal diskuteras och dokumenteras medarbetarens utbildningsbehov. Erforderlig kompetenshöjning beviljas efter samtal med den närmaste chefen. *Målet är uppfyllt.*

*Medarbetarenkäten genomförs vartannat år och nästa medarbetarundersökning ska göras i mars månad 2023.

Uppföljning av Marknadsmål 2022

Mål:

Övergripande långsiktiga marknadsmål

Mönsterås Bostäder ska erbjuda och marknadsföra ett prisvärt och attraktivt boende samt vara en stark aktör på den regionala marknaden och en marknadsledande aktör på sin lokala marknad. Bolaget ska präglas av långsiktighet, ha ett gott renommé och ett starkt varumärke.

Övergripande långsiktig marknadsstrategi

1. Skapa attraktiva bostäder och bostadsområden
2. Utveckla mervärden för kunden
3. Ta tillvara kundernas åsikter
4. Ständiga förbättringar
5. Kvalitativa mål:
 - Vi ska erbjuda och marknadsföra ett tryggt, prisvärt och attraktivt boende med mervärde för kunden.
 - Vi ska arbeta för att ge god service och få nöjda kunder.
 - Vi ska uppfattas som engagerade och affärsmässiga.
 - Kunderna ska uppleva att tjänsterna vi erbjuder överträffar deras förväntningar.
 - Vi ska skapa goda relationer med kunder och samarbetspartners.
 - Vi ska vara och uppfattas som klimat- och miljömedvetna.
 - Vi ska medverka till att öka attraktionskraften för Mönsterås kommun.
6. Kvantitativa mål:
 - Målet för 2021 är en genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder på 98 procent i ekonomiska mått räknat.
 - Serviceindex för 2021 ska vara lägst 84.

Marknadsaktiviteter 2022

De planerade aktiviteterna i marknadsplanen ska påverka uthyrningsgraden så att minst 98 % av bostadsbeståndet i ekonomiska mått är uthyrt under 2022. Mätningar och utvärderingar av uthyrningsgraden och resultat av marknadsaktiviteter kommer kontinuerligt att göras mellan väntat resultat och utfall för att se om justeringar behöver göras.

1. Intern marknadsföring
2. Extern marknadsföring
3. Värdestärkande reklam och PR
4. Kontor och lokaler
5. Tillgänglighet
6. Säljrelaterade aktiviteter
7. Relationsmarknadsföring

Uppföljning av mål:

Intern marknadsföring:

Under försommaren 2022 träffades all personal i hembygdsgården för en personalfest, samtidigt som vi tackade av en av företagets anställda som gick i pension. Under september träffades hela företaget för lunch och genomgång av årets kundenkät på biblioteket i Mönsterås. Den stora personalaktiviteten som vi brukar ha en gång per år ställdes in till förmån för en större satsning 2023 då vi firar 75-årsjubileum. **Målet om att ha två gemensamma personalkonferenser är uppfyllt.**

Extern marknadsföring:

Marknadsföringsinsatserna som har gjorts för att locka nya hyresgäster har gett positiva resultat. Främst har ungdomsrabatten fallit väl ut, där ungdomar mellan 18-25 år får en hyresrabatt på halva hyran i tre månader. Här har ett 30-tal kontrakt gjorts under året. **Målet att minska vakansgraden och att få fler små lägenheter uthyrda har uppnåtts.**

Den områdesinriktade hyresrabatten, en gratis hyra vid tecknande av kontrakt i Blomstermåla, har minskat vakansgraden på orten, vilket är mycket positivt. Ett 10-tal studenter nyttjar reserabatten som de erhåller då giltigt studieintyg vid Linnéuniversitetet lämnas in. **Målet med att behålla studenter på orten har nåtts.**

Varumärkesstärkande reklam och PR:

För att stärka företagets varumärke har det gjorts stora insatser på olika arenor, som reklamfilmer på stadsbussarna i Kalmar och ICA i Mönsterås, reklam med företagets logga före de lokala nyhetssändningarna på TV4 och annonser med varumärkesbyggande budskap i lokala annonsbladet Kommunkollen och tidningen Bomagasinet. Anlitad mediebyrå har under 2022 producerat och lagt ut annonser på Mönsterås Bostäders Facebooksida, på Instagram, Tik Tok och Youtube. Detta kommer att fortsätta under hela 2023. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 582 följare, mot förra årets 515 följare. **Målen som sattes upp kring värdestärkande reklam och PR har uppnåtts.**

Tillgänglighet:

Digital signering och uppsägning av kontrakt fungerar bra och många kunder använder sig av tjänsten. Det är ett smidigt och snabbt sätt som underlättar hanteringen för uthyrningen på Kundservice och för kunderna. Det har under året arbetats aktivt med hemsida, sociala medier och sökmedier både från Mönsterås Bostäders sida och av den externa mediebyrån som företaget anlitat. **Målet om en ökad tillgänglighet, att nå ut med information samt att kunna kommunicera med kunderna har uppnåtts.**

Säljrelaterade aktiviteter:

Uthyrningen har som mål att arbeta aktivt med lägenhetsvisningar för att på så sätt skapa en bra relation med kunden från start. **Målet med att visa lägenheter har uppfyllts.**

Relationsmarknadsföring:

För att ge en bild av företaget och av anställda och för att skapa en fin relation med nya kunder, ges en bra och relevant information vid kontraktsskrivning. Nya kunder får också en liten inflyttningspresent.

