

# MARKS BOSTADS AB

Organisationsnr. 556180-9319

## ÅRSREDOVISNING 2023

### Innehåll

VD har ordet

Förvaltningsberättelse

- Styrelse och organisation
- Målet med verksamheten
- Ekologiskt avtryck
- Bostadsförsörjning och goda boendemiljöer
- Social hållbarhet
- Vår personal och arbetsmiljö
- Ekonomi

Flerårsöversikt

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Styrelsens och revisorernas underskrifter

Revisionsberättelse

Våra fastigheter, lokaler och bilplatser

Lägenhetsfördelning

# Fastställelseintyg

Undertecknad vd i Marks Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kinna 2024-06-17

Ort och datum

Underskrift

Svante Dahlquist, vd  
Marks Bostads AB

## Vd har ordet

*Under 2023 återgick vi i mångt och mycket till vardag, pandemins restriktioner lyste med sin frånvaro och ingav förhoppningar. Oron i omvärlden består dock och påverkar alltjämt vår tillvaro. Rysslands krig mot Ukraina förstärktes med inbördeskrig i Sudan och Gazakriget, detta emedan våldsamheter bredde ut sig i Sverige och otryggheten för svenska medborgare utanför våra gränser växte. Lägg till detta klimatkrisen med många naturkatastrofer i kölvattnet, på hemmaplan hög inflation med räntehöjningar som effekt för att dämpa inflationstakten påverkar vår allas ekonomi och levnadsförhållanden. Så sammantaget kantades 2023 av mörka moln även över oss i Mark, men till synes verkar det klarna upp något vid horisonten.*

Vi har under året firat 50 år som bolag och har under parollen *#nära dig* varit runt ute i våra bostadsområden för att lyssna på och fira tillsammans med våra hyresgäster. Allt för att fokusera på vårt uppdrag att skapa goda boendemiljöer för en ökad boendekvalitet och att bidra till att Marks kommun skall vara en bra plats att bo och verka i. Detta tillsammans med våra hyresgäster.

Inom organisationen har vi fortsatt jobbat med förändringsarbeten bland annat utifrån nya digitala verktyg för att underlätta såväl våra hyresgästers vardag som verksamhetens utveckling. Några rejäla kliv jämte många små innovativa steg i en strävan efter aktiviteter som skall ge effekt. Via "mina sidor" är vi tillgängliga och har öppet dygnet runt för våra hyresgäster.

I en otrygg värld pratar vi alltmer om vikten av att sätta människan i fokus, att vara varandra nära, vara ett stöd och visa förståelse för varandra. Hyresrätten som boendeform gör att vi alla behöver se andra, säga hej till varandra och visa behörig respekt för den enskilde och för andras behov för att trivas och känna trygghet. Utifrån agenda 2030 anda fortsätta hålla trygghets- och trivselfrågor högt på agendan och fortsätta minska klimatpåverkan.

Vi är fortsatt en del av Marks kommuns utveckling, men rådande inflationsläge och konjunktur har dock påverkat möjligheten att bygga prisvärda bostäder för närvarande. För framtida projekt pratar vi alltmer i termer såsom produkters miljöpåverkan, livscykelanalyser, sociala mötesplatser, delningstjänster, cirkularitet, fossilfria material och transporter etcetera. Allt detta för att över tid bedriva en så långsiktig och hållbar verksamhet som möjligt för att bidra till ett hållbart samhälle. Härvid är det särskilt nöjsamt att notera att vi som verksamhet näst intill är 100 % fossilfria vid årets slut.

Förutsättningarna för fortsatt utveckling känns goda, trots rådande läge. Marks kommun, en nära kommun där goda värden och attraktivitet såsom närhet till natur, vår omvärld, varandra och till framtiden, finns mitt i en tillväxtregion och vi har fortsatt god efterfrågan efter våra bostäder. Som kommunens allmännyttiga bostadsbolag står vi på stabil grund med en i grunden god ekonomi, ett gott fastighetsbestånd och med en kompetent, engagerad personal. Tillsammans med andra aktörer i kommunen och regionen är vi med för att ta samhällsansvar och fortsätter samverka kring frågor för att skapa förutsättningar för att alla skall färdas väl genom livet i Marks kommun.

Avslutningsvis vill jag som brukligt rikta ett stort tack till ägaren och styrelsen, såväl den avgående som den ny tillträdda, för ett gott samarbete under året. Ett stort tack till alla våra samarbetspartners, entreprenörer och leverantörer som bistår oss på ett fantastiskt sätt. Tack till alla er hyresgäster och till alla duktiga medarbetare som får allt att fungera. Nu ser vi med tillförsikt fram emot 2024, ett år fullt med utmaningar utifrån rådande omvärldsläge. Men, ett nytt år skapar nya möjligheter...

Svante Dahlquist  
vd

# Förvaltningsberättelse

2024061907063

## Styrelse och organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Marks Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556180-9319, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023, bolagets 50:e.

Samtliga aktier innehas av Spinnerskan i Mark AB.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Fram till årsstämman 2023-05-10

##### **Ordinarie ledamöter, utsedda av Marks kommun**

Lisa Dahlberg, ordförande, Skene  
Lars-Inge Andersson, vice ordförande, Tostared  
David Berglund, Skene  
Micael Carlsson, Hyssna  
Rolf Hallberg, Kinna  
Kerstin Weimman-Lindén, Hajom  
Roger Lundstedt, Öxabäck

##### **Ersättare, utsedda av Marks kommun**

Agnetha Rodén, Sätilla  
Ola Andreasson, Hyssna  
Tony Ragnarsson, Kinna  
Stefan Brunander, Rävlanda  
Paul Brusk, Kinna  
Ann Iberius Orrvik, Kinnahult  
Claes Myreskog, Horred

#### Från årsstämman 2023-05-10

##### **Ordinarie ledamöter, utsedda av Marks kommun**

Lisa Dahlberg, ordförande, Skene  
Roger Lundstedt, vice ordförande, Öxabäck  
Ivetic Filip, Kinna  
Micael Carlsson, Hyssna  
Lomander Anita, Hajom  
Kerstin Weimman-Lindén, Hajom  
Anders Rehbinder, Öxabäck

##### **Ersättare, utsedda av Marks kommun**

Peter Flink, Björketorp  
Thomas Gunnarsson, Fotskäl  
Tony Ragnarsson, Kinna  
Jarmo Kusmin, Torestorp  
Peter Landgren, Horred  
Håkan Mauritzon, Berghem  
Eva Åberg Andersson, Sätilla

### Verkställande direktör

Svante Dahlquist

### Personalrepresentanter, ordinarie

Ann-Charlotte Lundin, för tjänstemän  
Karl-Erik Eriksson, för fastighetsanställda

### Personalrepresentanter, ersättare

Matilda Lindal, för tjänstemän  
Viktoria Plogander, för fastighetsanställda

### Revisor, ordinarie, utsedd av årsstämman

Peter Wank, auktoriserad revisor, Kinna

### Revisor, ersättare, utsedd av årsstämman

Tomas Johansson, auktoriserad revisor, Borås

### Lekmannarevisor, ordinarie, utsedd av Marks kommun

Marijke Hallencreutz, Sätilla

### Lekmannarevisor, ersättare, utsedd av Marks kommun

Kenneth Sölvebring, Örby

### **Sammanträden**

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-10  
Styrelsen har under året haft 8 sammanträden.

### **Organisationsanslutning**

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan samt Fastigo. Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

# Målet med verksamheten

## Bolagets uppdrag

Nedan finns våra ägardirektiv i sammandrag. De fullständiga direktiven finns på [www.mark.se](http://www.mark.se).

Marks Bostads AB ska i allmännyttigt syfte äga, förvalta, utveckla, producera, köpa och sälja hyresbostadsfastigheter för att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och får även tillämpa andra upplåtelseformer än hyresrätt, exempelvis bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

Vi ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet i kommunen för att tillgodose olika bostadsbehov avseende läge, bostadsstorlek, standard och pris. Vi bör också bidra till bostadsproduktion i kommunens mindre orter.

Vi ska aktivt verka för att bygga och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov och målgrupper såsom äldre och funktionshindrade. Vi ska också göra särskilda insatser för att ungdomar ska komma in på bostadsmarknaden samt göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att kunna bo kvar i sitt ordinära boende genom en god tillgänglighet.

Vi ska verka för goda och trygga boendemiljöer i kommunen och arbeta med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Vi ska arbeta för integration och motverka boendesegregation och diskriminering. Vi ska vidareutveckla en dialog med hyresgäster och presumtiva hyresgäster för att skapa delaktighet i vår verksamhet och utveckling. Vi ska också bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

I vår uthyrningsverksamhet ska vi:

- ge den bostadssökande allmänheten en allsidig information om utbudet av lägenheter och aktivt medverka till att de bostadssökande ges tillgång till bra boende,
- eftersträva en blandad sammansättning av boende med avseende på olika åldrar samt olika sociala och ekonomiska villkor i såväl befintliga som nya bostadsområden
- med särskild omsorg försöka lösa bostadsfrågan för sökande som saknar bostad eller har svåra förhållanden.

Lägenhet erbjuds efter kötid. Bostadssökande kan få förtur på grund av medicinska skäl, sociala skäl eller av arbetsskäl. Varje ansökan prövas individuellt.

