

ÅRSREDOVISNING 2024

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
Uppföljning av ägardirektiv 2024	6
Affärsplan 2024 och Marknadsplan 2024	7
Uppföljning av Affärsplanens mål 2024	7
Uppföljning av Marknadsplanens mål 2024	10
Sälj- och marknad	11
Hållbarhet	13
Fastighetsförvaltning	15
Finansiering	19
 Förvaltningsberättelse	 20
Året i korthet – ekonomisk översikt	21
Året i korthet – nyckeltal	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Upplysningar till resultaträkningen	29
Upplysningar till balansräkningen	30
Styrelsens underskrift	32



Kontakt

Telefon: 010-353 81 00

Postadress: Box 21, 383 21 Mönsterås

Besöksadress: Storgatan 38

Hemsida: monsterasbostader.se

E-post: info@monsterasbostader.se

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

256 st

Garage och p-platser

347 st

Årets resultat

3,6 (1,3) mnkr

Nettoomsättning

109,1 (102,5) mnkr

Hyresbortfall bostäder

4,2 (2,3) %

Avskrivningar

19,7 (17,4) mnkr

Genomsnittlig effektiv ränta på lån

2,17 (1,50) %

VD har ordet

Mönsterås Bostäder redovisar återigen ett starkt resultat, uppgående till 3,6 miljoner kronor. De främsta bidragande faktorerna till det positiva resultatet är företagets kostnadsmedvetenhet, effektivitet, budgetföljksamhet och de något lägre vakansnivåerna under andra halvan av 2024. Flera år av positiva resultat ger oss en stabil grund och trygghet att fortsätta investera i underhåll, energieffektiviseringar och digitalisering av fastighetsbeståndet.



Trots ett utmanande ekonomiskt läge med höga kostnader på varor och tjänster har flera större projekt genomförts under året. Bland dessa kan nämnas stamreovering av fastighetsbeståndet i Fliseryd, driftsättning av nya ekonomi- och fastighetssystem, samt installation av solceller på Lyftet i Blomstermåla. I Timmernabben har tak bytts ut, fasader reoverats och uppvärmningssystemet har gått från fjärrvärme till bergvärme. Dessutom har laddstolpar installerats i hamnen, och ett nytt gruppboende med sex lägenheter har börjat byggas i Ljungnäs.

Antalet lediga lägenheter har gradvis minskat under 2024, från cirka 70 i början av året till strax över 50 vid årets slut. För att minska vakanserna beslutade styrelsen tidigt på året om att införa flera riktade rabatter. Dessa rabatter var anpassade för specifika kundgrupper eller områden där det varit svårare att hyra ut lediga lägenheter. Baserat på styrelsens beslut har uthyrningen under året erbjudit rabatter såsom ungdomsrabatt, områdesrabatt och studentrabatt. Dessutom kunde personer, som sålt sin villa och flyttat in i en av företagets lägenheter, få ersättning för städ- och flyttkostnader. Kombinationen av dessa rabatter och en målmedveten satsning på marknadsföring, särskilt genom sociala medier, har bidragit till en tydligt förbättrad uthyrningssituation. Det är värt att påpeka att omflyttningsfrekvensen har varit förhållandevis låg jämfört med de senaste två till tre åren, och landade på blygsamma 19 %.

Tillsammans med Mönsterås kommun var företaget en av sponsorerna för O-Ringen, världens största orienteringstävling, som arrangerades i Oskarshamn under vecka 30. Evenemanget lockade över 21 000 besökare till regionen, både tävlande och anhängare som stöttade familjemedlemmar under tävlingarna. Två av O-Ringens tävlingar i mountainbikeorientering (MTBO), som Mönsterås Bostäder sponsrade, hölls i Blomstermåla. Företaget ser aktiviteter som O-Ringen som en utmärkt möjlighet att marknadsföra sig och attrahera nya kunder till sitt fastighetsbestånd.

Hyreshöjningen för 2024 fastställdes av Hyresmarknadskommittén i Stockholm. Även om kommitténs beslut inte kan överklagas, var vi tillsammans med Hyresgästföreningen tvungna att hålla ett formellt förhandlingsmöte för att formalisera medlarnas beslut om en hyreshöjning på 5,8 % från den 1 mars 2024. Under mötet togs även upp frågan om att teckna ett tvåårsavtal. Efter en kortare diskussion och en ajournering nåddes en överenskommelse även för 2025. Hyrorna för 2025 höjs med 4,4 % från den 1 januari 2025.

Under slutet av 2023 tog styrelsen ett inriktningsbeslut om att utöka samarbetet inom kommunkoncernen och beslutade att under 2024 utreda möjligheterna till ett IT-samarbete med Mönsterås kommun. Dessa samarbetsfrågor har diskuterats vid flera styrelsemöten samt på lednings- och arbetsplatsträffar inom företaget. Efter en gemensam utredning tillsammans med kommunens IT-avdelning beslutades i slutet av året att företagets IT-drift fortsatt ska bedrivas i egen regi. Dock kommer samarbetet kring ekonomisystemet och hemsidan, som redan är väletablerat, att fortsätta. Samtidigt avser företaget att undersöka nya möjligheter till samarbeten med kommunens olika förvaltningar.

I början av juni förändrades företagets öppet- och telefontider, vilket bland annat innebar att tidpunkten för felanmälan ändrades till kl. 08:00–09:00 på morgonen. Denna ändring genomfördes för att ge personalen mer tid till uppsökande verksamhet och besök i våra områden. Vi har även noterat att digitaliseringen inom fastighetsbranschen har förändrat både besöksrutiner och kommunikationssätt under de senaste åren. Allt fler kunder använder "Mina sidor" för att exempelvis göra felanmälningar, och antalet hyresgäster som säger upp eller skriver på kontrakt digitalt fortsätter att öka.

Under det kommande året påbörjar vi ombyggnaden av Lagmansgatan 1–7, som inkluderar fasadrenovering, byte av tak och fönster, samt installation av solceller. Efter Lagmansgatan planerar vi att fortsätta med liknande renoveringar på övriga delar av bostadsbeståndet i Älgerum. Nästa års budget omfattar även satsningar på en ny hemsida, energieffektiviseringar, hissinstallation på Hagagatan 7, lägenhetsrenoveringar och förbättringar av utemiljöer. Under 2025 kommer projekteringen av stamreoveringen i Ljungnäs att slutföras, med genomförande planerat för 2026–2027. Dessutom förväntas nybyggnationen av ett nytt gruppboende i Ljungnäs bli färdigställd under hösten 2025.

Jag vill slutligen framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för deras gedigna arbete under år 2024.

Mönsterås, februari 2025, 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 2024

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. Mönsterås Bostäder har också i uppdrag att verka för en god och blandad bebyggelse vid nyexploatering av attraktiva områden. 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 2024

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 2024

Hyresgästinflytande

Det har genomförts dialoger med Hyresgästföreningen liksom samarbete med kommunens Individ- och familjeomsorg och Arbetsmarknadsenhet.

Goda bostäder

Underhåll har under året utförts för 11,8 (15,1) mnkr, vilket motsvarar ca 120 (154) kr/m².

Byggnation

28,5 (38,4) mnkr har under året investerats i fastigheterna, såsom nyproduktion, stambyten, hissar, solceller.

Soliditet

Synlig soliditet uppgår Till 31,7 (32,0) %.

Direktavkastning

Direktavkastning beräknat på marknadsvärdet är 3,2 (2,8) %

Borgensavgift

0,50 procentenheter på beslutad borgensram har betalats till kommunen med 1 858 (1 925) tkr

Affärsplan och Marknadsplan 2024

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 Affärsplanens mål 2024

Fastighet

Mål:

- Undersöka möjligheterna för nyproduktion av bostäder i de attraktiva delarna av Mönsterås tätort, men även i de andra attraktiva delarna av Mönsterås kommun där det finns efterfrågan.
- Projektera för ett större helhetsgrepp kring området Kremlan, beläget i Älgerum.
- Fortsatt upprustning av befintligt bostadsbestånd.
- Projektera och påbörja byggnationen av ett LSS-boende i Mönsterås tätort.

Uppföljning av mål:

Under året har byggnationen av ett nytt LSS-boende påbörjats, med planerad färdigställning hösten 2025. Projekteringen av området Kremlan har inletts och kommer att genomföras som ett strategiskt partneringsprojekt. Även projektering för det nödvändiga stambytet i Ljungnäs har påbörjats. Utemiljön vid Torget har rustats upp och i Timmernabben har tak och fasader renoverats samt bergvärme installerats. I Fliseryd har garageportar bytts ut och i Annelundsgränd har sprinklersystem installerats, för att nämna några av årets genomförda projekt. Sammanlagt har bolaget investerat cirka 29 miljoner kronor i olika projekt under året. Dessutom har underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet genomförts till en kostnad av 11,8 miljoner kronor.