Trivseltreffar, där vi tar med oss fika ut i olika områden och bjuder in hyresgästerna till en gemensam stund, har genomförts i tre områden. Hyresgästtidningen Bostadsnytt ges ut tre gånger per år till alla hyresgäster. I den blandas reportage och information. Den läggs också ut digitalt på hemsidan. Att göra något extra för våra mest trogna hyresgäster, Guldklubben, har lagts på is. Tanken är att vi i stället gör något tillsammans med de under jubileumsåret. **Målet har uppfyllts med undantag för Hyresgästens dag, Guldklubben och sommarunderhållning.**

Sälj- och marknad

Uthyrning

Under våren och sommaren fanns det endast runt 25 lediga lägenheter, vilket var det minsta antal på länge. En förklaring kan vara uthyrning av lägenheter till flyktingar från Ukraina. Under hösten och vintern steg antal lediga lägenheter till runt 40 stycken.

För att minska antalet vakanta lägenheter har företaget erbjudit olika typer av rabatter, exempelvis ungdomsrabatt och rabatt vid tecknande av nytt kontrakt i Blomstermåla. Ungdomsrabatten kommer att behållas under 2023.

Möjligheten att signera kontrakt digitalt har fungerat väl. Även information som rör boendet, oavsett om man flyttar in eller ifrån lägenheten, har i möjligaste mån skickats digitalt. Information har också gått ut till alla hyresgäster att det finns möjlighet att betala hyran via e-faktura eller autogiro. Under 2023 kommer det även att gå att få fakturan i Kivra. På så vis minskar miljöpåverkan och kostnader för porto.

Hemsidan och information

Via hemsidan söker man lägenheter och håller sig uppdaterad med information om vad som sker och vad som är på gång. Här kan hyresgästerna även göra serviceanmälningar, boka tvättid och se uppgifter som rör bostaden. När snabb information behöver nå ut till hyresgästerna används hemsidan, Facebook och sms-avisering i affärssystemet. Hyresgästtidningen Bostadsnytt är också en kanal för information ut till hyresgästerna.

Projektet med de digitala trapphusskärmar fortsätter i bostadsbeståndet. Hittills finns skärmar uppsatta i Gladan, Kroken, Lyftet och Älgerumsvägen 22.

Vid inflyttning ges tydlig information om vad som gäller när man bor i en hyresrätt. Informationen finns tillgänglig både på svenska och arabiska. Det finns även broschyrer på nämnda språk som Sveriges Allmännyttatagit fram och som på ett lättbegripligt sätt beskriver hur det är att bo i lägenhet.

Aktiviteter

Innan sommaren hölls Trivselträff i områdena Älgerum, Ljungnäs och under hösten även i Blomstermåla.

I oktober medverkade företaget på Bomässan i Oskarshamn. Det var en välbesökt mässa och mycket folk som ville vara med på tävlingen i montern "Vem bor var?". Priset var en delikatesskorg från en av butikerna i Mönsterås.



Bomässan lockade många besökare.

Integrationsarbete

Samverkan med Arbetsmarknadsenheten fortsätter och syftar till att hjälpas åt kring personer med utländsk bakgrund och att nå ut med information som rör boendefrågor.

Värdefulla samarbeten

Samarbetet med kommunens socialförvaltning för att ge stöd till kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar har fungerat väl under året. Samarbetet med polisen är också av stor vikt. Detta för att minska olika typer av brott såsom inbrott i källare, krossade rutor, stölder, klotter och andra typer av skadegörelser. Medverkan i det lokala brottsförebyggande rådet fortsatte under året. Det är ett samarbete mellan Mönsterås Bostäder, kommunen och polismyndigheten. Rådet verkar för att invånarna ska känna sig trygga och säkra.

Nätverksträffar för anställda i de kommunala bostadsbolagen i Kalmar län är av stor nytta. Här turas bostadsbolagen om att hålla i träffarna. Senast hölls det en träff i Västervik som var mycket uppskattad. Nästa gång är det Oskarshamns tur att anordna en nätverksträff.

På gång

För att öka säkerheten och tryggheten för hyresgästerna fortsätter utökningen av skalskyddet i bolagets bostadsområden. Det innebär att nycklar ersätts med digitala taggar och entrédörrarna är låsta dygnet runt. Näst på tur att få skalskydd är fastigheterna på Skolgatan i Blomstermåla.

Under hela 2023 firas bolagets 75-årsjubileum på olika sätt. Bland annat hålls tävlingar på sociala medier i Bostadsnytt och på hemsidan. En stor fest ska hållas den 13 maj 2023 vid Multihallen i Mönsterås där bland andra Mönsterås Bluesband kommer att spela. Alla kommuninvånare är välkomna. Ovan nämnda mediebyrå har tagit fram en jubileumslogga som ska användas i all korrespondens under hela året.

Hållbarhet

Allmännyttans klimatinitiativ

Mönsterås Bostäder har sedan 2019 varit ansluten till Allmännyttans Klimatinitiativ.

Företagets antagna mål är

Mål 1: Fossilfritt till 2030.

Mål 2: 30% procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)

Energibesparande åtgärder under 2022

Solceller

Under 2022 har Mönsterås Bostäder fortsatt att bygga solcellsanläggningar. En solcellsanläggning har byggts på Jacobs gränd 1 och en vid nybyggnationen på Nabbevägen 16 i Timmernabben. Anläggningarna är på 63 kW och 12 kW.

WebPort

Arbetet med uppkoppling av anläggningar till det övergripande systemet för övervakning, styrning och larmhantering för värme, ventilation, belysning med mera har fortskridit under 2022. Fjärrvärmecentralen för Kroken samt ventilationsanläggningen för affären på Hagagatan 7 har kopplats upp och fått ny styr och övervakning i det övergripande systemet. Solcellsprojekt, energisparprojekt på Jacobs gränd 1 och andra mer omfattande teknikaliteter har också kopplats upp i webport.