Ekologisk hållbarhet ska vara en utgångspunkt för vår verksamhet, vilket innebär att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa. Vi ska arbeta för att bli oberoende av fossila bränslen och för att verksamhetens miljöbelastning minskar. Vi ska vara föregångare och föredöme för hållbar utveckling och premiera god miljömedvetenhet och god resurshållning.

## Marks Bostads AB:s vision

Vi skapar trygga och trivsamma bostäder för alla.

## Marks Bostads AB:s affärsidé

Genom att erbjuda god service, delaktighet och inflytande skapar vi trygga och trivsamma bostäder för alla. Vi erbjuder prisvärda bostäder och tjänster samt bidrar till ett gott och hållbart samhälle.

## Värdegrund

Vår värdegrund speglar vilka vi är och vad vi står för. Den genomsyrar allt vi gör och sammanfattas i fyra punkter:

- **Vi tar ansvar och är pålitliga.** Vi ska finnas nära våra hyresgäster och ge snabb och personlig service. Vi ska återkoppla snarast och alltid hålla våra löften.
- **Vi ger alla ett gott bemötande.** Våra hyresgäster ska känna att de blir personligt bemötta och att vi ger dem tid och uppmärksamhet oavsett vilka de är eller vad ärendet gäller.
- **Vi är miljömedvetna och arbetar för en hållbar framtid.** Hållbar framtid innefattar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och ska genomsyra vår planering, förvaltning och vårt byggande. För våra hyresgäster innebär detta att de ska erbjudas ett boende till rimlig kostnad, i en attraktiv och trygg miljö, samtidigt som vi tillsammans ska utgöra så liten belastning på miljön som möjligt.
- **Vi är öppna och lyhörda.** Vi strävar efter att tillsammans med våra hyresgäster skapa de bästa förutsättningarna för ett attraktivt boende. Därför välkomnar vi önskemål, synpunkter och nya idéer.



# Ekologiskt avtryck

2024061907065

Hållbar utveckling, att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till detsamma, är utgångspunkten i allt arbete framåt. Jämte de ekonomiska och sociala dimensionerna står den ekologiska hållbarheten vilket innebär att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa. Vi arbetar för att bli oberoende av fossila bränslen och för att verksamhetens totala miljöbelastning minskar över tid.

Under 2019 startades arbetet med Agenda 2030 i Marks kommun och i bolaget. Anpassningar till detta och till regionala mål kring bland annat god bebyggd och giftfri miljö fortsätter. Likaså arbetet med mål kopplat till Allmännyttans Klimatinitiativ; att som bolag bli fossilfria och energieffektiviserar för att sänka vår energiförbrukning med 30 % fram till 2030, referensår är 2007.

## Energiförbrukning

Inför 2021 ersattes målet att minska energiförbrukningen med 0,5 % per år med allmännyttans 30 % till och med 2030. Våra satsningar på energibesparande åtgärder fortsätter visa resultat och under 2023 har vi nått en minskning om 20,7 % på resan, vilket motsvarar 122,6 kWh/m<sup>2</sup>. För året en liten försämring med 1 % gentemot 2022. De många insatser gjorda 2022 och avslutades under 2023 har ännu ej slagit ut fullt ut i sin helhet. I totalen ingår fastighetsel, värme och varmvatten. Detta tillsammans motsvarar ett klimatutsläpp om 756 ton CO<sub>2</sub>e inklusive våra hyresgästers miljöpåverkan, vilket ger koldioxideffektivitet under 0,02 kg CO<sub>2</sub>/kWh jämfört med rikets allmännytta om ca 0,05.

## Elförbrukning

Ett kontinuerligt arbete med att minska elförbrukningen i våra fastigheter fortsätter ge resultat. 2023 uppgick elförbrukningen till 12,1 kWh/m<sup>2</sup> A-temp jämfört med 12,2 kWh/m<sup>2</sup> 2022, vilket är en marginell minskning men i rätt riktning. Våra solcellsanläggningar fortsätter att producera och leverera. Våra solcellsanläggningar har totalt bidragit med ca 300 MWh under 2023, varav vi kunnat sälja ca hälften. Vår köpta el består av 100 % grön el, producerad från sol, vind och vatten.

## Värme och varmvattenförbrukning

2023 var statistiskt sett ett något kallare år än 2022, För att ändå kunna jämföra över åren normalårskorrigerar vi förbrukningen med index från SMHI, vilken justerats för året. Den totala korrigerade energiförbrukningen för värme och varmvatten uppgick till 110,5 kWh/m<sup>2</sup> A-temp jämfört med 108,8 2022 vilket är en liten ökning med ca 1,6 %. Vi har fortsatt under året investera i energisparprojekt bl.a. har vi på några fastigheter avslutat energisparprojekt med stöd för att genom åtgärder minska energiförbrukningen för dessa med minst 20 %.

## Vattenförbrukning

Vi har historiskt låga förbrukningstal när det gäller vattenförbrukning jämfört med allmännyttan nationellt. Vi har länge legat strax över 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> A-temp och satt vårt mål till att vi skall ligga på 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> eller mindre. Från låga nivåer minskar vi förbrukningen ytterligare med 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> till 0,95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> A-temp. Planerat vattensparprogram från tidigare år som sköts på framtiden p g a pandemin går in i slutfasen och avslutas tidigt 2024, i syfte att ytterligare minska vattenförbrukningen. Vi har under året fortsatt med individuell mätning och debitering, IMD i vårt bestånd. Vi har nu IMD i totalt 1808 av våra lägenheter. Parallellt pågår en uppgradering av systemet för IMD för att säkerställa mätvärden och effektivisera hanteringen.

## Avfall

2

Vi arbetar kontinuerligt med att medvetandegöra våra hyresgäster om hur de ska hantera sitt avfall på bästa sätt genom olika informationsinsatser. Fastighetsnära källsortering ger också möjlighet till praktisk omhändertagande av avfall. Vi har under 2022 fortsatt utöka antalet Moloker i vårt bestånd. Resultatet har blivit en mer tillgänglig sophantering, en trevligare boendemiljö och en effektivare användning. Tendenser har under året visat sig, utifrån att allt fler håller sig hemma på grund av pandemin, att visst avfall såsom t.ex. förpackningar ökar. Ett fortsatt arbete pågår för att tillsammans med våra hyresgäster minimera mängden avfall, sortera rätt och hålla rent och snyggt vilket skapar förutsättningar för en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt som ekonomiskt och socialt perspektiv. Tillsammans gör vi skillnad.

### **Radon**

Vi gör stickprov och mäter kontinuerligt våra lägenheter gällande radongashalter. I de fall vi identifierat förhöjda värden upprättar vi en åtgärdsplan för korrigerande. Vi har succesivt arbetat oss igenom beståndet och endast några enstaka fastigheter kvarstår för åtgärd.

### **Energideklarationer**

Med förnyade energideklarationer för våra byggnader, vilket skall ske vart 10:de år, analyseras framtida behov av energiåtgärder. Byggnaden bedöms utifrån energiförbrukning och att ventilationskontroll samt radonmätning är genomförda. Beroende av bedömningen lämnas åtgärdsförslag till förbättringar som tillsammans med underhållsinventeringen ger ett gott underlag för fortsatta satsningar på energibesparande åtgärder.

### **Fossilfria**

Idag är vi i det närmaste fossilfria gällande uppvärmningen av våra byggnader. Genom anslutning till fjärrvärme används nästan uteslutande biobränsle och vi har endast ett fåtal lägenheter kvar som värms upp med elpannor eller direktverkande el. Vi transporterar oss i stor utsträckning med hjälp av elbilar. Många av våra arbetsmaskiner drivs av biodiesel och gräsklippare och dyl. drivs med miljöbensin. All köpt el är grön el och egenproducerad el genom solceller. Allt detta sammantaget innebär att verksamheten är till 99,6 % fossilfri vid årets utgång.

### **Framtida mål**

Utifrån utmaningarna i Allmännyttans Klimatinitiativ sätter vi upp nya mål inför kommande år och framtiden. Förutom att minska energiförbrukningar och jobba mot att bli fossilfria vill vi även verka för att våra byggprocesser går i samma riktning. Detta gör vi främst genom att uppmuntra klimatsmarta lösningar gällande förnybara materialval och byggsystem men också genom klimativänliga transporter och design, längs hela kedjan från produkters råvara till hanteringen av restprodukten.

Vårt övergripande förhållningssätt riktar sig mot

- Förnybar energi
- Energieffektiva byggnader
- Ekologiskt hållbart byggande
- Industrialiserade processer med förnybara material
- Miljövänliga transporter

Att minska klimatpåverkan från vår verksamhet och att påverka andra att göra detsamma i vår roll som samhällsaktör är ett stort och viktigt uppdrag under de kommande åren.

# Bostadsförsörjning och goda boendemiljöer

2024061907066

Marks Bostads AB har utifrån kontinuerlig utveckling av befintligt bostadsbestånd en god bas för att uppfylla uppdraget att svara för en god bostadsförsörjning i kommunen. Vi möjliggör boenden för alla grupper i samhället, bland annat genom samarbete med kommunen i arbetet med fördelning av lägenheter enligt bostättnings- och sociallagar. Vi arbetar också aktivt med förtursärenden för särskilt behövande utifrån vissa kriterier och tillhandahåller såväl trygghetsboenden som särskilda boenden.