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:

Under 2024 gjordes ingen kundmätning, då företaget bestämde sig för att istället gå över till löpande undersökningar. En upphandling gjordes och AktivBo fick återigen förtroendet att genomföra kundundersökningarna. Första utskicket till kunderna gjordes januari 2025. När året är slut har alla kunder haft möjlighet att svara på enkäten och först då går det att se det totala service- och produktindexet.

44 % av företagets lägenheter anses som tillgängliga år 2024. 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 95,8 %. **Målet är inte uppfyllt.**

Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler uppgick till 87,2 %. **Målet är inte uppfyllt.**

Hållbarhet

Mål:

- Senast år 2030 ska produktionen av solcellsel i beståndet motsvara 30 % av fastigheternas elförbrukning med 2022 som basår.
- 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 nästa ordinarie stambyte ska bolaget införa IMD på samtliga lägenheter. Detta i enlighet med Boverkets nya krav, per den 1 juni 2022 och om ansökan om bygglov lämnas in.
- Senast 2030 ska samtliga undercentraler vara fjärrövervakade.

Uppföljning av mål:

Senast år 2030 ska produktionen av solceller i beståndet motsvara 30 % av fastigheternas elförbrukning med 2022 som basår

Vidareutbyggnaden av solcellsanläggningarna fortlöper med nya produktionsanläggningar årligen, detta i kombination med en upptrappad energieffektiviseringstakt med fokus på elförbrukning, ger goda förutsättningar att både nå bolagets mål och minska bolagets driftkostnad. I slutet av december 2024 motsvarade solcellsproduktionen cirka 22 % av fastigheternas totala elförbrukning.

Målet är inte uppfyllt.

30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)

Energianvändningen har minskats med ca 17,5 % 2023 jämfört med 2007. Merparten av fastigheterna värms med fjärrvärme, med undantag för Timmernabben som värms av bergvärme. På vissa av fastigheterna har solceller installerats vilket gör att elförbrukningen för värmepumpen är i det närmaste noll. Resterande fastigheter i Mönsterås och Blomstermåla värms upp med överskottsvärme från Mönsterås Bruk. Fastigheterna i Timmernabben, Ålem och Fliseryd värms upp med överskottsprodukter från skogen.

Målet är delvist uppfyllt.

Senast nästa ordinarie stambyte ska bolaget införa IMD på samtliga lägenheter

Detta i enlighet med Boverkets nya krav, per den 1 juni 2022 och om ansökan om bygglov lämnas in.

Målet är delvist uppfyllt.

Senast 2030 ska samtliga undercentraler vara fjärrövervakade

Vi förväntar oss att takten på uppkopplingen av undercentraler kommer fortsätta i en jämt takt fram till 2030.

Målet är inte uppfyllt.

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 2024 är avkastningen på det egna kapitalet 3,3 %. Direktavkastning på marknadsvärdet är 3,2 %. Soliditeten är 31,7 %. Andelen gröna lån 0 %. *Mål soliditet är uppfyllt. Övriga mål är inte uppfyllda.*

Digitalisering

Mål:

- Senast 2030 ska samtliga fastigheter vara utrustade med passagekontroll.
- Senast 2026 ska samtliga uppkopplingar mot 2G- och 3G- nätet vara avvecklade och ersatta.
- Senast 2030 ska all befintlig prognos- och klimatstyrning ske via överordnat övervakningssystem.
- Senast 2025 ska mängden webb-arbetsorder öka med 100 %.
- Senast 2030 ska vissa av företagets lokala servrar avvecklas till fördel för molnbaserade tjänster.

Uppföljning av mål:

Senast 2030 ska samtliga fastigheter vara utrustade med passagekontroll

Mönsterås Bostäder fortsätter att arbeta aktivt med digitalisering och utvecklingen av passersystem för att förbättra säkerhet och trygghet. Fokus i närtid ligger på att komplettera med bokningsbara tvättstugor och passerkontroll för att öka säkerheten för hyresgästen och effektiviteten i egna arbetsprocesser.

Målet är inte uppfyllt.

Senast 2026 ska samtliga uppkopplingar mot 2G- och 3G- nätet vara avvecklade och ersatta

Under 2024 har Telia aviserat att man skjuter upp nedstängningen av 2G-nätet till 2027, detta påverkar inte Mönsterås bostäders mål om att skyndsamt avveckla och ersätta sina uppkopplingar. Under 2024 har bland annat samtliga nödtelefoner som använder 2G- och 3G- ersätts.

Målen är delvis uppfyllda.

Senast 2030 ska all befintlig prognos- och klimatstyrning ske via överordnat övervakningssystem

Utvecklingen inom prognos- och klimatstyrning accelererar snabbt, till stor del drivet av framstegen inom artificiell intelligens. Detta öppnar upp för nya affärsområden och möjligheter till mer avancerade analyser. Mönsterås Bostäder har en tydlig strategi att integrera dessa funktioner i det befintliga styr- och övervakningssystemet. Enskilda tester har redan genomförts med positiva resultat och företaget är övertygat om att detta är rätt väg framåt.

Målet är inte uppfyllt.

Senast 2025 ska mängden webb-arbetsorder öka med 100 %

Mönsterås Bostäder jobbar aktivt med att både förädla för att förbättra sina egna processer och samtidigt förbättra kundupplevelsen. Under 2024 har vikten av nya och förbättrade funktionerna i fastighetssystemet blivit tydliga och gett resultat. Andelen arbetsorder som görs via "Mina sidor" har ökat från 5 % till hela 17 %. Det överträffar alla förväntningar och belyser vikten av att ha tillgång till enkla digitala verktyg. Mönsterås Bostäder har under året beslutat att vidareutveckla fastighetssystemet med en CRM-modul (Customer Relationship Management) med tillhörande webbshop som kommer implementeras under nästkommande år.

Målet är uppfyllt.

Senast 2030 ska vissa av företagets lokala servrar avvecklas till fördel för molnbaserade tjänster

Målen är delvis 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:

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare

Under 2024 har arbetet med ledarskaps- och medarbetarskapsfrågor, som inleddes 2023, fortsatt och fördjupats. Med stöd av en extern konsult har företagets anställda deltagit i flera workshoppar som behandlat ämnen som kommunikation, bemötande, ledarskap, företagets spelregler samt identifiering av styrkor och svagheter. Efter workshopparna genomfördes så kallade PRAO-dagar, där medarbetare fick möjlighet att följa en kollega och bekanta sig med dennes arbetsuppgifter. Utöver detta diskuterades företagets spelregler vid gemensamma frukostträffar. Dessa regler inkluderar exempelvis engagemang, positiv energi, ett hjälpsamt klimat och acceptans för andras åsikter. Arbetet med dessa frågor kommer att fortsätta under 2025.

I slutet av 2024 beslutade företaget att införa kontinuerliga medarbetarundersökningar, där ett antal frågor skickas ut till medarbetarna varje månad. Den första undersökningen genomfördes i december och innehöll frågor om engagemang, dialog, inflytande, teamkänsla, tydlighet, personlig utveckling och arbetsbelastning. Normalvärdet för mätningarna ligger mellan 55 och 75, men företagets mål är att uppnå värden över 75 inom samtliga områden.

Det nya målet börjar tillämpas fr.o.m. år 2025.

Aktivt arbete med hälsofrämjande insatser

Alla anställda har möjlighet att erhålla 2 400 kr i friskvårdsbidrag och har tillgång till företagshälsövård genom Previa, vid behov.

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.

Uppföljning av marknadsmål 2024

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 2024 är en genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder på 98 procent i ekonomiska mått räknat.
- Serviceindex för 2024 ska vara lägst 84.



Marknadsaktiviteter 2024

De planerade aktiviteterna i marknadsplanen ska påverka uthyrningsgraden så att minst 98 % av bostadsbeståndet i ekonomiska mått är uthyrt under 2024. 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 2024 samlades all personal på Kråkerum för en gemensam personalfest. Dagen bjöd på lekar, grillning och en tipspromenad. Dessutom delade värden för personalfesten med sig av intressanta berättelser om gårdens historia.

Under september träffades hela företaget för en kick-off i Kalmar. Det var en lunch-till-lunch-aktivitet, med övernattnings och middag.

Målet om att ha två gemensamma personalkonferenser har uppfyllts.

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 och Jacobs gränd 1-9, har minskat vakansgraden på orterna, vilket är positivt.

Antalet studenter som nyttjade reserabatten uppgick till cirka 10 stycken.