Skalskydd (läs och säkerhet)

Kroken (Älgerumsvägen 14, Kvarngatan 9), Lagmansgatan 1-7 och Visborgsgatan 1-7 har försetts med porttelefoner. Det innebär att ytterdörrarna alltid är låsta och att tryggheten ökat för de boende. De boende kan öppna ytterdörren med nyckel eller tagg. Besökare kan ringa lägenhetsinnehavaren på den telefon som hyresgästen har begärt via apparatdosan i entrén. Älgerumsvägen 22 har försetts med skalskydd i samband med installation av nya hissar. Blomstermåla centrum har under 2022 försetts med porttelefoner.

Individuell mätning och debitering (IMD)

Ny installation av IMD för kallvatten, varmvatten samt värme har skett i Okneback på Sävgränd, Starrgränd, Rörränd och Nategränd. Arbetet påbörjades hösten 2021 och slutfördes under våren 2022. Nya fastigheten på Nabbevägen 16 i Timmernabben har utförts med full IMD och har färdigställt under 2022.

Ventilation

Ventilationskanaler har rensats och rengjorts i Pionjären, Älgerum, Ljungräs, Ålem och Torget samt på Okneback. Efter kanalrensning har lagstadgad OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts. Nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinningsbatteri har installerats på Jacobs gränd 1 i samband med energiprojektet. På Storgatan/Torget har FTX-aggregat bytts ut under 2022. Ett nytt ventilationsaggregat har installerats i affären på Hagagatan 7.

Tvättstugor

Betaltvättstuga och tvättstugebokning via bokningstavla och eller internet har installerats i tvättstugorna på Nygatan.

Laddstolpar

Ett första steg i en strategi för utbyggnad av laddstolpar med tänkta områden och platser togs fram under 2021. Fyra nya laddplatser för billaddning har installerats på Okneback, Rörränd under 2022. Våra hyresgäster och allmänheten kan utnyttja platserna. Bokning och betalning sker genom ett externt företag som Mönsterås Bostäder anlitar för att administrera detta.

Förbrukningar

De taxebundna kostnaderna var 2022 cirka 21,5 mnkr, vilket motsvarar 22 % av hyresintäkterna.

Energiförbrukning värme och varmvatten

Genomsnittlig energiförbrukning för värme och varmvatten uppgick 2022 till 94,8 kWh/m² Atemp, jämfört med 99,1 kWh/m² Atemp under 2021. Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning för värme och varmvatten uppgick under 2022 till 99,3 kWh/m² Atemp normalårskorrigerat med graddagar, jämfört med 103,79 kWh/m² Atemp föregående år.

Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning för 2022 uppgick till 7,71 kWh/m² Atemp. Förändring av fastighetselförbrukningen i jämförelse med 2007 är -37 %.

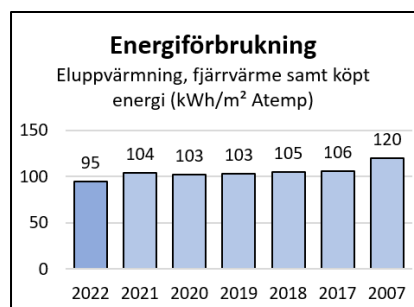
Total energiförbrukning

(värm, varmvatten samt fastighetsel)

Genomsnittlig total energiförbrukning värme, varmvatten samt fastighetsel uppgick till 103 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig total normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel uppgick till 112 kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat med graddagar, 2022.

Mönsterås Bostäders totala normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning.

Diagrammet visar total energianvändning för uppvärmning från år 2017 till och med år 2022 och med Jämförelseåret 2007 (Skåneinitiativets utgångsår). 2022 är den totala besparingen för eluppvärmning, fjärrvärme och köpt energi 17 %, jämfört med 2007.



Framtiden

I Mönsterås Bostäders fastighetsbestånd finns tre olika identifierade lösningar som medför hög energianvändning och som bör få fokus när det gäller framtida energiprojekt.

- Hus med mekanisk frånluft utan återvinning.
- Områden där flera huskroppar försörjs med många meter kulvert från en enda undercentral.
- Varmvatten och varmvattencirkulation under sommarperioden som värms med fjärrvärme, som skulle kunna kompletteras med tillförd solenergi.

Fastighetsförvaltning

Byggnation och underhåll

Nybyggnation



I Timmernabben har under 2022 nyproduktion av åtta lägenheter, (fem 2 r.o.k och tre 3 r.o.k) blivit klar. Inflyttning ägde rum som planerat i april. Projektets kostnad uppgick till 15,3 mnkr vilket är i linje med projektets budget. Byggnaden är ett helt tillgängligt tvåvåningshus och fastigheten är ett nollenergihus med solceller och värmepump.

En förstudie har påbörjats under hösten 2022 gällande nyproduktion av tre parhus i Fliseryd.

En första budgetkalkyl på ett nytt LSS-boende har överlämnats till kommunen och nu inväntar Mönsterås Bostäder detaljplanen från kommunen för ett nästa steg.

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete i fastigheterna har utförts under året till en kostnad av 14,1 mnkr. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har utförts för 19,2 mnkr. Av detta var kostnaden för invändigt lägenhetsunderhåll 5 mnkr och utbyte av vitvaror 2,8 mnkr.

Byggnation av hissar

Byggnationen av tre hissar och utvändiga trapphus på Älgerumsvägen 22 har pågått under året. De två första hissarna togs i bruk innan årsskiftet 2021/2022 och hela projektet var färdigt i februari 2022. Kostnaden för projektet blev till slut 12 mnkr. Detta är ett led i målsättningen att ha 50 % av fastighetsbeståndets lägenheter tillgängliga till år 2030.