Renoveringen och uppdateringen av våra äldre bostadsområden skapar ständigt nya goda boendemiljöer för ökad trivsel och trygghet med hög tillgänglighet och förbättrad energiprestanda. Ett arbete med fördjupad underhållsplanering har genomförts och skapar förutsättningar för fortsatt god utveckling av våra fastigheter.

I samband med planering och upphandlingar av byggprojekt beaktar vi långsiktiga och hållbara metoder i processerna för en god byggnation.

## Nyproduktion

Utifrån senare års färdigställande av 80 lägenheter har vi inte under 2023 haft förutsättningar utifrån en osäker marknad och omvärld att starta några nya byggprojekt. Utifrån en förväntad stabilisering under 2024 gör vi nu förnyade försök att åstadkomma prisvärda lägenheter. Med dessa planer om nybyggnadsprojekt är det tänkt att öka takten på bostadsbyggande igen för att bidra till utvecklingen och möta nuvarande och framtida söktryck på boenden i Mark kommun.

## Planerade projekt

Genom att bl.a. skicka ut förfrågan avseende projekt Kinnaström 5 på nytt jämte att vi återupptar möjligheten till byggnation Risma etapp II i Fritsla hyser vi förhoppningar om att förutsättningar ges att starta dessa projekt under 2024.

Detaljplanen för Kinnaström 5 medger byggnation om 7 700 m<sup>2</sup> BTA, vilket kommer resultera i 81 nya lägenheter med blandade upplåtelseformer. I Fritsla finns möjlighet att tillskapa ett 40 tal lägenheter utifrån gällande detaljplan.

Detaljplanen i Horred vann under hösten 2023 laga kraft och möjliggör en framtida byggnation om ca 30 lägenheter för bolagets del.

Ett gemensamt intresse tillsammans med kommunen avseende framtida exploatering i Öxabäck är uppstartat. Fortsatt undersöks möjligheten att skapa förutsättningar i Hajom och Hyssna.

Dialog om byggnation av ett framtida äldreboenden och LSS boenden pågår med verksamheten.

## Ombyggnation och underhåll

Utifrån en mer sen tidigare ROT renovering övergår vi alltmer till energi ROT, där underhållet allt mer styrs utifrån energieffektivisering i kombination med underhållsbehov för ökad boendekomfort och fastighetsvärden. I samband med renovering fokuseras på byggnadernas energiprestanda och förbättringar utifrån detta perspektiv.

Investeringen i ventilationslösningar kombinerat med solceller jämte tilläggsisoleringar, byte av fönster etc. med bra energivärden för bättre boendemiljö och komfort samt bättre energiprestanda inom två fastigheter och berörde totalt 86 lägenheter har avslutats. Detta har delvis möjliggjorts via ett utbetalt energistöd som förutsatte en energiminskning med min 20 %.

Vi har genomfört en del tak- och fönsterbyten samt målningsarbeten under året bland annat på Gök- och Lärkgatan i Kinna.

Vi har startat upp projekt Assberg och Sandvallsäng, båda med stora förutsättningar för att energieffektivisera. Assberg är vårt största samlade bostadsområde och projektet omfattar cirka 350 lägenheter. Upphandlingar är klara, planering och projektering pågår och produktionsstart beräknas ske etappvis under 2024.

Under året har också fortsatt satsning skett ute i områdena avseende utemiljö, vilket har rönt stor uppskattning. Bland annat har nyanläggning för ökad tillgänglighet och underhåll skett av flera innergårdar, mötesplatser har tillskapats genom allmänna uteplatser och en del asfaltering skett.

### **Fiber**

Hela beståndet är nu anslutet till stadsnätet med fiber och alla våra lägenheter är förberedda för att anslutas till stadsnätet via fiber. Våra hyresgästerna har därmed möjlighet att teckna abonnemang med Marknet fiber avseende tv, data och telefoni.

### **Laddplatser**

I samband med vår nyproduktion förbereder vi möjligheten till att utföra laddplatser genom kanalisering och dimensionering. Inom ramen för vårt befintliga bestånd inventeras möjligheterna att skapa laddplatser utifrån fastigheternas prestanda och investeringsbehov. Totalt finns idag ett 25-tal laddplatser för elbilar utspritt inom beståndet och byggs ut efterhand.

# Social Hållbarhet

2024061907067

## Socialt ansvar

Det egna hemmet och dess närmiljö har stor betydelse för alla människor. Vi på Marks Bostad vill med ett aktivt, socialt ansvarstagande bidra till goda livsvillkor och en trygg miljö för våra hyresgäster.

Människor som känner sig trygga i sitt bostadsområde vill bo kvar och vi arbetar därför tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att skapa bostadsområden som är trivsamma och trygga.

Ett sätt att skapa trygghet är att lära känna sina grannar. Vi arbetar därför med Grannsamverkan, tillsammans med polisen. Grannsamverkan är ett samlingsnamn för åtgärder som innebär att de boende i ett område bildar ett brottsförebyggande nätverk för att motverka och förebygga kriminalitet och främja trivsel och sammanhållning bland grannar. Grannsamverkansgrupper finns i flera av våra bostadsområden och tillsammans med kommunpolis genomför vi flera möten och aktiviteter varje år.

Marks Bostad arbetar vräkningsförebyggande och samverkar med socialtjänsten i Marks kommun för att främja kvarboende så långt det är möjligt. Socialtjänsten underrättas alltid när någon hyresgäst riskerar att bli uppsagd från sitt hyreskontrakt och hamna utanför bostadsmarknaden. Det kan handla om obetald hyra, återkommande sena betalare, störningar och liknande. Vi samordnar ärenden och beslutar om gemensamma handlingsplaner, möten eller hembesök. Om det ändå går så långt som till avhysning finns alltid personal från socialtjänsten och Marks Bostad närvarande. Inga barn ska vräkas och familjeenheten är inkopplad under hela arbetets gång om det gäller barnfamiljer.

Huskurage infördes på Marks Bostad 2019, under uppropet Våga bry dig. Detta innebär dels ett ställningstagande mot våld i nära relationer dels att visa omtanke om sin granne. I alla trapphus sitter anslag där hyresgäster uppmanas att våga agera om någon i omgivningen verkar fara illa. Där finns också beskrivet vad man som granne kan göra och vart man kan vända sig som utsatt.

Vi stödjer lokala föreningar och verksamheter, som kan bidra till ökad aktivitet och trivsel i våra bostadsområden och prioriterar föreningar och verksamheter som har aktiviteter för barn och unga. Upptagningsområde ska vara bland Marks Bostads hyresgäster. Under året har Skene IF, Fritsla IF, Kinna IF, samt Fritsla hockey erhållit stöd för sina aktiviteter.

## Boinflytande

Många väljer att bo i hyresrätt för att det är ett bekymmersfritt boende där man slipper ansvar för service och underhåll. Andra vill vara med och påverka sitt boende och är också beredda att ta visst ansvar. För att alla, både enskilda och grupper av hyresgäster, ska få möjlighet att påverka behövs olika kanaler och arbetssätt. Här nedan är några av de vi använder.

Vi har hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, s.k. HLU, där hyresgästen själv får välja om man vill ha planerad renovering utförd eller om man hellre vill vänta och i stället få en hyresrabatt. Behöver man inte renovera så ofta ska hyresgästen också tjäna på det. När man väljer att renovera har man möjlighet att välja tapet, matta och eventuella andra tillval för att kunna skapa ett personligt hem.

Vid större renoveringar bildar vi referensgrupper med hyresgäster från de aktuella fastigheterna. Grupperna träffar regelbundet representanter från Marks Bostad under renoveringsperioden. Syftet är att kontinuerligt utbyta information och hämta in synpunkter och önskemål om renoveringen från de boende. 2022 startade referensgruppen för NYA Assberg och 19 hyresgäster deltar tillsammans med personal från MBAB. Vi diskuterar frågor som: Vad är viktigt för er hyresgäster under renoveringen? Ska vi renovera kök och badrum och vilken standard vill ni ha? Vi räknar med att ha en referensgrupp under hela renoveringsperioden som rör sig om 4 år.

Sedan flera år tillbaka finns ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som hjälper hyresgästerna att påverka sitt boende, exempelvis genom mötesforum. Föreningen har också tillgång till kvarterslokaler på bostadsområdena och tilldelas en summa pengar från Marks Bostad varje år för att organisera trivselaktiviteter för de boende. Vi har lokala hyresgästföreningar på Hedbo, Snickaren/Muraren, Assberg och i Horred.

### **Kundnöjdhet**

Vi mäter kundnöjdhet varje dag, året om. Alla hyresgäster får chans att svara på vår hyresgästenkät en gång per år men alla får inte enkäten vid samma tillfälle. Genom att mäta kontinuerligt kan vi direkt se resultatet av vårt arbete och om en åtgärd haft den förväntade effekten.

71 % av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd. Det är en minskning sedan förra året med 4 procentenheter.