Ett par stycken utnyttjade flytt- och städrabatten för äldre.

Målet med att behålla unga och studenter på orten har nåtts.

Varumärkesstärkande reklam och PR:

Avtalet med mediebyrån Lindmark&Partner AB har förlängts. De har under 2024 producerat och lagt ut annonser på Mönsterås Bostäders Facebooksida och på Instagram. Detta fortsätter under hela 2025. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 704 följare, mot förra årets 582 följare.

En storsatsning gjordes marknadsföringsmässigt på eventet O-Ringen som hölls i Mönsterås- och Oskarshamns kommuner. Under veckan deltog uthyrningen på olika platser tillsammans med Mönsterås kommun. Det delades ut give-aways, bjöds på fika och vi marknadsförde kommunen i syfte att försöka locka hit nya invånare. Under hösten var det Bomässa i Oskarshamn. Tävligen "Gissa vår ålder" var populär och det var många besökare under dagen i montern.

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. På Mina sidor utförs även felanmälningar och här kan kunderna se allt som rör deras bostad.

Det arbetas aktivt med hemsida, sociala medier och sökmedier både från Mönsterås Bostäders sida och av Lindmark&Partner AB.

Målet är en ökad tillgänglighet och att nå ut med information och att kunna kommunicera med kunderna och har lyckats.

Säljrelaterade aktiviteter:

Uthyrningen har som mål att arbeta aktivt med lägenhetsvisningar för att på så sätt skapa en bra relation med kunden från start. Öppna visningar i vissa områden gav ett positivt resultat. Dessa fortsätter uthyrningen med under 2025.

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 inflyttningspresent som kan exempelvis bestå av en disktrasa, godis, möbeltassar och pennor.

Trivselträffar, där vi tar med oss fika ut i olika områden och bjuder in hyresgästerna till en gemensam stund, genomfördes på Bryggerigatan 5, Ålem, Fliseryd och i Blomstermåla. Det var god uppslutning på samtliga ställen.

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, återupptas under 2025.

Målet har uppfyllts med undantag för Hyresgästens dag och Guldklubben.

Sälj- och marknad

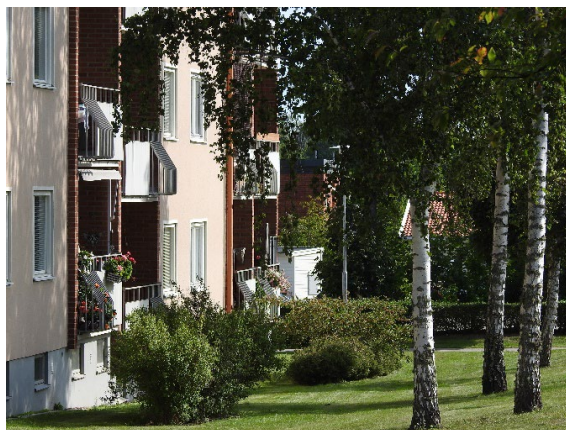
Uthyrning

Under första kvartalet 2024 var uthyrningsläget ansträngt. Som mest fanns det cirka 75 lediga lägenheter. Flera av de som sa upp sina lägenheter skulle flytta till annan ort på grund av arbete. Det var också väldigt få eller ingen sökande på de lediga lägenheterna som låg ute på Mina sidor.

I slutet av sommaren vände den negativa uthyrningstrenden och antalet vakanta lägenheter gick ner till cirka 45 stycken.



Våra lägenheter på Jacobs gränd, Mönsterås.



Våra lägenheter på Johan Skyttes väg, Ålem

För att minska antalet vakanta lägenheter finns bland annat en ungdomsrabatt som innebär att ungdomar mellan 18-25 år får en gratis månadshyra när de tecknar ett kontrakt för första gången. Detta erbjudande gäller hela lägenhetsbeståndet.

Det finns även riktade rabatter mot specifika områden. På Jacobs gränd 1-9 i Mönsterås och i Blomstermåla på Skolgatan, ges en hyresrabatt på 10 procent under ett helt år.

Marknadsföring och information

Riktade marknadsföringsinsatser har gjorts under året när det gäller lediga lägenheter, med öppna visningar i Timmernabben och Mönsterås. Intresset från allmänheten var relativt stort och visningarna mynnade ut i några nya kontrakt. Arbetet med öppna visningar fortsätter under 2025.

För de som fått erbjudande om att komma och titta på en lägenhet, ges möjligheten att titta på flera lediga lägenheter. Detta för att öka chanserna att få lägenheterna uthyrda. Det här jobbar uthyrningen vidare med under 2025.

De lägenheter som stått tomma under en längre tid ska inventeras och ses över i syfte att lättare få de uthyrda.

Mediebyrån Lindmark&Partner har fått fortsatt förtroende att producera annonser och lägga ut på Mönsterås Bostäders Facebooksida och även på andra sociala medier. Avtalet med byrån har förnyats inför 2025. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 704 stycken mot förra årets 582 följare.

För att stärka Mönsterås Bostäders varumärke och för att skapa goda relationer ges presenter till alla nyinflyttade. Bland annat får hyresgästerna exempelvis en disktrasa, nyckelring, ficklampa och godis.

Under 2024 implementerades det nya affärssystemet Momentum. Nu kan hyresgästerna sköta allt som har med sitt boende att göra via Mina sidor, exempelvis felanmälningar, se fakturor, lägenhetsunderhåll eller säga upp avtal. Här kan man logga in med bank-id eller med användarnamn och lösenord.

Det är också på Mina sidor som kunderna ser relevant information som skickas ut från Mönsterås Bostäder, samt den inflyttningsinformation som tidigare delats ut fysiskt.



Bostadsnytt och årets almanacka delades ut till samtliga hyresgäster.

Hyresgästtidningen Bostadsnytt, som kommer ut tre gånger per år, är också en kanal för information ut till hyresgästerna.

Vinnare i tävlingen "Gissa vår ålder" blev Melwin Fernström.



Aktiviteter

Mönsterås Bostäder medverkade på Bomässan i Forum i Oskarshamn. Många besökare kom för att vara med och tävla i "Gissa vår ålder". Priset var en lyxig delikatesskorg från Livets Goda Ting i Mönsterås.

Viktiga samarbeten

Mönsterås Bostäder har samarbete med kommunens socialförvaltning. Företaget stöttar kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar och ges inblick i vem/vilka som bor i våra lägenheter. Om det uppstår oklarheter kan man lösa det tillsammans.

Samarbetet med polisen är också av stor vikt. Detta för att minska olika typer av brott så som klotter, inbrott i källare, krossade rutor, stölder och andra typer av skadegörelser.

Medverkan i det lokala brottsförebyggande rådet fortsatte under året. Det är ett samarbete mellan Mönsterås Bostäder, Mönsterås kommun och Polismyndigheten. Rådet verkar för att kommunens invånare ska känna sig trygga och säkra.

Nätverksträffarna med de kommunala bostadsbolagen i Kalmar län är av stor nytta. Här turas bostadsbolagen om att hålla i träffarna. Senast hölls det i Oskarshamn och var uppskattat av alla inblandade.

På gång

Arbetet med att öka säkerheten och tryggheten för hyresgästerna fortsätter med utökning av skalskyddet i bostadsområdena. Nycklar ersätts med taggar och entrédörrarna är låsta dygnet runt.

Hållbarhet

Mönsterås Bostäder ska bedriva ett hållbarhetsarbete som medför att miljöbelastningen av byggande och boende minimeras. Bolaget ska också arbeta med ekonomisk hållbarhet som får till följd att bolagets ekonomi präglas av långsiktighet och resurseffektivitet. Därtill ska Mönsterås Bostäder arbeta med ett socialt hållbarhetsarbete som verkar långsiktigt, envist och förutsägbart för att människor ska kunna leva och verka inom bolagets fastighetsbestånd.