Hissinstallation på Älgerumsvägen 22

Badrumsrenovering

I Okneback har under 2021 genomförts badrumsrenovering i hälften av lägenheterna och under våren 2022 fortsatte renoveringen med resterande lägenheter. I projektet gjordes även byte av lägenhetsdörrar samt inkoppling av IMD (individuellt mätning och debitering) som ett led i företagets målsättning att bli mer energieffektiv. Projektet blev klar i slutet av april 2022.



Okneback badrumsrenovering

Måsen

Mönsterås Kommun har behov av fler platser för korttidsboende samt behov av att samla sina kontorsplatser. Därför har beslut tagits att bygga om lokal Måsen på Jacobs gränd 7. Byggstart skedde under hösten 2022 och färdigställandetid beräknas vara den 30 april 2023. Den totala lokalstorleken är 1 297 m² och projektet är budgeterat till 10 mnkr.

Tillbyggnad Skepparvägen 13

Ett projekt startade under 2022 med en totalentreprenad som omfattar en tillbyggnad av två nya lägenheter för LSS-boende på Skepparvägen 13. Mönsterås Bostäder kommer även att installera sprinkler i det befintliga boendet samt göra en del markarbeten. Projektet är budgeterat till 6 mnkr.

Byte tak Hagagatan 3

På Hagagatan 3 har Mönsterås Bostäder under hösten 2022 gjort ett takbyte. I takbytet ingick nya betongpannor och plåtarbeten, ny taksäkerhet samt takavvattningssystem.

Fastighetsskötsel och fastighetsservice

Mönsterås Bostäder AB arbetar fortlöpande med att fastigheterna ska fungera på bästa sätt. Fastigheternas värme, ventilation och vattenförbrukningar kontrolleras kontinuerligt för att hyresgästerna ska få en så bra komfort som möjligt och för att få energieffektiva fastigheter.

Fastighetsskötsel och fastighetsservice utför arbetsordrar, åtgärdar fel och renoverar i lägenheterna och lokalerna. Utemiljön och gemensamhetsutrymmen sköts löpande för att upprätthålla planteringar och grönytor.

Under året har fastighetsskötsel och fastighetsservice arbetssätt inom felanmälan och reparationer utvecklats och förbättrats till ett mer varierat arbete och till en högre kvalitet för hyresgästerna.

Utomhusmiljö

Den gröna säsongen bjöd på mindre torka än tidigare år och under större delen av den perioden blev det mycket gynnsamma förhållanden för all växtlighet.

Arbetet har fortsatt från tidigare år med att beskära träd och borttagning av träd som har blivit för stora eller som inte mår bra. Återställningen fortlöper även under 2023 med återplantering och revidering av skötselplaner och områdesritningar.

Parksoffor har under året köpts in och placerats framför allt i områden där det bor äldre hyresgäster. Detta har varit väldigt uppskattat hos hyresgästerna och detta är ett arbete som kommer att fortsätta under 2023.

I Fliseryd har utemiljön fått en ny plantering och ett nytt entréräcke. Planteringen med Perovskia Höstanemon Solbrud och Daglilja har lång blomningstid och gynnar pollinationen liksom de cirka 200 Krokuslökar som planterats inför våren.



Trygghetscertifiering och belysning

Arbetet fortlöper med att skapa en mer hållbar belysning i fastighetsbeståndet, vilket innefattar LED och närvarostyrning. Under året har ett arbete inlett tillsammans med Svensk Trygghetscertifiering AB. En besiktning utav området Pionjären är gjord. Utefter besiktningsprotokollet genereras en prioriteringslista med punkter som ska utföras för att få området godkänt och klara en trygghetscertifiering.

Drönare

För att mer effektivt hitta avvikelser på fastighetsbeståndet, till exempel vid takbesiktningar, har en drönare köpts in. Drönaren kan även ta bilder till bland annat marknadsföring eller att skapa översiktsbilder för internt bruk.

Fordon och maskiner

Maskinparken har under året uppgraderats med en beredskapsbil och en kompaktlastare. Samtliga fordon körs fossilfritt med miljödiesel HVO100.

Gemensamt personalutrymme

Fastighetsskötarna och reparatörerna har under året slagit ihop sina personalutrymmen till en gemensam samlingspunkt som skapar en bättre förutsättning för kommunikation och en större Vi-känsla i arbetsgruppen. Två datorarbetsplatser iordningsställdes i samband med renovering och ny möblering för en mer trivsamt arbetsmiljö.



Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av kapital- och ränterisken i bolagets skuldportfölj används en kombination av finansiella derivatinstrument samt lån med fast respektive rörlig ränta. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 20 mnkr (85). Per bokslutsdagen finns det ett övervärde i avtalet på ca 0,9 mnkr (-3,3). Undervärde eller övervärde representerar den kostnad eller intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum kommer undervärdet eller övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,27 år (2,16) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,85% (1,19).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil, tkr. (inkl. ränteswapar) avseende ränte- och kapitalbindning.

Räntebindning - Förfalloprofil

Tkr	2022	2021
Inom 1 år	85 000	60 000
Inom 1-2 år	60 000	150 000
Inom 2-3 år	70 000	25 000
Inom 3-4 år	85 000	70 000
Inom 4-5 år	55 000	50 000
Summa	355 000	355 000

Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2023.