Under 2023 lade vi fokus på frågor som *hur enkelt det var att komma i kontakt med rätt person på kontoret* samt *hur serviceinriktade man upplevde personal på kontoret*. Vid senaste mätningen kunde vi konstatera att vi minskat på båda frågorna och ligger ca 10 procentenheter under benchmark för riket.

Vi har också arbetat med frågorna *skötsel/städning sop-/källsortering*. Det är dessvärre vanligt med nedskräpning och övergivet bohag vid våra sophus och på vissa områden är det mycket bristfällig källsortering. Vi arbetar mycket med frågorna och installerar kontinuerligt markbehållare och källsorteringsskåp/hus samt förbättrar information vilket vi tror kommer att bidra till ökad vilja att sortera och slänga rätt. Vi har också startat introduktion där fastighetsskötarna erbjuder möjlighet för nya hyresgäster att få veta mer om bostadsområdet och lägenheten. Vi samarbetar med SFI-utbildningen i kommunen och erbjuder även mer språksvaga hyresgäster informationstillfällen vid våra källsorteringar/sophus.

*Städning entréer/hissar/trappor* är ytterligare ett fokusområde för oss och även där har vi minskat under året och ligger på benchmark för riket i helhet.

Under året har kampanjen **#nära dig**, som syftat till en ökad dialog med hyresgäster, genomförts. Vi har besökt samtliga orter där vi har lägenheter och bjudit in till dialog och till att fira bolagets 50-årsjubileum. Det har tagits emot väl och vi har fått många synpunkter och goda förslag/önskemål. En del har kunnat uppfyllas annat inte men samtliga frågor har besvarats i utskick till hyresgästerna och vi arbetar på att fortsätta och utveckla dialogarbetet.

# Vår personal och arbetsmiljö

2024061907068

## Organisation

Våra fastighetsskötare arbetar på totalt 14 orter över hela Marks kommun för att finnas nära våra hyresgäster i bostadsområdena.

Huvudkontoret finns i Kinna och där finns funktionerna kundtjänst, uthyrning, ekonomi, byggledning, HR, kommunikation samt drift och underhåll. Vi har även ett mindre filialkontor i Örby där de medarbetare inom fastighetsförvaltning, utemiljö m.fl. är placerade och utgår ifrån under sin arbetsdag.

Vid årets slut var 65 personer tillsvidareanställda och 4 personer hade en provanställning. Detta fördelat på 24 tjänstepersoner, (24 befattningar) och 45 fastighetsanställda (45 befattningar).

Under 2023 lyfte vi ut det vi tidigare kallade resurspoolen samt de som arbetade med utemiljön och bildade en grupp som kallas Miljöteknik. Arbetsuppgifterna för medarbetarna är de samma som tidigare men med en operativ arbetsledare som strukturerar och planerar gruppens uppgifter.

Varje år har vi säsongsanställda inom fastighetsskötsel under både längre och kortare perioder. Under 2023 har totalt 28 medarbetare gjort fint i våra bostadsområden, när gräs, ogräs och buskar växer som mest. Vi provade även att anställa 4 st. feriearbetare från 17 år och uppåt under 4 veckor. Dessa fick under handledning utföra enklare målningsarbeten mm. Detta föll väl ut och vi planerar därför för en utökning av antalet ungdomar under säsongen 2024.

## Vår gemensamma arbetsmiljö

Vi arbetar förebyggande och systematiskt för att skapa en hållbar arbetsmiljö för personalen. En mycket viktig del är de maskiner och redskap som fastighetsskötarna använder i det dagliga arbetet. Dessa byts ut vid behov och då väljer vi fortsatt utrustning som t.ex. batteridrivna häcksaxar, som är lättare att bära och är mer miljövänliga än bensindrivna. Vi tittar ständigt på det mest ekonomiska och miljöriktiga alternativet vid byte av tjänstefordon och tyngre maskiner.

Vid den årliga skyddsronen uppkom inga nya behov hos tjänstepersonerna. Alla har höj- och sänkbara skrivbord samt kontorstolar som kan anpassas efter behov. Det finns även några skadelstolar som några medarbetare som sitter stor del av dagen uppskattar att använda.

Årligen genomförs medarbetarundersökningen som ger oss en nulägesbild av upplevd arbetsmiljö på många olika plan. Resultatet presenterades för skyddskommittén och samtliga chefer och här såg vi en sjunkande trend i vårt ledarskapsindex. Det finns några olika förklaringsfaktorer till detta och en handlingsplan är framtagen och arbetas med kontinuerligt. Ny undersökning kommer att genomföras i mars 2024.

Även under 2023 har verksamheten påverkats av relativt hög sjukfrånvaro. Covid och influensa drabbade många av våra fastighetsskötare under inledningen av året. Under våren och sommaren föll sjukfrånvarotalet drastiskt men under hösten och vintern alla virusinfektioner och frånvaron ökade igen.

Vår långtidsfrånvaro har däremot minskat rejält. Vår långsiktiga planering och rehab-arbetet tillsammans med företagshälsovården har gett ett positivt resultat.

Införandet av verktyget MedHelp har gett oss full kontroll på kort- och långtidsfrånvaron på daglig basis och ger oss större möjlighet att planera för hälsofrämjande samtal och andra åtgärder.

2

### Frisktal

Totalt 22 av 69 medarbetare har haft högst 5 sjukdagar 2023.

Nivån är därmed lägre än föregående år, 31,8 % (32,8 år 2022), vilket är en låg siffra som utmanar att förbättra.

	2023			2022		
	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor
<b>Antal tillsvidareanställda:</b>	<b>69</b>	<b>49</b>	<b>20</b>	<b>67</b>	<b>47</b>	<b>20</b>
Max 5 sjukdagar	22	17	4	22	15	7
Max 5 sjukdagar (båda åren)	8	7	1	8	6	2

Sjukfrånvaro finns redovisad under Not 5.

Långtidsfrisk innebär att medarbetaren har haft högst 5 sjukdagar per år både 2022 och 2023. 8 av 69 medarbetare är långtidsfriska, dvs 11,6 %.

# Ekonomi

## Resultat

Resultatet uppgår till 19,3 mkr (14,8) före skatt och bokslutsdispositioner. Direktavkastningen på det totala kapitalet uppgår till 4,3 %. Ägarens avkastningskrav, sett över en fyraårsperiod, ligger på 4,0 %. Årets resultat innebär ett fyraårssnitt på 4,1 % och uppfyller dämed ägarens krav.

Redovisat årsresultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 15,2 mkr (12,4).

## Intäkter

Hysesintäkterna ökade netto med totalt 12,1 mkr till 298,3 mkr och förklaras till stor del av hyreshöjningen med 4,0 % från årsskiftet.

Övriga förvaltningsintäkter ökade till 8,4 mkr (4,4). Största delen av ökningen står elstödet för som uppgick till 3,6 mkr.

## Kostnader

Driftkostnaderna ökade till 150,8 mkr (142,9). Ökningen av driftkostnaderna beror framförallt på högre energikostnader men även personal-, skötselkostnader ökade markant. Däremot ser vi lägre kostnader för reparation och underhåll.

Underhållsåtgärder utfördes under året för 53,6 mkr (56,6). Nivån på underhållsåtgärder är fortsatt hög även om de inte når upp till 2022 års rekordnivå.

Av- och nedskrivningar inklusive utranteringskostnader ökade med 1,6 mkr till 48,7 mkr. Av ökningen står nedskrivning av fastigheten Fritsla 2:91 för 1,0 mkr.

Kostnaderna för den centrala administrationen ökade marginellt till 10,4 mkr

Räntekostnaderna ökade med 5,0 mkr till 18,9 mkr till följd av högre marknadsräntor.

Marks Bostads AB betalar en borgensavgift till kommunen på 0,3 %. Avgiften är oförändrad från föregående år och innebär en årskostnad på 3,0 mkr.

## Finansiering

I slutet av året införde kommunen internbank i kommunkoncernen och alla befintliga lån övertogs av internbanken. Bolagets befintliga räntederivat kommer att ligga kvar i bolaget tills de fasats ut och kommer att matchas mot lån i internbanken. Vid årsskiftet uppgår utestående ränteswapavtal till 680 mkr (780). Marknadsvärdet beräknas till 39 853 tkr (75 389). Upplåningen minskade under året med 30,0 mkr till 977 mkr.

## Soliditet

Soliditeten har ökat till 22,1 % (20,7) och uppfyller fortsatt ägarens krav på minst 15,0 %.

## Fastigheternas värde

Bolaget har följande riktlinjer för nedskrivning av fastigheter:

Nedskrivningsprövning av bolagets fastigheter skall årligen göras i enlighet med K3. Vid bedömning av marknadsvärdet skall hänsyn tas till en felmarginal på mellan 5–10 % innan värdet jämförs med fastighetens bokförda värde. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet skall nedskrivning ske till det lägre värdet, det vill säga marknadsvärdet korrigerat med felmarginalen enligt ovan.

Marknadsvärderingen utförs internt med hjälp av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen bygger på förväntade kassaflöden samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut.

Marknadsinformation i form av schabloniserade direktavkastningskrav och kalkylräntor kommer från fastighetskonsultbolaget Newsec. Fastigheternas bedömda marknadsvärde vid utgången av året uppgick till 2 269 mkr (2 212). (Se not 14.)