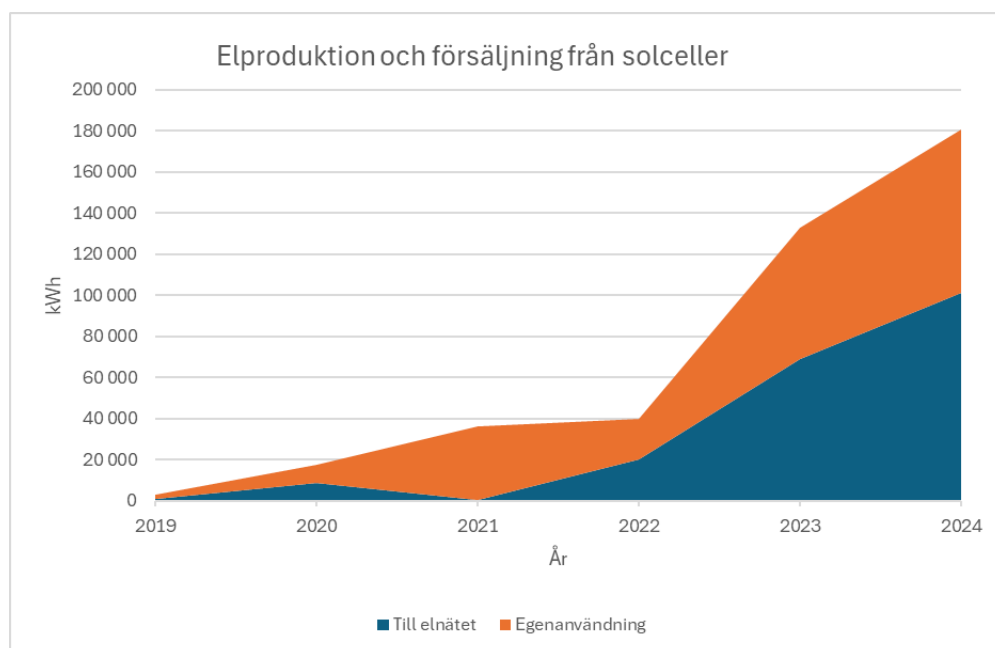
Aktiviteter och projekt under 2024

Solceller

Under 2024 har Mönsterås Bostäder fortsatt med satsningar på solcellsanläggningar. Den senaste satsningen är gjord på Storgatan 87 i Blomstermåla där en anläggning på 35 kW driftsattes i början på september. Bolagets totala installerade effekt av solenergi uppgår till nu till 219,4 kW vilket motsvarar strax under 22 % av fastigheternas elförbrukning med 2022 som basår.



Storgatan 87 Blomstermåla



Produktion och försäljning över tid

Elinköp och översyn av nätsäkringar

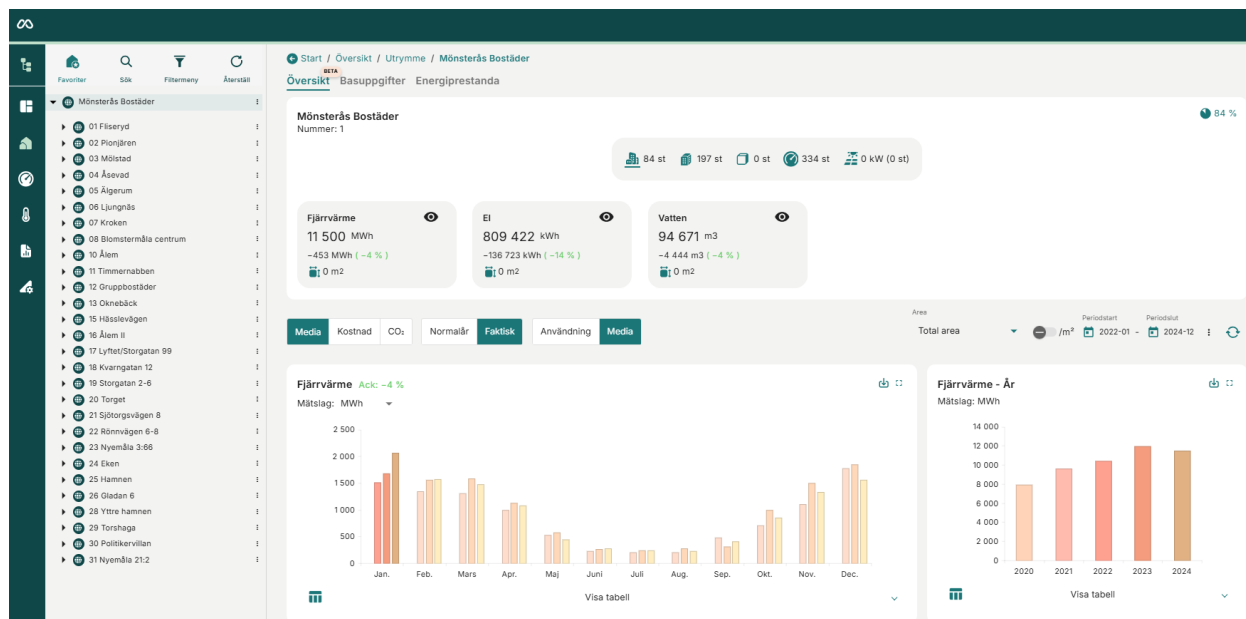
För Mönsterås Bostäder är det viktigt att kunna budgetera, styra och följa upp kostnadsutvecklingen för elkonsumention och elnätskostnader. Den totala kostnaden för elinköp fördelas med cirka en tredjedel var på elinköp, elnät och elskatt. Grunden för god kostnadskontroll och kostnadsstyrning är en genomarbetad prognos för framtida elanvändning, samt en god uppfattning om eventuell egen elproduktion, främst genom solceller eller batterier. Eftersom prissättningen av el numera är mycket rörlig, ska Mönsterås Bostäder vid inköp av el sträva efter att minska osäkerheten i kostnadsutfallet och skapa förutsägbarhet för elkostnadens utveckling, samtidigt som totalkostnaden för el hålls så låg som möjligt. Med anledning av den stora prisrörligheten vid inköp av el ska Mönsterås Bostäder eftersträva en aktiv intern beställarorganisation och ha en aktiv avtalsförvaltning, genom fakturakontroller, löpande kontroll av att prissäkringar är korrekt prissatta i förhållande till marknadspris. Parallellt pågår ett arbete att samtliga abonnemang har rätt upphandlad leverantör samt att samtliga abonnemang har optimerad elnätstariff.

Energiuppföljningssystem

Bolaget har under 2024 implementerat ett energiuppföljningssystem, ett viktigt verktyg för att övervaka, mäta och analysera energiförbrukningen i bolagets fastigheter. Det primära syftet med systemet är att ge en snabb och detaljerad insikt i hur energi används, identifiera ineffektivitet och hjälpa till att optimera energianvändningen för att minska kostnader och miljöpåverkan.

Fördelar med ett energiuppföljningssystem

1. **Kostnadsbesparingar:** Genom att övervaka och analysera energiförbrukningen kan Mönsterås bostäder identifiera områden där energi slösas och där åtgärder kan vidtas för att minska förbrukningen, vilket leder till lägre energikostnader.
2. **Miljöpåverkan:** Ett effektivt energiuppföljningssystem bidrar till att minska den totala energiförbrukningen och därmed koldioxidutsläpp. Detta kan ha en positiv påverkan på miljön och hjälpa till att uppnå hållbarhetsmål.
3. **Regelverk och certifieringar:** Energiuppföljningssystemet ska stärka Mönsterås Bostäders position i kommande krav kring rapportering av byggnaders energiprestanda.
4. **Ökad medvetenhet:** Genom att enklare visualisera och tydliggöra hur energianvändningen ser ut i beståndet kan förståelse och intresse väckas hos både beslutsfattare och medarbetare. Detta kan ligga till grund för ökad delaktighet som resulterar i att fler blir benägna att bidra till energieffektiviseringen.



Momentum Energi

Ventilation

Mönsterås Bostäder arbetar aktivt och målmedvetet med service, underhåll och besiktning av ventilationssystem för att upprätthålla god energieffektivitet och säkerställa en bra inomhusmiljö för våra hyresgäster. Det föreligger fortsatt en viss underhållsskuld och vissa flaskhalsar när det gäller att återgå till normalläge för bolagets bestånd. Detta följs upp både aktivt och noggrant för att säkerställa långsiktighet och förutsägbarhet för både budget och kvalitet. Under det innevarande året har en stor del av drift och underhåll tagits över i egen regi. Övergången har gett ökad agilitet och goda resultat genom kortare handläggningstider, minskad exponering mot externa leverantörer samt minskade driftkostnader.



Laddplats "Yttre hamnen"

Laddstolpar

Under 2024 har bolaget fortsatt att installera laddplatser för sina hyresgäster. Under det innevarande året har områdena "Yttre hamnen" och "Timmernabben" kompletterats med sammanlagt fyra laddplatser som står till hyresgästernas förfogande. Mönsterås Bostäder kommer att fortsätta arbeta aktivt för att framtidssäkra och utveckla sina lösningar inom området laddinfrastruktur. Detta är ett område som bolaget anser vara viktigt för hållbarhetsarbetet samt en framtida förutsättning för att fortsätta vara en attraktiv hyresvärd. Bolaget ser en uppåtgående trend för sina laddplatser, där antalet aktiva sessioner, förbrukad energi och intäkter ökar över tid.