Kapitalbindning - Förfalloprofil

Tkr	2022	Andel av total skuld
0-3 mån	0	0%
3-6 mån	50 000	14%
6-12 mån	35 000	10%
Summa inom 1 år	85 000	24%
1-2 år	60 000	17%
2-3 år	70 000	20%
3-4 år	85 000	24%
4-5 år	55 000	15%
Summa	355 000	100%

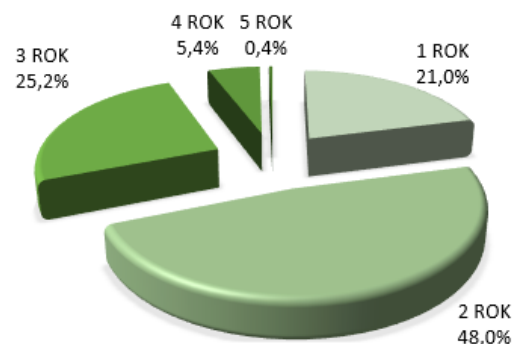
Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivå, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bland annat ett aktivt arbete med låneportfölj, marknadsföring och kostnadseffektivitet. I följande tabell åskådliggörs hur Mönsterås Bostäders resultat påverkas vid en förändring av värdet på dessa nyckelfaktorer.

Känslighetsanalys 2022		Tkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	860
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 550
Driftkostnader	+/-10 kr/m ²	1 010

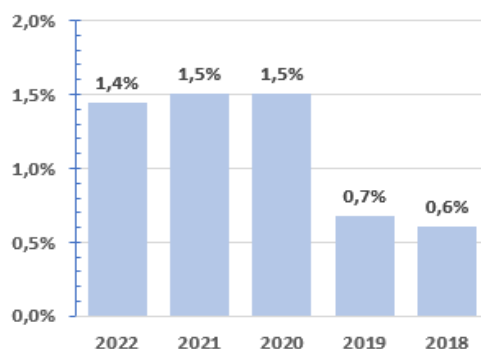
Fastighetsbestånd och uthyrning

Mönsterås Bostäder har ett lägenhetsbestånd med en stor andel små lägenheter. I diagrammet kan vi se den procentuella fördelningen av lägenhetsstorlekar i hela beståndet (1 396 lägenheter).



Hyresbortfall

Hyresbortfallet för 2022 är 1,4% (1,5). Under året har särskilda marknadsinsatser genomförts för att minska hyresbortfallet.



Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2022 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 20,4% (20,7) vilket motsvaras av 285 (287) flyttningar.

En högre flyttningsfrekvens leder till ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

Flyttningsfrekvens	2022	2021	2020	2019	2018
Annan lägenhet	4,9%	5,2%	7,7%	4,9%	5,2%
Annat boende i kommunen	10,0%	8,6%	10,4%	6,3%	7,5%
Annan ort	4,2%	5,0%	3,7%	5,3%	4,6%
Avlidna	1,4%	1,9%	1,9%	1,7%	1,7%
Flyttfrekvens totalt	20,4%	20,7%	23,8%	18,2%	19,0%

Förvaltningsberättelse

Mönsterås Bostäder AB:s (556526–8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022-01-01–2022-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:

Roland Åkesson, ordförande (c)

Invald i styrelsen 2019. (f 1953)

Jimmy Persson, (c)

Invald i styrelsen 2019. (f 1972)

Sarah Johansson, (c)

Invald i styrelsen 2019. (f 1970)

Emma Magnusson, (c)

Invald i styrelsen 2019. (f 1974)

Tommy Englund, vice ordf. (s)

Invald i styrelsen 2015. (f 1953)

Victoria Berkeby, (s)

Invald i styrelsen 2021. (f 1983)

Leonard Nicklasson, (sd)

Invald i styrelsen 2021. (f 1987)

Suppleanter:

Therese Erenius (c)

Eva Nilsson (c)

Emil Jörgensen (m)

Bengt-Olof Davidsson (kd)

Björn Nilsson (s)

Anna Rubio Lind (s)

Sören Boman (sd)

Revisorer:

Niclas Bremström Auktoriserad revisor (KPMG)

Ewa Klase (s) lekmannarevisor

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Armin Avdic.

Armin Avdic tillträdde som verkställande direktör den 1 december 2015.

Förslag till vinstdisposition

Företagets ställning och ekonomiska resultat framgår av resultaträkningen för 2022-01-01–2022-12-31 och balansräkning 2022-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 uppgår till 6 518 083 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 49 312 017 kronor jämte 2022 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 6 518 083 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 55 830 100 kronor.

Företagets verksamhet

I bolagsordningen för Mönsterås Bostäder AB framgår följande: "Mönsterås Bostäder AB har att inom Mönsterås kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter samt därtill hörande kollektiva anordningar."

Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1 396 lägenheter i Mönsterås kommun. Cirka 20 % av hushållen i kommunen bor hos Mönsterås Bostäder.

Organisationsanslutning

Mönsterås Bostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännyttan och till Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Ekonomisk översikt

Resultatet av årets verksamhet och bolagets ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter och kommentarer.

Nettoomsättningen uppgick till 99,5 mnkr (97,6 mnkr) varav 84,9 mnkr (82,4 mnkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 85,6 mnkr (87,3 mnkr). I kostnaderna ingår underhåll med 14,1 mnkr (13,7 mnkr), fastighetsskatt med 1,9 mnkr (1,7 mnkr) och avskrivningar med 17,2 mnkr (17,2 mnkr) och nedskrivningar 0 mnkr (6,2 mnkr).

Finansiella poster uppgick till 4,8 mnkr (6,0 mnkr) Genomsnittlig ränta uppgick för året till 0,85 % (1,19 %).

Årets överskott uppgick till 6,5 mnkr (5,2 mnkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 190,2 mnkr (183,6 mnkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 33,1% (32,4%).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 355,0 mnkr (355,0 mnkr).