Vid nedskrivningsprövning under året identifierades ett nedskrivningsbehov för fastigheten Fritsla 2:91 till följd av omfattande renoveringar. Det bokförda värdet på fastigheten har därför skrivits ner med 1,0 mkr.

### **Möjligheter och risker**

Efter ett år av hög inflationstakt och ökande räntekostnader har dessa faktorer påverkat och begränsat vår möjlighet att skapa prisvärda bostäder. Vi ser nu dock ut att stå inför en mer stabil utveckling på marknaden och en konjunktur som även kan skapa möjligheter och ge förutsättningar för nya projekt.

Mark – en kommun i tillväxt. Genom sitt unika läge mitt emellan Göteborg, Borås och Varberg med närheten till Landvetter flygplats och med en målsättning att öka befolkningen med 1 % om året bedöms behovet av nya boenden totalt sett till cirka 1 400 t.o.m. 2030 från 2017.

Marks Bostads AB är att ses som en självklar aktör i detta samhällsbyggande och bolaget ser stora möjligheter till att bidra till Marks kommuns framtida utveckling. Detta genom att utveckla vårt fastighetsbestånd och tillhandahålla goda boendemiljöer med god service till alla. Härvid kan föreligga en viss risk att tillgång till byggrätter, rådande konjunkturläge, inflation, räntenivåer och den samlade resurstillgången i kommunen begränsar möjligheterna att nå målen.

Möjligheterna till finansiering av framtida satsningar bedöms som goda men utifrån ökande belåningsgrad ökar känsligheten och risk vid räntehöjningar över tid. Refinansieringsrisken bedöms i sammanhanget som liten. Inom kommunkoncernen finns ett aktivt finansråd för kontinuerlig dialog om gemensamma finansieringsfrågor.

Ett aktivt varumärkesbyggande sker utifrån värdebaserad grund i syfte att skapa förutsättningar för attraktiva boenden och att vara en attraktiv hyresvärd. Detta för att minimera framtida vakanser och därigenom motverka risken för hyresförluster. För närvarande råder dock fortsatt söktryck på våra lägenheter och vakanserna är minimala.

Utifrån att beståndets genomsnittliga värdeår är 1976 finns ett stort framtida yttre underhållsbehov av våra fastigheter. Det är därför angeläget att lägga stor vikt vid att kunna förutse och planera det faktiska behovet av framtida underhåll för att kunna göra en korrekt bedömning av dess omfattning och minimera risken för oförutsedda kostnader.

Genom aktivt miljöarbete och hållbarhetstänk skapas förutsättningar för att minimera bolagets klimatpåverkan och även möjligheten att kunna hålla nere förbrukningar och därmed också beroende av och risk för framtida taxehöjningar.

**Förändringar av egna kapitalet**

2024061907070

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa</b>
Eget kapital 31/12 2022	44 000	39 800	203 342	287 142
Utdelning			-1 082	-1 082
Årets resultat 2023			15 227	15 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 000</b>	<b>39 800</b>	<b>217 487</b>	<b>301 287</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	202 259 132
Årets resultat	15 227 738
<b>Totalt</b>	<b>217 486 870</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2024 års årsstämma att:

Till aktieägaren utdela, 3,48 per aktie, totalt	1 531 200
I ny räkning balansera	215 955 670
<b>Totalt</b>	<b>217 486 870</b>

**Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning**

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 21,98 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket. (försiktighetsregeln) och är förenlig med reglerna i Allvillagen (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

Det ekonomiska resultatet samt bolagets ställning framgår i detalj av resultaträkningen för 1/1-31/12 2023 samt av balansräkningen per 2023-12-31.

# Flerårsöversikt

<b>RESULTATRÄKNING (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intäkter	306 704	290 534	279 593	271 879	265 804
Driftkostnader	-150 822	-142 873	-136 821	-125 127	-123 466
Underhåll	-53 562	-56 624	-54 369	-50 450	-46 395
Fastighetsskatt	-5 855	-6 020	-5 828	-5 090	-5 006
Driftnetto	<b>96 465</b>	<b>85 017</b>	<b>82 575</b>	<b>91 212</b>	<b>90 937</b>
Av-/nedskrivningar	-48 666	-47 200	-45 271	-42 310	-40 218
Central administration	-10 417	-10 187	-10 100	-9 646	-10 425
Resultat vid fastighetsförsäljning	0	847	754	1 188	611
Övriga rörelseintäkter	2 807	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	-2 807	0	-1 662	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37 382</b>	<b>28 477</b>	<b>26 296</b>	<b>40 444</b>	<b>40 905</b>
Övriga finansiella intäkter	872	236	44	41	50
Finansiella kostnader	-18 949	-13 955	-14 911	-18 055	-17 970
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>19 305</b>	<b>14 758</b>	<b>11 429</b>	<b>22 430</b>	<b>22 985</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Skatt	-4 078	-2 356	-2 686	-4 936	-6 223
<b>Årets resultat</b>	<b>15 227</b>	<b>12 402</b>	<b>8 743</b>	<b>17 494</b>	<b>16 762</b>

## BALANSRÄKNING (tkr)

Anläggningstillgångar	1 327 556	1 338 862	1 350 359	1 295 357	1 230 483
Omsättningstillgångar	37 545	46 584	86 544	91 148	51 131
<b>S:a tillgångar</b>	<b>1 365 101</b>	<b>1 385 446</b>	<b>1 436 903</b>	<b>1 386 505</b>	<b>1 281 614</b>

Eget kapital	301 286	287 142	275 250	266 916	249 876
Avsättningar	30 217	26 139	23 783	21 097	16 161
Långfristiga skulder	977 000	1 007 000	1 057 000	997 000	917 000
Kortfristiga skulder	56 598	65 165	80 870	101 492	98 577
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>1 365 101</b>	<b>1 385 446</b>	<b>1 436 903</b>	<b>1 386 505</b>	<b>1 281 614</b>

## NYCKELTAL

Hyresnivå kr/m <sup>2</sup> (exkl. äldreboende)	1 114	1 070	1 048	1 026	998
Hyresbortfall	1,0%	1,0%	1,1%	0,7%	0,5%
Fastigheternas marknadsvärde	2 268 809	2 212 342	2 134 569	1 959 221	1 815 044
Soliditet	22,1%	20,7%	19,2%	19,3%	19,5%
Skuldsättningsgrad	3,4	3,7	4,1	4,1	4,1
Räntabilitet på eget kapital	6,4%	5,1%	4,2%	8,4%	9,2%
Direktavkastning på totalt kapital	4,3%	3,8%	3,9%	4,7%	5,0%

## Begreppsförklaringar

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Skuldsättningsgrad

Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital.

### Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av totalt eget kapital.

### Direktavkastning på totalt kapital

Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde

# Resultaträkning

för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2023 (tkr)

2024061907071

	Not	2023	2022
	1, 26		
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	298 267	286 158
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 437	4 376
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>306 704</b>	<b>290 534</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7, 10	-150 822	-142 873
Underhållskostnader	4	-53 562	-56 624
Fastighetsskatt		-5 855	-6 020
Av- och nedskrivningar	11	-48 666	-47 146
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-258 905</b>	<b>-252 663</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>47 799</b>	<b>37 871</b>
Central administration	5, 6, 8, 10, 11	-10 417	-10 241
Resultat vid försäljning av fastigheter		0	847
Övriga rörelseintäkter	9	2 807	0
Övriga rörelsekostnader	9	-2 807	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 382</b>	<b>28 477</b>
<b>Finansiella poster</b>	12		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		872	236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 949	-13 955
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 077</b>	<b>-13 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 305</b>	<b>14 758</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	13	-4 078	-2 356
<b>Årets resultat</b>		<b>15 227</b>	<b>12 402</b>

# Balansräkning

per den 31 december 2023 (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 26		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
- Balanserade utgifter		251	347
- Hyresrätter och liknande rättigheter		1 041	1 104
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 292</b>	<b>1 451</b>
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnad och mark	14, 15	1 293 172	1 298 139
- Inventarier, verktyg och installationer	16	6 765	5 719
- Pågående ny- och ombyggnader	17	12 373	19 241
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 312 310</b>	<b>1 323 099</b>
Finansiella anläggningstillgångar	18		
- Andelar i dotterföretag		12 600	12 600
- Långfristiga fordringar hos koncernföretag		992	1 342
- Andra långfristiga fordringar		362	370
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 954</b>	<b>14 312</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 327 556</b>	<b>1 338 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		2 616	1 619
- Fordringar koncernbolag		213	114
- Marks kommun		425	202
- Övriga fordringar		1 226	1 306
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 156	2 798
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 636</b>	<b>6 039</b>
Kassa och bank	20	27 909	40 545
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 545</b>	<b>46 584</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 365 101</b>	<b>1 385 446</b>

# Kassaflödesanalys

för verksamhetsåret 2023 (tkr)

2024061907072

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2023	2022
Inbetalningar från kunder	305 118	286 636
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-219 213	-200 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>85 905</b>	<b>85 675</b>
Erhållen ränta	872	236
Erlagd ränta	-21 923	-13 180
Betald inkomstskatt	-961	-227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63 893</b>	<b>72 504</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-302
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-45 804	-37 034
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	957
Ökning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	358	375
<b>Kassflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 446</b>	<b>-36 004</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-30 000	-50 000
Amortering av skuld till moderbolag	0	0
Utbetald utdelning	-1 083	-510
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-31 083</b>	<b>-50 510</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 636</b>	<b>-14 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>40 545</b>	<b>54 555</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27 909</b>	<b>40 545</b>

# Noter

## Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) med en funktionsindeldad resultaträkning. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i årsredovisningen redovisas som tkr.