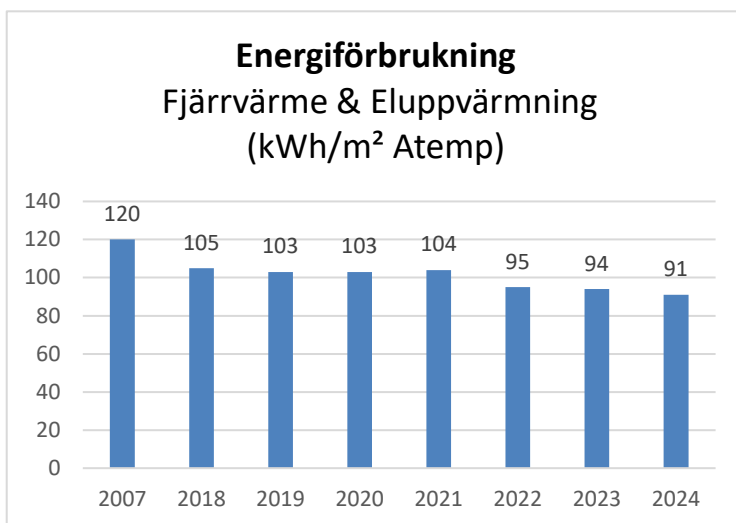
Förbrukningar

Kallvattenförbrukning

Kallvattenförbrukning för 2024 har uppgått till 0,738 m³/m² vilket är en minskning från föregående års användning på 0,756 m³/m²

Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning för 2024 uppgick till 7,2 kWh/m² Atemp



Byggnadernas energieffektivisering, Allmännyttans Klimatinitiativ

Mönsterås Bostäders miljömål ska höjas i takt med utvecklingen inom området och bolaget ska verka för utveckling och minskning av resursanvändandet. Mönsterås Bostäder har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ, vilket bland annat innebär att bolaget ska vara helt fossilfritt senast år 2030. Utfallet av senaste rapporten daterad 2024-03-27 visar att Mönsterås Bostäders bestånd dessvärre har missat målet för 2023 inom kategorin energieffektivisering. Snittet för hela klimatinitiativet blev för 2023 -21,9 % medan Mönsterås Bostäder redovisar -17,5 vilket är under den kritiska gränsen för att nå målet till 2030.

Ovan redovisas ett urklipp från den faktiska energiförbrukningen beskrivet i kWh/ m² och år.

Fastighetsförvaltning

Byggnation och underhåll

Utemiljö Torget

Innergårdarna till våra fastigheter vid torget/Storgatan i centrala Mönsterås har fått ett ansiktslyft. Det som tidigare var separata gårdar har nu blivit en stor gemensam innergård med gemensamma sitttor, grönytor och uteplatser. Gångstråk och plattytor har gjorts om med ny asfalt och marksten, där även höjder justerats för att göra fler boenden tillgängliga. Belysning har setts över utifrån trygghetsspektiv.

Solceller Blomstermåla

Under 2024 har Mönsterås Bostäder fortsatt med satsningar på solcellsanläggningar. Den senaste satsningen är gjord på Storgatan 87 i Blomstermåla där en anläggning på 35 kW är driftsatt i början på september. Bolagets total installerade effekt av solenergi uppgår till nu till 219,4 kW vilket motsvarar strax under 22 % av fastigheternas elförbrukning med 2022 som basår.

Tak, fasader och energi, Timmernabben

Nabbevägen 5 och Strandavägen 97 har båda fått nya tak och nya fasader. Mönsterås Bostäder har samtidigt även byggt bort fjärrvärmen som funnits på orten. I stället har bergvärme installerats. Denna typ av projekt kommer bli ett återkommande inslag i arbetsplanen kommande år.

Nyproduktion LSS Ljungnäs

Nyproduktion av sex lägenheter samt gemensamhetsutrymme, totalt 670 kvm. Mönsterås kommun är i behov av nya LSS-boenden och har gett Mönsterås Bostäder i uppdrag att bygga detta boende.



Nya tak och fasader i Timmernabben



Tilltänkt utseende för nytt LSS-boende

Yttre underhåll Kremlan

Projekteringen och upphandlingen av Kremlan-projektet är nu i gång. Mönsterås Bostäder tar ett helhetsgrepp om området med planerade åtgärder såsom nya fasader, tak, entréer och balkongfronter. Dessutom kommer energiförbättringar att genomföras, inklusive tilläggsisolering av vindar och återvinning av frånluft. Projektet är planerat att starta 2025 och beräknas pågå under en period av 4–5 år.

Stambyte Ljungnäs

Nyproduktion av sex lägenheter samt gemensamhetsutrymme, med en total yta på 670 kvm. På uppdrag av Mönsterås kommun bygger Mönsterås Bostäder detta LSS-boende för att möta det ökade behovet av bostäder inom omsorgen.

Sprinkler Annelundsgränd

På uppdrag av Mönsterås kommun har gruppboendet på Idrottsvägen kompletterats med boendesprinkler. Anläggningen blev tagen i drift under kvartal 3 2024

Laddstolpar Hamnen samt Nabbevägen

Installation av laddplatser på både "nya hamnen" och "Timmernabben" är utförda under 2024, sammanlagt 4 laddplatser. I och med detta har Mönsterås Bostäder ökat sina laddplatser för hyresgäster från 8 till 12 stycken.

Renovering utvändigt trapphus Blomstermåla

Utvändigt trapphus har renoverats på Storgatan 99 i Blomstermåla. Den gjutna trappan har ersatts av en i stål. I samband med detta byttes även paneler och räcken ut på de olika våningsplanen.

Underhåll och ombyggnad

Investeringsarbete som ombyggnad och tillbyggnad har utförts för 29 mnkr. Underhållsarbete i fastigheterna har utförts under året till en kostnad av 11,2 mnkr. Av detta var kostnaden för invändigt lägenhetsunderhåll 7,6 mnkr.

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. Utemiljön och gemensamhetsutrymmen sköts löpande för att upprätthålla planteringar och grönytor.

Kostnadsmedvetenhet

Det har varit viktigt att vara ekonomiskt ansvarsfulla och ha en god koll på utgifterna för att kunna hantera de ökande kostnaderna på ett adekvat sätt. Personalen har även behövt vara mer noggrann med att välja ut och jämföra priser på material och bränsle för att kunna hålla nere kostnaderna så mycket som möjligt. Investeringar och renoveringar har flyttats fram till ett senare tillfälle när priserna kan vara mer fördelaktiga. Detta har möjliggjort att verksamheten kan drivas på ett tillfredsställande sätt utan att påverka våra hyresgästers boendemiljö negativt. Vissa förbättringar och nödvändigt underhåll är ändå gjorda, men inte i den omfattning som hade önskats. Mönsterås Bostäder har prioriterat det mest kritiska och brådskande för att säkerställa att fastigheten och dess faciliteter fungerar som de ska. Eventuella mindre förbättringar har fått vänta på ett bättre ekonomiskt läge.

På det stora hela kan man säga att 2024 har krävt en stor dos återhållsamhet och ekonomisk medvetenhet för att kunna fortsätta driva och hålla våra fastigheter i gott skick. Tanken är att, när förutsättningarna är mer gynnsamma, kunna påbörja och genomföra mer omfattande förbättringsprojekt.



Rondering och besiktningar med MyQR

Implementering av ronderingssystemet MyQR har inte bara gett möjlighet att rapportera avvikelser snabbt och effektivt, utan det har också skapat en strukturerad och standardiserad process för fastighetsskötsel. Genom att föra in periodiska tillsynskontroller för exempelvis sprinkleranläggningar och ventilation och fastighetsrondering så kan vi proaktivt identifiera och åtgärda potentiella problem innan de blir större. Detta bidrar till att förbättra säkerheten, effektiviteten och livslängden på våra anläggningar och fastigheter.

En ytterligare fördel med ett sådant system är att det ger bättre insikter och statistik över fastigheternas skick och underhållsbehov, vilket i sin tur hjälper vid planering och budgetering för framtida investeringar.

Tak- och fasadtvätt

Under sensommaren har Mönsterås Bostäder genomfört omfattande arbete med att göra fastigheterna rena från påväxt av alger och mossor.

Fasadtvätt har delvis utförts på adresserna Johan Skyttes väg 8–58, Annelundsgränd 2 samt Idrottsgatan 3. Dessa åtgärder har genomförts med syftet att avsevärt förlänga livslängden på de aktuella byggnaderna. Genom att noggrant rengöra tak och fasader säkerställs att fastigheternas skick bevaras, vilket i sin tur bidrar till en ökad trivsel och ett mer hållbart boende för hyresgästerna.