Förändring av det egna kapitalet

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Bal. Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	44 151	5 161
Disp av föregående års resultat			5 161	-5 161
Årets resultat				6 518
Eget kapital vid årets utgång	14 784	119 537	49 312	6 518

Året i korthet – ekonomisk översikt

RESULTATRÄKNING, tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	97 918	96 459	95 780	93 814	92 300
Övriga förvaltningsintäkter	1 601	1 156	1 922	2 316	1 720
Summa nettoomsättning	99 519	97 615	97 702	96 130	94 020
Driftskostnader	-49 152	-46 010	-45 326	-45 269	-42 130
Underhållskostnader	-14 119	-13 685	-15 897	-13 597	-11 992
Fastighetsskatt	-1 865	-1 722	-1 730	-1 720	-1 397
Avskrivningar	-17 217	-17 171	-17 416	-17 443	-17 591
Nedskrivningar	0	-6 210	0	-858	-4 055
Summa fastighetskostnader	-82 354	-84 797	-80 368	-78 887	-77 165
Bruttoresultat	17 165	12 818	17 334	17 243	16 855
Central adm.- och försäljningskostnader	-3 295	-2 541	-2 772	-2 690	-2 605
Rörelseresultat	13 870	10 277	14 562	14 553	14 250
Finansnetto	-4 754	-6 047	-7 773	-7 424	-7 955
Resultat efter finansiella poster	9 117	4 230	6 789	7 129	6 295
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-2 662	869	-1 718	-1 243	-1 556
Årets resultat	6 518	5 161	5 134	5 949	4 802
BALANSRÄKNING, tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Anläggningstillgångar	550 529	547 438	543 483	542 212	532 533
Omsättningstillgångar	23 960	19 092	19 814	8 189	12 523
Summa tillgångar	574 489	566 530	563 297	550 401	545 056
Eget kapital	190 151	183 633	178 472	173 338	167 390
Obeskattad reserv	2 468	2 531	2 595	2 658	2 721
Avsättningar	6 244	3 278	5 829	3 384	1 586
Långfristiga skulder	355 000	355 000	355 000	351 000	351 000
Kortfristiga skulder	20 625	22 088	21 401	20 021	22 359
Summa eget kapital och skulder	574 489	566 530	563 297	550 401	545 056

Året i korthet – nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 396	1 388	1 388	1 388	1 382
Antal lokaler	251	251	251	252	252
Antal garage och bilplatser	307	307	307	306	305
Summa uthyrningsobjekt	1 954	1 946	1 946	1 946	1 939
Yta bostäder, m ²	86 297	85 808	85 808	85 808	85 292
Yta lokaler, m ²	11 624	11 624	11 624	11 859	11 907
Yta garage, m ²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	101 055	100 566	100 566	100 801	100 333
Flyttningsfrekvens	20,4%	20,7%	23,8%	18,2%	19,0%
Hysesbortfall % bostäder	1,4%	1,5%	1,5%	0,7%	0,6%
Hysesbortfall % lokaler	0,8%	2,9%	4,0%	4,6%	3,8%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	33,1%	32,4%	31,7%	31,5%	30,7%
Skuldsättningsgrad	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1
Belåningsgrad	62%	63%	63%	64%	64%
Kassalikviditet	116%	86%	93%	41%	56%
Räntetäckningsgrad	630%	440%	402%	422%	391%
Ränta fastighetslån	1,34%	1,70%	2,20%	2,12%	2,34%
Lönsamhet					
Direktavkastning bokfört värde	5,7%	6,2%	5,9%	5,9%	6,0%
Direktavkastning marknadsvärde	3,3%	3,7%	3,5%	3,7%	3,7%
Avkastning på Eget Kapital	4,7%	2,3%	3,8%	4,1%	3,8%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	5,1%	6,5%	8,4%	8,1%	8,9%
Driftnetto kr/m ²	317	282	328	328	328
Underhåll kr/m ²	144	140	163	139	123

Definitioner

1. Flyttningsfrekvens är antalet flyttningar (inkl. omflyttningar) i förhållande till bostäder i beståndet.
2. Hyresbortfall bostäder i procent av totala hyresintäkter bostäder.
3. Hyresbortfall lokaler i procent av totala hyresintäkter lokaler.
4. Synlig soliditet är eget kapital (exklusive obeskattade reserver o avsättningar) i procent av totalt kapital.
5. Skuldsättningsgrad är räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
6. Belåningsgrad är räntebärande skulder i procent av totalt kapital.
7. Kassalikviditet är omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.
8. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat exkl. avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.
9. Genomsnittlig ränta fastighetslån är räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld för fastighetslån.
10. Direktavkastning är driftnetto (rörelseresultatet exkl. av- och nedskrivningar) i procent av marknadsvärde fastigheter.
11. Avkastning på eget kapital är nettoresultatet genom justerat eget kapital.
12. Räntekostnadernas andel av hyresintäkter.
13. Driftnetto kr/m² är driftnetto delat med arean för bostäder och lokaler.
14. Underhåll kr/m² är underhållskostnader delat med arean för bostäder och lokaler.