### Intäkter

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

(På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.)

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge bolaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

## Noter

Byggnaderna delas in i olika komponentklasser. Avskrivningen av komponenter varierar mellan olika komponentklasser och efter komponentens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnadskomponent	Livslängd år
Stomme	70-100
Stomkompletteringar	35
Yttertak	35-50
Fasad	40-50
Fönster	40
Köksinredning	30
Värme	25-50
Sanitet	35-40
Elinstallationer	35-40
Ventilation/styr och övervakning	20-25
Hiss	20
Tvättstuga (fristående)	30
Lokalanpassning	10
Restpost	20-35
Markanläggning	20-40
Solcellsanläggning	25
Garage	50

För maskiner och inventarier sker avskrivning med 20 %. (Utifrån en bedömd nyttjandeperiod på 5 år.)

Inga låneutgifter aktiveras.

### Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade avkastningskrav. (Se not 14.)

### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänförs till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal redovisas som hyresavtal (operationell leasing). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell bedömning, beräknas bli betalt.

### **Kortfristiga placeringar**

Kortfristiga innehav av värdepapper redovisas till det lägre av anskaffningsvärde och marknadsvärde på balansdagen.

### **Låneskulder**

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Marks Bostads AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker. Avtal om så kallade ränteswapar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Bolaget tillämpar s.k. "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Spinnerskan i Mark AB org. nr 556717-1367, som är helägt dotterbolag till Marks kommun org. nr 212000-1504. Bolaget äger dotterbolaget Viskastrand AB org. nr 5569089-5193. Koncernredovisning upprättas av Spinnerskan i Mark AB.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Att fastställa nedskrivningsbehovet är en väsentlig och ofta svår bedömningsfråga.

**Not 2 – Hyresintäkter**

		Totalhyra tkr	Hyresbortfall tkr	%	Hyra netto tkr
Bostäder	2023	271 282	-1 436	0,5	269 846
	2022	260 707	-1 577	0,6	259 130
Lokaler	2023	27 239	-1 107	4,1	26 132
	2022	25 999	-1 154	4,4	24 845
Garage/bilplatser	2023	2 638	-349	13,2	2 289
	2022	2 461	-278	11,3	2 183
<b>Totalt</b>	<b>2023</b>	<b>301 159</b>	<b>-2 892</b>	<b>1,0</b>	<b>298 267</b>
	<b>2022</b>	<b>289 167</b>	<b>-3 009</b>	<b>1,0</b>	<b>286 158</b>

Av bolagets lokalkontrakt per 2023-12-31 är 19 % uppsägningsbara inom ett år, 79 % senare än ett år men inom fem år och 2 % senare än fem år. Bostadshyresavtal och garage/bilplatser löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

**Not 3 – Övriga intäkter**

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	1 854	1 542
Återvunna fordringar	318	416
Extern försäljning	2 364	1 861
Övrigt	286	557
<b>Summa</b>	<b>4 822</b>	<b>4 376</b>
<b>Jämförelsestörande poster</b>		
Elstöd	3 615	0
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>8 437</b>	<b>4 376</b>

**Not 4 – Underhållskostnader**

	2023	2022
Bostäder	31 210	30 626
Lokaler	244	492
Fastigheter allmänt	22 108	25 506
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>53 562</b>	<b>56 624</b>

**Not 5 – Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor**

	2023			2022		
	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor
Tjänstemän	22,86	8,70	14,16	21,73	8,38	13,35
Fastighetsskötare	45,04	38,49	6,55	44,35	38,94	5,41
<b>Totalt</b>	<b>67,90</b>	<b>47,19</b>	<b>20,71</b>	<b>66,08</b>	<b>47,32</b>	<b>18,76</b>

Redovisningen av medelantalet anställda tjänstemän och fastighetsskötare avser samtliga medarbetare. Detta inkluderar visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst ett 20-tal säsongsanställda.

**Antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	2023			2022		
	Antal	Därav män	Därav kvinnor	Antal	Därav män	Därav kvinnor
Styrelseledamöter	7	4	3	7	5	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	3	2	5	3	2

**Sjukfrånvaro**

Långtidsfrånvaro avser mer än 60 dagar sjukfrånvaro och är i procent av total sjukfrånvaro. Övrig sjukfrånvaro är i procent av den sammanlagda tillgängliga arbetstiden inom respektive gruppering.

	2023	2022
<b>Total sjukfrånvaro</b>	8,00	9,88
Långtidssjukfrånvaro	33,80	33,50
Sjukfrånvaro för män	8,51	9,78
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,88	10,13
Anställda 0 – 29 år	6,99	5,80
Anställda 30 – 49 år	6,22	12,36
Anställda 50 år –	9,26	9,81

Redovisningen baseras på samtliga medarbetare. Detta innebär även visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst cirka 25 säsongsanställda.

**Not 6 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och vd	1 401	1 263
Övriga anställda	29 968	28 459
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>31 369</b>	<b>29 722</b>
<b>Sociala kostnader:</b>		
Pensionskostnader för styrelseledamöter och vd	224	395
Pensionskostnader övriga anställda	1 642	1 707
Andra sociala kostnader	10 282	9 672
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>12 148</b>	<b>11 774</b>



**Not 7 – Fastighetsrörelsens driftkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Personal	31 149	29 669
Fastighetsskötsel	14 071	12 229
Reparationer	9 895	10 997
Vatten	15 848	15 703
El	13 149	11 306
Avfall	8 629	8 374
Uppvärmning	35 230	33 315
Fastighetsanknuten administration	16 227	14 889
Övriga driftkostnader	6 624	6 391
<b>Summa fastighetsrörelsens driftkostnader</b>	<b>150 822</b>	<b>142 873</b>

**Not 8 – Kostnader för centraladministration**

<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Personalkostnader	6 577	6 843
Kontorsomkostnader	2 062	2 109
Styrelse	810	513
Försäljning och marknadsföring	502	432
<b>Summa administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>9 951</b>	<b>9 897</b>

I ovanstående ingår revisionskostnader enligt följande:

Revision	254	152
Konsultation	36	9
<b>Summa</b>	<b>290</b>	<b>161</b>

**Not 9 – Övriga rörelseintäkter/kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Intäkter Stommens samfällighet	2 807	0
Kostnader Stommens samfällighet	-2 807	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inköp	-35 008	-34 637
Försäljning	801	443
<b>Summa</b>	<b>-34 207</b>	<b>-34 194</b>

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

**Not 11 – Av- och nedskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar	Fastighets- kostnader		Kostnader centraladmin.		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Fastigheterna						
<i>Avskrivningar enligt plan</i>						
Byggnader	41 082	40 612	27	27	41 109	40 639
Markanläggning	3 463	3 432	0	0	3 463	3 432
<i>Summa avskrivningar enligt plan</i>	<i>44 545</i>	<i>44 044</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>44 572</i>	<i>44 071</i>
Nedskrivning	1 000	0	0	0	1 000	0
Utrangeringskostnader fastigheter	374	700	0	0	374	700
<i>Summa fastigheterna</i>	<i>45 919</i>	<i>44 744</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>45 946</i>	<i>44 771</i>
Inventarier	2 684	2 339	343	221	3 027	2 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 603</b>	<b>47 083</b>	<b>370</b>	<b>248</b>	<b>48 973</b>	<b>47 331</b>
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>						
Balanserade utgifter	0	0	96	96	96	96
Hysesrätter och liknande rättigheter	63	63	0	0	63	63
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>159</b>	<b>159</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>48 666</b>	<b>47 146</b>	<b>466</b>	<b>344</b>	<b>49 132</b>	<b>47 490</b>

**Not 12 – Finansiella poster**

<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bankmedel	798	180
Övriga ränteintäkter	74	56
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>872</b>	<b>236</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Fastighetslån	-15 615	-10 632
Borgensavgift	-3 021	-3 171
Övriga räntor	-313	-152
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-18 949</b>	<b>-13 955</b>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-18 077</b>	<b>-13 719</b>

**Not 13 – Skatt på årets resultat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 078	2 356
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>4 078</b>	<b>2 356</b>

Sambandet mellan resultat före skatt och redovisad skatt på årets resultat.