Detta är en viktig investering i fastighetsbeståndet, där strävan efter att upprätthålla högsta möjliga standard och kvalitet efterlevs genom att kontinuerligt underhålla våra byggnader.

Utemiljö Klockstapeln

År 2018 genomfördes ett förvärv av Klockstapeln 3. Sedan dess har Mönsterås Bostäder kontinuerligt arbetat med att säkerställa att både inomhus- och utemiljöer håller högsta kvalitet och erbjuder ett attraktivt boende för våra hyresgäster.

I samband med planerade underhållsåtgärder av utemiljön under 2024, beslutade Mönsterås Bostäder att utnyttja denna möjlighet för att implementera en omfattande och genomtänkt helhetslösning. Målet var att skapa en gemensam innergård som inte bara skulle fungera som en estetiskt tilltalande plats, utan också som en mötespunkt för alla boende i lägenheterna.

I samband med detta justerades höjden på marken för att skapa fler tillgängliga lägenheter och även skapa en tillgänglig tvättstuga.

Det har köpts in nya parkmöbler som kommer ställas ut framåt vårkanten och det kommer att kompletteras med perenna växter och odlingslådor för säsongsblommor.



Det kommer även att göras fler cykelställ och det är förberett för att kunna ha en laddpunkt till elcyklar och eventuella permobiler.



Fordon och maskiner

Företaget har investerat i två stycken nya Renault Trafic servicebussar. Den ena bussen är till företagets ventilations och värmetekniker och den andra till företagets snickare. Dessa har utrustats med kundanpassad inredning för att göra arbetsdagens alla moment effektiva och ergonomiska. Dessa är även försedda med backkameror på en stor 7" skärm för att minska risken för tillbud och olycksfall i samband med backning. Båda drivs med fossilfria bränslet HVO100. Genom att utrusta våra tekniker med moderna och pålitliga fordon säkerställs att Mönsterås Bostäder kan upprätthålla en hög nivå av service och tillgänglighet.

Digital kemikaliehantering iChemistry

Inom Mönsterås Bostäder så används ca 65 st olika kemikalier och med detta kommer det krav på att ha uppdaterade säkerhetsdatablad på alla områden där kemikalierna används.

Historiskt sett har de fysiska säkerhetsdatabladen funnits i pärmar ute på respektive område och det har varit svårt att hålla dessa uppdaterade när ändringar görs eller när det läggs till eller tas bort produkter i kemikaliesortimentet.

Nu har all personal på företaget en app installerad på telefonen där alla lättillgängligt har tillgång till alla kemikaliers säkerhetsdatablad och säkerhetsblad vid ett eventuellt tillbud eller olycksfall. Även externa aktörer kommer kunna ha tillgång till dessa vid arbete hos oss. I iChemistry kan även riskbedömningar göras av kemikalierna och hjälper även till med substitutionen av farliga kemikalier och programmet föreslår andra mindre farliga alternativ.

 Skapa avdelningar Skapa och redigera avdelningar i ert organisationsträd.	 Inventera kemikalier Lägg till, ta bort eller redigera produkter i ert inventering.
 Riskbedöm arbetsmiljön Skapa riskbedömningar för era aktiviteter med kemiska produkter.	 Hitta bättre produkter Dokumentera ert substitutionsarbete.

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 (20). Per bokslutsdagen finns det ett övervärde i avtalet på ca 0,5 mnkr (0,5). 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 2,42 år (2,52) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,17 % (1,5). Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl. ränteswap) avseende ränte- och kapitalbindning. Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2025.

Räntebindning - Förfalloprofil

Tkr	2024	2023
Inom 1 år	85 000	60 000
Inom 1-2 år	85 000	85 000
Inom 2-3 år	55 000	85 000
Inom 3-4 år	85 000	55 000
Inom 4-5 år	65 000	85 000
Summa	375 000	370 000

Kapitalbindning - Förfalloprofil

Tkr	2024	Andel av total skuld
0-3 mån	0	0%
3-6 mån	70 000	19%
6-12 mån	15 000	4%
Summa inom 1 år	85 000	23%
1-2 år	85 000	23%
2-3 år	55 000	15%
3-4 år	85 000	23%
4-5 år	65 000	17%
Summa	375 000	100%

Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivån, 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, Tkr	2024
Hyresförändring bostäder +/- 1%	961
Genomsnittlig låneränta +/- 1%	3 750
Driftkostnader +/-10 kr/m ²	1 017

Flyttningsfrekvens	2024	2023	2022	2021	2020
Annan lägenhet	4,2%	5,4%	4,9%	5,2%	7,7%
Annat boende i kommunen	9,5%	9,4%	10,0%	8,6%	10,4%
Annan ort	3,7%	4,6%	4,2%	5,0%	3,7%
Avlidna	1,4%	2,7%	1,4%	1,9%	1,9%
Flyttfrekvens totalt	18,7%	22,0%	20,4%	20,7%	23,8%

Flyttningsfrekvens

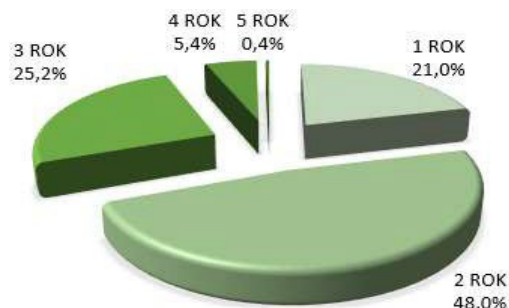
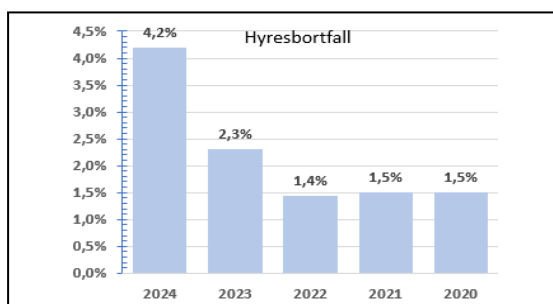
Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2024 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 18,7 % (22,0) vilket motsvaras av 261 (307) flyttningar. En högre flyttningsfrekvens leder till ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för 2024 är 4,2 % (2,3). Hyresbortfallet har påverkats av lägenheter som tidigare varit kontrakterade med Mönsterås kommun under ett blockhyresavtal och har återgått till företaget. Under året har särskilda marknadsinsatser genomförts för att minska hyresbortfallet.

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).



Förvaltningsberättelse

Mönsterås Bostäder AB:s (556526–8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024-01-01–2024-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:

Sarah Johansson, (c) Ordförande

Invald i styrelsen 2019. (f 1970)

Tommy Englund, (s) vice ordf.

Invald i styrelsen 2015. (f 1953)

Jimmy Persson, (c)

Invald i styrelsen 2019. (f 1972)

Victoria Berkeby, (s).

Invald i styrelsen 2021. (f 1983)

Percy Ottosson, (sd)

Invald i styrelsen 2024. (f 1946)

Emma Magnusson, (c)

Invald i styrelsen 2019. (f 1974)

Niclas Johansson, (s)

Invald i styrelsen 2023. (f 1978)

Suppleanter:

Juha Vuorijärvi

Roger Andesson

Anders Pettersson

Björn Nilsson

Conny Johansson

Curt-Rune Roos

Toni Jonsson

Revisorer:

Niclas Bremström

Ewa Klase

Auktoriserad revisor (KPMG)

(s) lekmannarevisor

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Armin Avdic.

Armin Avdic tillträdde som verkställande direktör den 1 december 2015.

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).

Förslag till vinstdisposition

Företagets ställning och ekonomiska resultat framgår av resultaträkningen för 2024-01-01--2024-12-31 och balansräkning 2024-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 uppgår till 3 566 530 kronor. Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 57 177 979 kronor jämte 2024 års vinst.

Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 3 566 530 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 60 744 509 kronor.

Förändring av det egna kapitalet				
2024	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	55 830	1 348
Disp. Av föreg. års resultat			1 348	-1 348
Årets resultat				3 567
Eget kapital vid årets utgång	14 784	119 537	57 178	3 567

Ekonomisk översikt

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

Nettoomsättningen uppgick till 109,1 mnkr (102,5 mnkr) varav 96,1 mnkr (89,2 mnkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 93,2 mnkr (91,4 mnkr). I kostnaderna ingår underhåll med 11,8 mnkr (15,1 mnkr), fastighetsskatt med 1,9 mnkr (2,2 mnkr) och avskrivningar med 19,7 mnkr (17,4 mnkr) och nedskrivningar 0 mnkr (0 mnkr).