Resultaträkning

Tkr	Noter	2022	2021
Nettoomsättning	1:1-4		
Hyresintäkter	2	97 918	96 459
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 601	1 156
Summa nettoomsättning		99 519	97 614
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-49 152	-46 010
Underhållskostnader		-14 119	-13 685
Fastighetsskatt		-1 865	-1 722
Avskrivningar	9	-17 217	-17 171
Nedskrivningar	9	0	-6 210
Summa fastighetskostnader		-82 354	-84 797
Bruttoresultat		17 165	12 817
Central administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-3 295	-2 541
Rörelseresultat	5-8, 10-11	13 870	10 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	214	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-4 968	-6 297
Resultat efter finansiella poster		9 117	4 230
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-2 662	869
Årets resultat		6 518	5 161

Balansräkning

Tkr	Noter	2022	2021
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15		
Förvaltningsfastigheter		537 978	520 556
Pågående till- och ombyggnader		9 999	24 248
Inventarier		2 115	2 430
Finansiella tillgångar	16		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran		264	0
Andra långfristiga fordringar		132	165
Summa anläggningstillgångar		550 529	547 438
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		719	521
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		432	524
Skattefordringar		3 453	2 048
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		757	1 815
Kassa och bank	17,21	18 599	12 290
Summa omsättningstillgångar		23 960	19 092
SUMMA TILLGÅNGAR		574 489	566 530
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	14 784	14 784
Reservfond inkl. konsolideringsfond		119 537	119 537
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	18	49 312	44 151
Årets resultat		6 518	5 161
Summa eget kapital		190 151	183 633
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 468	2 531
Summa obeskattade reserver		2 468	2 531
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	6 244	3 278
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	355 000	355 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 084	8 481
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	22	2 683	2 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	10 859	11 378
Summa kortfristiga skulder		20 625	22 088
Summa skulder och avsättningar		384 338	380 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		574 489	566 530

Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	2022	2021
Direkt metod			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)			
Inbetalningar från kunder		101 365	96 973
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-67 456	-61 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		33 909	35 484
Erhållen ränta		644	186
Erlagd ränta		-6 038	-6 736
Betald inkomstskatt		-1 844	-3 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 670	25 046
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)			
Ny-, om- och tillbyggnad		-19 307	-23 955
Förvärv/försäljning		-1 053	-984
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 360	-24 939
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)			
Nyupplåning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde (I+II+III)		6 310	107
Likvida medel vid periodens början		12 290	12 183
Årets kassaflöde		6 310	107
Likvida medel vid periodens slut	17	18 599	12 290

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper

Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2021 där inget annat anges. Företaget tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

1.1 Allmän information

Mönsterås Bostäder AB, 556526–8421, har registrerat säte för styrelsen i Mönsterås. Bolaget ägs till 100% av Mönsterås kommun (212000–0720) och bolagets uppgifter tas in i den sammanställda redovisningen för kommunen.

1.2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995: 1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Intäkter från uthyrning av lokaler och förbrukningsavgifter för dessa redovisas i den period hyran avser.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning, klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

1.3 Grunder för avskrivning av anläggningstillgångar

Komponenter	År
Stomme	100
Stomkomplettering	70
Fasader	50
Fönster	50
Balkonger	40
Tak	40
Invändiga skikt	15
Snickerier	40
Vatten och avloppsstammar	50
Värme	70
Porslin	25
El	40
Ventilation	30
Transport	30
Vitvaror	15
Restpost	20
Övriga maskiner och inventarier	5
IT (ej datorer)	3

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas i enlighet med nedanstående sammanställning.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar om för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, räknar bolaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget

förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Bolaget har säkringsinstrument för räntebindning av låneskulder. Se vidare i not 20. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för räntederivat.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not 24.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den direkta metoden.

1.4 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Bedömningar om kvarvarande nyttjandeperiod och eventuellt nedskrivningsbehov kan komma att omprövas i kommande bokslut. Periodavgränsningsposter är fastställt till ett halvt prisbasbelopp.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2022	2021
Bostäder	86 094	83 677
Lokaler	12 577	13 559
Övrigt	1 248	1 246
Delsumma	99 918	98 482
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-1 222	-1 271
Lokaler	-100	-222
Övrigt	-136	-169
Rabatter	-542	-361
Delsumma	-2 000	-2 023
Summa Hyresintäkter	97 918	96 459

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 601 (1 156) tkr. varav vidarefakturerings till Mönsterås Kommun med 135 (58) tkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

Tkr	2022	2021
Fastighetsskötsel	11 627	9 079
Reparationer	5 509	5 734
Taxebundna kostnader	8 796	8 480
Uppvärmning	12 532	12 678
Lokal administration	8 713	8 386
Tomträttsavgälder	0	0
Övriga driftskostnader	1 974	1 653
Driftskostnader	49 152	46 010
Central administration	3 295	2 541
Summa driftskostnader	52 447	48 551
Underhållskostnader	14 119	13 685

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2022	2021
Medelantal anställda	23	23
Varav män	15	15
Varav kvinnor	8	8
Företagsledning och Styrelse		
Antal kvinnor	3	3
Antal män	5	5

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Av pensionskostnaderna avser 205 (232) tkr verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Tkr	2022	2021
Styrelse och VD, löner och ersättningar	1 024	1 044
Övriga anställda, löner och ersättningar	9 213	9 361
Summa	10 237	10 405
Sociala kostnader (Varav pensionskostnader)	4 179	4 119
	846	945

Not 7 Sjukfrånvaro

	2022	2021
Total sjukfrånvaro	2,84 %	3,89 %
Därav långtidssjukfrånvaro	0,00 %	26,11 %

Not 8 Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har i fall av uppsägning från företagets sida rätt till lön i 12 månader.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Tkr	2022	2021
Byggnader och mark	15 016	14 967
Markanläggningar	934	859
Inventarier	1 267	1 331
Utrangering	0	13
Summa avskrivningar	17 217	17 171
Timmer nabben		1 931
Smörblomman		4 279
Summa nedskrivningar	0	6 210

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	2022	2021
KPMG		
Varav revisionsuppdrag	87	69
Varav andra uppdrag	107	12
PWC, Lekmannarevision	49	
Summa	243	81