Redovisat resultat före skatt	19 305	14 758
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	3 977	3 040
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	101	-684
<b>Redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>4 078</b>	<b>2 356</b>

#### Not 14 – Byggnader, mark och markanläggningar

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 038 505	2 001 745
Nyanskaffningar under året	41 731	40 039
Försäljning och utrangering	-3 747	-3 279
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 076 489</b>	<b>2 038 505</b>
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar	740 366	697 176
Årets av- och nedskrivningar	44 572	44 071
Försäljning och utrangering	-2 621	-881
Nedskrivning	1 000	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>783 317</b>	<b>740 366</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 293 172</b>	<b>1 298 139</b>
Varav:		
Byggnad	1 155 391	1 157 431
Mark	79 826	79 826
Markanläggning	57 955	60 882
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnader	1 501 433	1 501 433
Mark	417 665	417 665
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>1 919 098</b>	<b>1 919 098</b>
<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>2 268 809</b>	<b>2 212 342</b>

Marknadsvärderingen är gjord med Datschas värderingsverktyg med schablonmässiga värden på driftkostnaderna och med direktavkastningskrav från Newsec. (Vissa justeringar av driftkostnaderna har gjorts när de avviker för mycket från verkligheten. T.ex. vid nybyggnationer.) Hyresintäkterna baseras på faktiska värden för varje fastighet.

Marks Bostads AB har begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna enligt ägardirektivet. Bolaget skall bereda kommunfullmäktige tillfälle att ta ställning innan bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bolaget skall inhämta kommunfullmäktiges yttrande gällande större investeringar eller försäljningar av fast egendom.

**Not 15 – Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärdena för byggnader, mark och markanläggningar har under 2023 ökat med 41 731 tkr och framgår av följande specifikation:

<b>Fastighet</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Diverse	E-ROT	20 619	
Diverse	Komponentbyten	17 893	5 109
Diverse	Mindre projekt	3 219	4 824
Sörvilg 1:47	Nybyggnation Fotskäl		9 506
Diverse	Konvertering till bergvärme		15 695
Parken 1	E-ROT Folkparksgatan		4 905
<b>Summa investerat i fastigheterna</b>		<b>41 731</b>	<b>40 039</b>

**Not 16 – Maskiner och inventarier**

	<b>2023</b>			<b>2022</b>		
	<b>Fastighets- förvaltning</b>	<b>Central admin.</b>	<b>Totalt</b>	<b>Fastighets- förvaltning</b>	<b>Central admin.</b>	<b>Totalt</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 451	2 325	30 776	25 632	2 325	27 957
Nyanskaffningar under året	3 459	614	4 073	2 819	0	2 819
Försäljning och utrangeringar	-755	0	-755	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 155</b>	<b>2 939</b>	<b>34 094</b>	<b>28 451</b>	<b>2 325</b>	<b>30 776</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	23 239	1 818	25 057	20 900	1 597	22 497
Årets avskrivningar enligt plan	2 684	343	3 027	2 339	221	2 560
Försäljning och utrangeringar	-755	0	-755	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>25 168</b>	<b>2 161</b>	<b>27 329</b>	<b>23 239</b>	<b>1 818</b>	<b>25 057</b>
Ingående bokfört värde	5 212	507	5 719	4 732	728	5 460
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 987</b>	<b>778</b>	<b>6 765</b>	<b>5 212</b>	<b>507</b>	<b>5 719</b>

**Not 17 – Pågående ny- och ombyggnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående nedlagda kostnader	19 241	24 336
Under året nedlagda kostnader	5 912	14 545
Under året överfört till:		
Anskaffning byggnader	-12 780	-19 640
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>12 373</b>	<b>19 241</b>



**Not 18 – Finansiella anläggningstillgångar****Andelar i dotterföretag**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	12 600	12 600
Förvärv	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>

Innehav av andelar i koncernföretag utgörs av följande:

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Bokfört värde 2023</b>	<b>Bokfört värde 2022</b>
Viskastrand AB	556908-5193	Kinna	100 %	500	12 600	12 600

**Fordringar i koncernföretag**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 342	1 692
Tillkommande fordringar	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-350	-350
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>992</b>	<b>1 342</b>

**Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	370	395
Tillkommande fordringar	323	330
Amorteringar, avgående fordringar	-330	-355
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>363</b>	<b>370</b>

**Not 19 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbetald fastighetsförsäkring	1 765	1 557
Övriga förutbetalda kostnader	1 144	1 241
Upplupen ränteintäkt	1 259	0
Upplupen intäkt	988	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 156</b>	<b>2 798</b>

**Not 20 – Kassa och bank**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kassa och bank	95	130
Koncernkonto (Kreditlimit 50 mkr)	27 814	44 415
<b>Summa likvida medel</b>	<b>27 909</b>	<b>40 545</b>

**Not 21 – Förändringar av egna kapitalet**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa</b>
Eget kapital 31/12 2022	44 000	39 800	203 341	287 141
Utdelning			-1 082	-1 082
Årets resultat 2023			15 227	15 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 000</b>	<b>39 800</b>	<b>217 486</b>	<b>301 286</b>

**Not 22 – Uppskjutna skatter**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och -skulder.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppskjuten skattefordran avseende underskott	-9 668	- 9 494
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	39 885	35 633
<b>Summa uppskjutna skatter</b>	<b>30 217</b>	<b>26 139</b>

**Not 23 – Långfristig skulder**

I slutet av året införde kommunen internbank i kommunkoncernen och alla befintliga lån övertogs av internbanken. Bolagets låneskuld till kommunen uppgick på balansdagen till 977 000 mkr.

**Not 24 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Upplupna semesterlöner, arbetsgivaravgifter m.m.	3 979	3 984
Upplupna räntor	0	2 974
Förutbetalda hyror	16 656	17 131
Övriga upplupna kostnader	2 782	2 650
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>23 417</b>	<b>26 739</b>

**Not 25 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Garantiförbindelse Fastigo	598	530

**Not 26 – Händelser efter balansdagen**

Det har inte inträffat några händelser av väsentlig karaktär efter balansdagen.

**Not 27 – Vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balanserade vinstmedel	202 259	190 940
Årets resultat	15 227	12 402
<b>Totalt</b>	<b>217 486</b>	<b>203 342</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2024 års årsstämma att:

till aktieägaren utdela	1 531	1 082
ny räkning balansera	215 955	202 260
<b>Totalt</b>	<b>217 486</b>	<b>203 342</b>

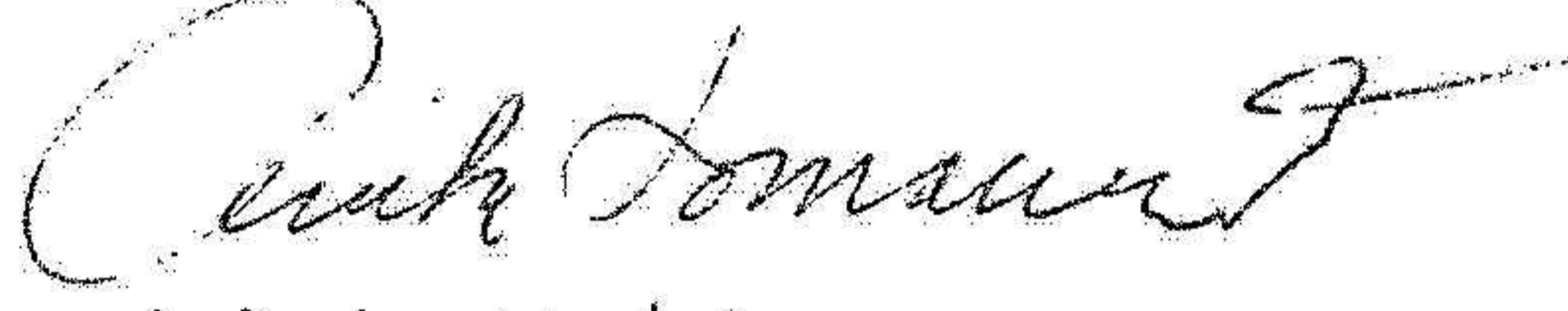
2024061907078

Kinna den 12 mars 2024.

  
Lisa Dahlberg  
Ordförande

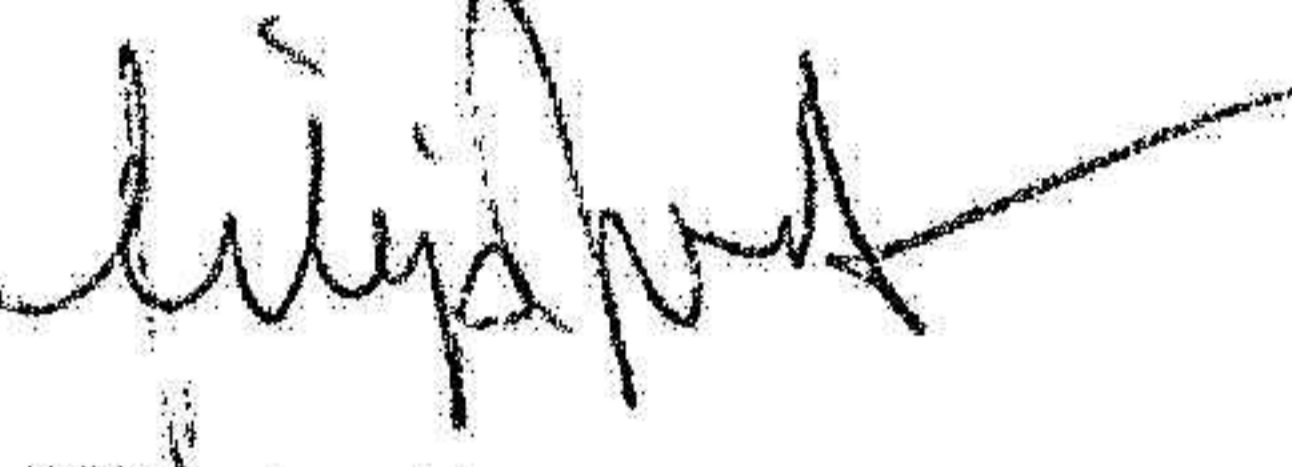
  
Roger Lundstedt  
Vice ordförande

  
Anders Rehbinder

  
Anita Lomander

  
Micael Carlsson

  
Kerstin Weimman Lindén

  
Filip Ivetic

  
Karl-Erik Eriksson  
Arbetsstagarrepresentant

  
Ann-Charlotte Lundin  
Arbetsstagarrepresentant

  
Svante Dahlquist  
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-10.