Finansiella poster uppgick till 9,5 mnkr (6,9 mnkr) Genomsnittlig ränta uppgick för året till 2,17 % (1,50 %).

Årets överskott uppgick till 3,6 mnkr (1,3 mnkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 195,1 mnkr (191,5 mnkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 31,7 % (32,0 %).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 375,0 mnkr (370,0 mnkr).

Året i korthet – ekonomisk översikt

RESULTATRÄKNING, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	107 305	101 662	97 918	96 459	95 780
Övriga förvaltningsintäkter	1 796	873	1 601	1 156	1 922
Summa nettoomsättning	109 101	102 535	99 519	97 615	97 702
Driftskostnader	-56 479	-52 968	-49 152	-46 010	-45 326
Underhållskostnader	-11 811	-15 139	-14 119	-13 685	-15 897
Fastighetsskatt	-1 895	-2 246	-1 865	-1 722	-1 730
Avskrivningar	-19 683	-17 363	-17 217	-17 171	-17 416
Nedskrivningar	0	0	0	-6 210	0
Summa fastighetskostnader	-89 868	-87 716	-82 354	-84 797	-80 368
Bruttoresultat	19 233	14 819	17 165	12 818	17 334
Central adm.- och försäljningskostnader	-3 345	-3 684	-3 295	-2 541	-2 772
Rörelseresultat	15 888	11 135	13 870	10 277	14 562
Finansnetto	-9 455	-6 913	-4 754	-6 047	-7 773
Resultat efter finansiella poster	6 433	4 222	9 117	4 229	6 789
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-2 929	-2 938	-2 662	869	-1 718
Årets resultat	3 567	1 348	6 518	5 161	5 134
BALANSRÄKNING, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Anläggningstillgångar	589 211	577 162	550 529	547 438	543 483
Omsättningstillgångar	26 841	21 208	23 960	19 092	19 814
Summa tillgångar	616 052	598 370	574 489	566 530	563 297
Eget kapital	195 066	191 499	190 151	183 633	178 472
Obeskattad reserv	2 341	2 405	2 468	2 531	2 595
Avsättningar	14 814	12 058	6 244	3 278	5 829
Långfristiga skulder	375 000	370 000	355 000	355 000	355 000
Kortfristiga skulder	28 832	22 408	20 625	22 088	21 401
Summa eget kapital och skulder	616 052	598 370	574 489	566 530	563 297

Året i korthet – nyckeltal

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 396	1 396	1 396	1 388	1 388
Antal lokaler	256	256	251	251	251
Antal garage och bilplatser	347	347	307	307	307
Summa uthyrningsobjekt	1 999	1 999	1 954	1 946	1 946
Yta bostäder, m ²	86 305	86 305	86 297	85 808	85 808
Yta lokaler, m ²	12 002	12 002	11 624	11 624	11 624
Yta garage, m ²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	101 441	101 441	101 055	100 566	100 566
Flyttningsfrekvens	18,7%	22,0%	20,4%	20,7%	23,8%
Hysesbortfall % bostäder	4,2%	2,3%	1,4%	1,5%	1,5%
Hysesbortfall % lokaler	12,8%	0,9%	0,8%	2,9%	4,0%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	31,7%	32,0%	33,1%	32,4%	31,7%
Skuldsättningsgrad	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0
Belåningsgrad	61%	62%	62%	63%	63%
Kassalikviditet	93%	95%	116%	86%	93%
Räntetäckningsgrad	359%	390%	630%	440%	402%
Ränta fastighetslån	2,54%	1,91%	1,34%	1,70%	2,20%
Lönsamhet					
Direktavkastning bokfört värde	6,1%	5,0%	5,7%	6,2%	5,9%
Direktavkastning marknadsvärde	3,2%	2,8%	3,3%	3,7%	3,5%
Avkastning på Eget Kapital	3,3%	2,2%	4,7%	2,3%	3,8%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	9,4%	7,3%	5,1%	6,5%	8,4%
Driftnetto kr/m ²	362	290	317	282	328
Underhåll kr/m ²	120	154	144	140	163

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	2024	2023
Nettoomsättning	1:1-4		
Hysesintäkter	2	107 305	101 662
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 796	873
Summa nettoomsättning		109 101	102 535
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-56 479	-52 968
Underhållskostnader		-11 811	-15 139
Fastighetsskatt		-1 895	-2 246
Avskrivningar	9	-19 683	-17 363
Nedskrivningar	9	0	0
Summa fastighetskostnader		-89 868	-87 716
Bruttoresultat		19 233	14 819
Central administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-3 345	-3 684
Rörelseresultat	5-8, 10-11	15 887	11 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	634	525
Rätekostnader och liknande resultatposter	13	-10 089	-7 438
Resultat efter finansiella poster		6 432	4 222
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-2 929	-2 938
Årets resultat		3 567	1 348

Balansräkning

Tkr	Noter	2024	2023
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15		
Förvaltningsfastigheter		555 855	530 491
Pågående till- och ombyggnader		26 022	39 894
Inventarier		4 162	3 262
Finansiella tillgångar	16		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran		2 962	3 343
Andra långfristiga fordringar		170	132
Summa anläggningstillgångar		589 211	577 162
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		652	677
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		719	568
Skattefordringar		4 395	4 395
Övriga kortfristiga fordringar		2 146	1 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 901	1 566
Kassa och bank	17,21	17 028	12 920
Summa omsättningstillgångar		26 841	21 208
SUMMA TILLGÅNGAR		616 052	598 370
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	57 178	55 830
Årets resultat		3 567	1 348
Summa eget kapital		195 066	191 499
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 341	2 405
Summa obeskattade reserver		2 341	2 405
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14 814	12 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	375 000	370 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 320	1 903
Övriga kortfristiga skulder	22	4 933	2 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	15 579	18 066
Summa kortfristiga skulder		28 832	22 408
Summa skulder och avsättningar		420 987	406 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		616 052	598 370

Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	2024	2023
	25		
Direkt metod			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)			
Inbetalningar från kunder		107 591	101 660
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-64 818	-73 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		42 773	28 459
Erhållen ränta		1 180	1 021
Erlagd ränta		-10 905	-7 221
Betald inkomstskatt, förändring skattefordran		-1 828	-2 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 220	20 239
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)			
Ny-, om- och tillbyggnad		-29 090	-38 744
Förvärv/försäljning		-3 022	-2 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 112	-40 918
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)			
Nyupplåning	20	5 000	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 000	15 000
Årets kassaflöde (I+II+III)		4 108	-5 679
Likvida medel vid periodens början		12 920	18 599
Årets kassaflöde		4 108	-5 679
Likvida medel vid periodens slut		17 028	12 920

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper

Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2023 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, 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 lång- fristiga 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	Komponenter	År
Stomme	100	Porslin	25
Stomkomplettering	70	El	40
Fasader	50	Ventilation	30
Fönster	50	Transport	30
Balkonger	40	Vitvaror	15
Tak	40	Restpost	20
Invändiga skikt	15	Övriga maskiner och inventarier	5
Snickerier	40	IT (ej datorer)	3
Vatten och avloppsstammar	50		
Värme	70		

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 upp- skattas i enlighet med nedanstående sammanställning.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivnings- metoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med upp- skattningen 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 anläggning- tillgång 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 återvinnings- värde 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 resultat- räkningen. 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	2024	2023
Bostäder	96 119	89 217
Lokaler	16 381	13 787
Övrigt	1 481	1 330
Delsumma	113 981	104 334
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-3 995	-2 006
Lokaler	-2 091	-123
Övrigt	-270	-249
Rabatter	-320	-294
Delsumma	-6 676	-2 672
Summa Hyresintäkter	107 305	101 662

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 796 (873) tkr. varav vidarefakturerings till Mönsterås Kommun med 30 (45) tkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

Tkr	2024	2023
Fastighetsskötsel	10 965	10 965
Reparationer	6 049	6 068
Taxebundna kostnader	10 169	9 339
Uppvärmning	16 156	14 364
Lokal administration	10 951	10 444
Övriga driftskostnader	2 190	1 787
Driftskostnader	56 479	52 968
Central administration	3 345	3 684
Summa driftskostnader	59 824	56 652
Underhållskostnader	11 811	15 139

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2024	2023
Medelantal anställda	23	24
Varav män	15	16
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 196 (126) tkr verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Tkr	2024	2023
Styrelse och VD, löner och ersättningar	1 187	1 127
Övriga anställda, löner och ersättningar	10 926	10 557
Summa	12 113	11 684
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 041	4 520
	859	702

Not 7 Sjukfrånvaro

	2024	2023
Total sjukfrånvaro	1,99%	2,41%
Därav långtidssjukfrånvaro	0,00%	0,00%

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	2024	2023
Byggnader och mark	16 673	15 329
Markanläggningar	925	941
Inventarier	2 085	1 027
Utrangering	0	66
Summa avskrivningar	19 683	17 363
Summa nedskrivningar	0	0

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	2024	2023
KPMG		
Varav revisionsuppdrag	89	79
Varav andra uppdrag	59	29
PWC. Lekmannarevision	0	0
Summa	148	107

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. Försäljningen till Mönsterås kommun och till ovan nämnda företag har under året uppgått till 10 935 (9 162) tkr. Inköp har under året uppgått till 13 483 (12 974 tkr).