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Mönsterås Bostäder AB ägs till 100 % av Mönsterås kommun. Andra av Mönsterås kommun helägda bolag är Vattenpalatset i Mönsterås AB, Mönsterås Utvecklings AB samt Ålem Energi AB. Mönsterås Bostäder AB ingår inte i juridisk mening i någon koncern. Försäljning till Mönsterås kommun och till ovan nämnda företag har under året uppgått till 8 459 (9 655) tkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 11 218 (8 951) tkr.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2022	2021
Återbäring HBV	58	51
Resultat försäljning andel	0	36
Ränteintäkter		
kundfordringar	73	121
Övriga ränteintäkter	83	41
Summa	214	249

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2022	2021
Ränta fastighetslån och derivat	3 010	4 334
Borgensavgift	1 850	1 850
Övriga finansiella kostnader	108	113
Summa	4 968	6 297

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	6 244	3 278
Summa uppskjuten skatteskuld (20,6%)	6 244	3 278
Förändr. årets uppskj. skatter	2 967	-2 552
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	-264	386
Restituerad skatt/skattereduc.	-40	1 297
Årets skattekostnad	2 662	-869

Avstämning årets aktuella skattekostnad

Tkr	2022	2021
Aktuell skatt	-264	386
Redovisat resultat före skatt	9 180	4 292
Skatt 20,6% före justering	-1 891	-884
Justering skatteeffekt avseende:		
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-1 288
Justerat skattem. avskrivning	-228	-304
Justerat skattem. direktavdrag	2 077	800
Justering ej avdragsg. Räntek.	318	1 290
	264	-386

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

Tkr	2022	2021
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	762 146	738 330
Nyanskaffning under året	16 835	23 816
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	778 981	762 146
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	254 788	242 387
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Årets avskrivningar	15 199	12 401
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	269 987	254 788
Ingående ack. nedskrivningar	21 021	14 811
Nedskrivningar	0	6 210
Utgående ack. nedskrivningar	21 021	21 021
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	487 973	486 337

Tkr	2022	2021
Mark		
Ingående ack. anskaffningsvärden	53 472	53 472
Nyanskaffning under året	259	0
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	53 731	53 472

Tkr	2022	2021
Markanläggningar		
Ingående ack. anskaffningsvärden	10 278	10 384
Nyanskaffning under året	2 212	0
Avgår: Försäljning och utrangering	0	-106
Utgående ack. anskaffningsvärden	12 490	10 278
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	5 282	4 487
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Årets avskrivningar	934	796
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	6 217	5 282
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	6 273	4 995

Tkr	2022	2021
Maskiner och inventarier		
Ingående ack. anskaffningsvärden	20 018	19 060
Nyanskaffning under året	1 037	1 021
Avgår: Försäljning och utrangering	-430	-64
Utgående ack. anskaffningsvärden	20 624	20 018
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	17 588	16 320
Avgår: Försäljning och utrangering	-346	-64
Årets avskrivningar	1 267	1 331
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	18 509	17 588
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	2 115	2 430

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och förväntningar. I syfte att fastställa ett marknadsvärde görs en värdering av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknadsmässiga principer. Marknadsvärderingen har utförts med hjälp av MSCI Datcha med värderingstidpunkt 31 dec 2022. Värderingen baseras på kassaflödet över 10 år samt på egen uppladdad kontraktsinformation. Marknadsvärde på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen till 930 (909) mnkr.

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 tkr aktier i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening). Andra långfristiga fordringar utgörs i sin helhet av inestående återbäringsmedel hos HBV.

Not 17 Kassa och bank

I posten kassa och bank ingår bankmedel i Härads-sparbanken Mönsterås med 18 440 (12 260) tkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

Tkr	2022	2021
Balanserade vinstmedel	49 312	44 151
Årets resultat	6 518	5 161
Utg. Balans vinstmedel	55 830	49 312

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 14 784 aktier á 1 000 kronor styck. 100% av aktierna ägs av Mönsterås kommun (212000–0720).

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Den långfristiga lånestocken uppgick till 355 000 (355 000) tkr. Lånestocken är fördelad på 1 (1) kreditinstitut. Ingen pantsäkerhet är ställd för den egna skulden, och säkerhet för den långfristiga lånestocken är kommunal borgen av Mönsterås Kommun. Derivatkontrakt finns på 20 000 (85 000) tkr i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec till 859 (-3 299) tkr. Hantering av swapar sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy och swaparna används endast som ett säkringsinstrument.

Tkr	2022	2021
Lånestock i tkr	355 000	355 000
Del av lånestock som förfaller inom ett år	85 000	80 000
Genomsnittlig ränta	0,85%	1,19%
Kapitalbindningstid, år	2,43	2,23
Räntebindningstid, år	2,27	2,16
Derivatkontrakt, swapar tkr	20 000	85 000
Värde i swapar 31 dec, tkr	859	-3 299

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2023 kommer att refinansieras under 2023, varför ingen del redovisas som kortfristig skuld.

Not 21 Checkräkningskredit

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 10 (10) mnkr. Utnyttjad kredit är 0 (0) kr

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

I övriga kortfristiga skulder på 2 683 (2 229) tkr ingår personalens skatter och sociala avgifter med 506 (502) tkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 545 (1 185) tkr för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår förskott-erade hyror med 8 233 (7 997) tkr

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser består av Fastigos garantifond på 202 (204) tkr. Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman föregående år och ses som ett borgensåtagande. Inga ställda säkerheter finns.

Styrelsens underskrift

Mönsterås 2023-02-27

Armin Avdic
Verkställande direktör

Roland Åkesson
Ordförande

Jimmy Persson

Sarah Johansson

Emma Magnusson

Tommy Englund

Victoria Berkeby

Leonard Nicklasson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning
har angivits 2023 -02-27

Vår granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap
har angivits 2023-02-27

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Ewa Klase
Lekmannarevisor