  
Peter Wank  
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-10

  
Marijke Hallencreutz  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marks Bostadsaktiebolag, org.nr 556180-9319

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marks Bostadsaktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marks Bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Marks Bostadsaktiebolag.

### 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 Marks Bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Marks Bostadsaktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marks Bostadsaktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

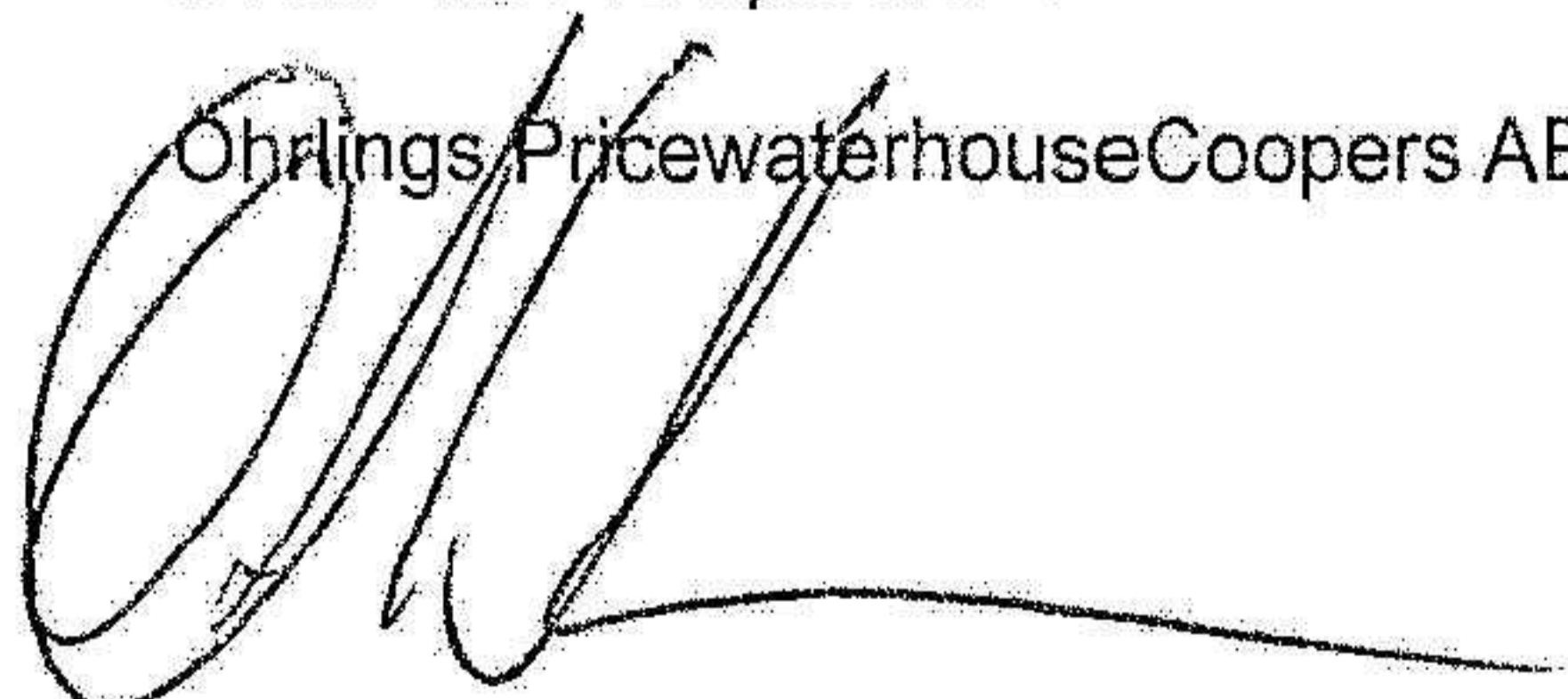
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 10 april 2024

Ochrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Wank  
Auktoriserad revisor

## Våra fastigheter 31/12 2023

Ort	Ansk.värde	Avskrivningar	Bokfört värde	Marknadsvärde
Berghem	7 479	1 861	5 618	8 243
Björketorp	38 176	10 194	27 982	30 127
Fotskäl	45 071	17 540	27 531	35 095
Fritsla	154 710	65 133	89 577	178 053
Hajom	8 331	4 655	3 676	6 284
Horred	101 423	50 152	51 271	90 724
Hyssna	62 491	31 124	31 367	54 702
Kinna	737 101	227 721	509 380	825 020
Rydal	38 415	18 156	20 259	30 211
Skene	600 359	237 680	362 679	743 154
Sätilla	130 489	42 080	88 409	117 759
Torestorp	66 656	33 510	33 146	46 613
Örby	76 429	40 560	35 869	94 044
Öxabäck	9 359	2 951	6 408	8 780
<b>Summa</b>	<b>2 076 489</b>	<b>783 317</b>	<b>1 293 172</b>	<b>2 268 809</b>

## Lokaler och bilplatser 31/12 2023

Ort	Öppna marknaden		Äldrevård	
	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal lokaler	Yta lokaler
Björketorp	1	32	1	242
Fotskäl	0	-	1	1 031
Fritsla	5	399	2	1 505
Horred	5	1 095	1	1 214
Hyssna	0	-	1	463
Kinna	9	1 082	9	3 371
Rydal	1	72	0	-
Skene	13	1 459	5	2 825
Sätilla	0	0	2	1 148
Torestorp	0	0	1	1 102
Örby	3	1 033	2	551
Öxabäck	0	-	1	222
<b>Deltotal</b>	<b>37</b>	<b>5 172</b>	<b>26</b>	<b>13 674</b>
Dessutom:				
Källarförråd	121	2 541		
Lokaler som disponeras fritt av Hgf	14	711		
Lokaler som disponeras av Marks Bostads AB	36	2 070		
<b>Totalt</b>	<b>208</b>	<b>10 494</b>	<b>26</b>	<b>13 674</b>

Antal bilplatser

821

## Lägenhetsfördelning 31/12 2023 - öppna marknaden

2024061907082

Fastighetsområde	Lägenhetsstorlek					Totalt antal	Total yta	Snitthyra kr/m <sup>2</sup>
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-7 rok			
Berghem	10	12	2	0	0	24	1 379	1 024
Björketorp	13	33	15	3	0	64	3 704	1 129
Fotskäl	6	14	11	1	0	32	2 006	1 138
Fritsla	41	127	80	18	1	267	18 471	1 036
Hajom	0	12	4	0	0	16	983	1 074
Horred	21	78	36	2	0	137	8 678	1 045
Hyssna	8	40	30	8	0	86	5 432	1 115
Kinna	115	406	362	84	18	985	66 740	1 163
Rydal	18	44	17	0	0	79	4 704	966
Skene	259	588	362	77	4	1 290	81 075	1 100
Sätilla	11	49	32	15	0	107	6 888	1 233
Torestorp	10	18	10	0	0	38	2 266	1 128
Örby	24	96	41	14	1	176	11 467	1 097
Öxabäck	4	16	0	0	0	20	1 032	1 075
<b>Summa 2023</b>	<b>540</b>	<b>1 533</b>	<b>1 002</b>	<b>222</b>	<b>24</b>	<b>3 321</b>	<b>214 825</b>	<b>1 114</b>
Summa 2022	540	1 533	1 002	222	24	3 321	214 825	1 070

## Lägenhetsfördelning 31/12 2023 - specialboende

Fastighetsområde	Psyk	LSS-boende	Tryggh-boende	Aldre-boende	Grupp-boende	Totalt antal	Total yta
Berghem	0	0	0	0	0	0	-
Björketorp	0	0	0	0	0	0	-
Fotskäl	0	0	0	0	20	20	508
Fritsla	0	12	0	0	51	63	3 089
Hajom	0	0	0	0	0	0	-
Horred	0	6	20	22	0	48	2 134
Hyssna	0	0	0	0	16	16	864
Kinna	0	15	0	11	107	133	5 798
Rydal	0	0	0	0	0	0	-
Skene	13	20	39	1	64	137	7 383
Sätilla	0	0	0	0	43	43	1 952
Torestorp	0	0	8	21	0	29	1 778
Örby	0	5	0	0	0	5	223
Öxabäck	0	0	0	0	0	0	-
<b>Summa 2023</b>	<b>13</b>	<b>58</b>	<b>67</b>	<b>55</b>	<b>301</b>	<b>494</b>	<b>23 729</b>
Summa 2022	13	58	67	55	301	494	23 729

Totalt antal lägenheter 2023

3 815 238 554