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2024	2023
Återbäring HBV	91	52
Resultat försäljning andel	0	0
Ränteintäkter kundfordringar	66	64
Övriga ränteintäkter	476	410
Summa	634	525

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2024	2023
Ränta fastighetslån o derivat	8 098	5 383
Borgensavgift	1 858	1 925
Övriga finansiella kostnader	133	130
Summa	10 089	7 438

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	14 814	12 058
Summa uppskjuten skatteskuld 20,6%	14 814	12 058
Förändring årets uppskjutna skatter	2 929	5 814
Aktuell skatt	0	-3 343
Restituerad skatt/skattereduktion	0	467
Årets skattekostnad	2 929	2 938

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

Tkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	810 486	772 133
Nyanskaffning under året	28 490	38 353
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	838 977	810 486
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	284 992	269 987
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Årets avskrivningar	16 673	15 005
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	301 665	284 992
Ingående ack. nedskrivningar	21 021	21 021
Nedskrivningar	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	21 021	21 021
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	516 291	504 473

Tkr	2024	2023
Mark		
Ingående ack. anskaffningsvärden	53 731	53 731
Nyanskaffning under året	0	0
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	53 731	53 731

Avstämning årets aktuella skattekostnad

Tkr	2024	2023
Aktuell skatt	0	-3 343
Redovisat resultat före skatt	6 495	4 286
Skatt 20,6%	-1 338	-883
Skatteeffekt avseende:		
Ej avdragsgilla kostnader/intäkter	-6	-24
Justerat skattemässig avskrivning	-564	-292
Justerat skattemässig direktavdrag	1 874	5 635
Justering ej avdragsgilla räntekostnader	-347	-1 093
Utnyttjande av underskottsavdrag	381	0
0	3 343	

Tkr	2024	2023
Markanläggningar		
Ingående ack. anskaffningsvärden	19 338	19 338
Nyanskaffning under året	600	0
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	19 938	19 338
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	7 158	6 217
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Årets avskrivningar	925	941
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	8 083	7 158
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	11 855	12 180

Tkr	2024	2023
Maskiner och inventarier		
Ingående ack. anskaffningsvärden	22 798	20 624
Nyanskaffning under året	2 984	2 174
Avgår: Försäljning och utträngning	-819	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	24 963	22 798
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	19 536	18 509
Avgår: Försäljning och utträngning	-819	0
Årets avskrivningar	2 085	1 027
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	20 801	19 536
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	4 162	3 262

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 2024. Värderingen baseras på kassaflödet över 10 år samt på egen uppladdad kontraktsinformation. Marknadsvärde på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen till 1 098 (1 015) 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 16 985 (12 328) tkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

Tkr	2024	2023
Balanserade vinstmedel	57 178	55 830
Årets resultat	3 567	1 348
Utg. Balans vinstmedel	60 745	57 178

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 375 000 (370 000) 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 (20 000) tkr i så kallade swappar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec till 37 (521) tkr. Hantering av swappar sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy och swapparna används endast som ett säkringsinstrument.

Tkr	2024	2023
Lånestock i tkr	375 000	370 000
Del av lånestock som förfaller inom ett år	85 000	60 000
Genomsnittlig ränta	2,17%	1,50%
Kapitalbindningstid, år	2,43	2,60
Räntebindningstid, år	2,41	2,49
Derivatkontrakt, swappar tkr	20 000	20 000
Värde i swappar 31 dec, tkr	37	521

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2025 kommer att refinansieras under 2025, 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 4 933 (2 440) tkr ingår personalens skatter och sociala avgifter med 504 (588) tkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 989 (1 258) tkr för upplupna swappräntor. I förutbetalda intäkter ingår förskotterade hyror med 9 802 (9 096) tkr

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser består av Fastigos garantifond på 239 (225) tkr. Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman föregående år och ses som ett borgensåtagande. Inga ställda säkerheter finns.

Not 25 Kassaflödesanalys

Tkr	2024	2023
Nettoomsättning	109 101	102 535
Återvunna kundfordringar	42	82
Förändr kundfordringar	-151	-136
Förändr kortfristiga fordringar	-1 400	-821
Inbetalningar från kunder	107 591	101 660
Underhåll	-11 811	-15 139
Driftkostnader	-56 479	-52 968
Central administration	-3 345	-3 684
Återvunna kundfordringar	-41	-82
Förändring varulager	25	41
Förändring kortfristiga skulder	6 834	-1 370
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-64 819	-73 201
Fastighetsskatt	-1 895	-2 246
Förändring skatteskuld	67	226
Betald inkomstskatt	-1 828	-2 020
Byggnader	-42 962	-8 458
Pågående byggnationer	13 871	-29 895
Utrangering	0	-391
Ny-,om- och tillbyggnad	-29 090	-38 744
Maskiner och inventarier	-2 036	-335
IT-system	-874	-1 838
Förvärv maskiner och inventarier	-2 910	-2 174

Styrelsens underskrift

Mönsterås 2025-02-25

Armin Avdic
Verkställande direktör

Sarah Johansson
Ordförande

Tommy Englund

Jimmy Persson

Victoria Berkeby

Percy Ottosson

Emma Magnusson

Niclas Johansson

Vår revisionsberättelse avseende denna
årsredovisning har angivits 2025 -

Vår granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap
har angivits 2025 -

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Ewa Klase
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mönsterås Bostäder AB, org. nr 556526-8421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mönsterås Bostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mönsterås Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Mönsterås Bostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Revisionsberättelse Mönsterås Bostäder AB, org. nr 556526-8421, 2024

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Mönsterås Bostäder 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlskrona den

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SARAH ELISABETH JOHANSSON
Date: 2025-02-25 15:15:25
BankID refno: 01953d76-3e4d-71dc-b939-7a620d8d8400



Ledamot: Sarah Johansson

Signed by: PER TOMMY ENGLUND
Date: 2025-02-25 16:52:12
BankID refno: 01953dce-c71e-72d7-be64-11a6d25e1d93



Justerande: Tommy Englund

Signed by: JIMMY PERSSON
Date: 2025-02-25 15:15:02
BankID refno: 01953d75-ea5d-716a-9c01-4519cdad43a4



Justerande: Jimmy Persson

Signed by: VICTORIA BERKEBY
Date: 2025-02-25 15:14:47
BankID refno: 01953d75-b445-7acc-a20c-13140c74e664



Ledamot: Victoria Berkeby

Signed by: IVAR PERCY OTTOSSON
Date: 2025-02-25 15:21:14
BankID refno: 01953d7b-6f3e-707f-9ec8-c79c42cac12a



Ledamot: Percy Ottosson

Signed by: EMMA KATARINA MAGNUSSON
Date: 2025-02-25 15:15:31
BankID refno: 01953d76-57ad-7c16-96bb-1a71feef4a77



Justerande: Emma Magnusson

Signed by: NICLAS JOHANSSON
Date: 2025-02-25 15:15:47
BankID refno: 01953d76-90ba-7e81-851e-e0591f7b9ee3



Justerande: Niclas Johansson

Signed by: ARMIN AVDIC
Date: 2025-02-25 15:22:46
BankID refno: 01953d7c-f371-752e-9a38-c088010d8013



Verkställande direktör: Armin Avdic

Signed by: Lars Niclas Bremström
Date: 2025-02-25 17:25:47
BankID refno: 01953ded-9410-77ba-9505-48090fd7d2eb



Auktoriserad revisor: Niclas Bremström

Signed by: EVA ASTA ANN-BRITT KLADE
Date: 2025-02-26 01:55:11
BankID refno: 01953fbf-d9f5-7cde-98ff-2a0434443b9a



Lekmannarevisor: Ewa Klase

Till årsstämman i
Mönsterås Bostäder AB
Org.nr. 556526-8421

Till fullmäktige i
Mönsterås kommun

Granskningsrapport för år 2024

Jag, av fullmäktige i Mönsterås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Mönsterås Bostäder AB:s verksamhet. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Mönsterås, 2025-03-14



Ewa Klase
Lekmannarevisor