

Fastställelseintyg

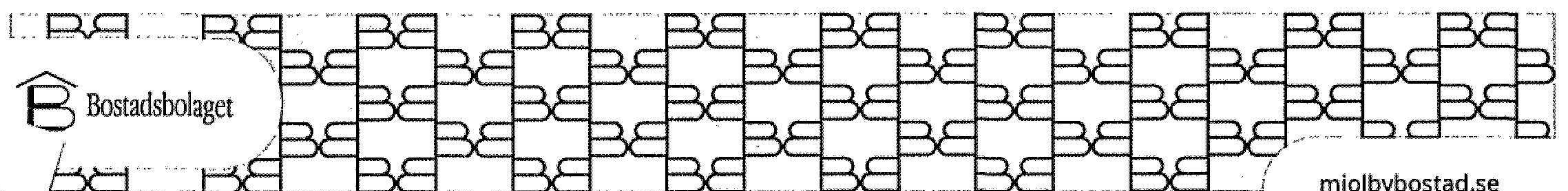
Undertecknad intygar härmed att årsredovisningen för 2024 som skickats till Bolagsverket överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkning fastställdes på årsstämman 2025-04-22. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på resultatdisposition.

Bostadsbolaget i Mjölby AB
556041-4749

Mjölby, 2025-04-28

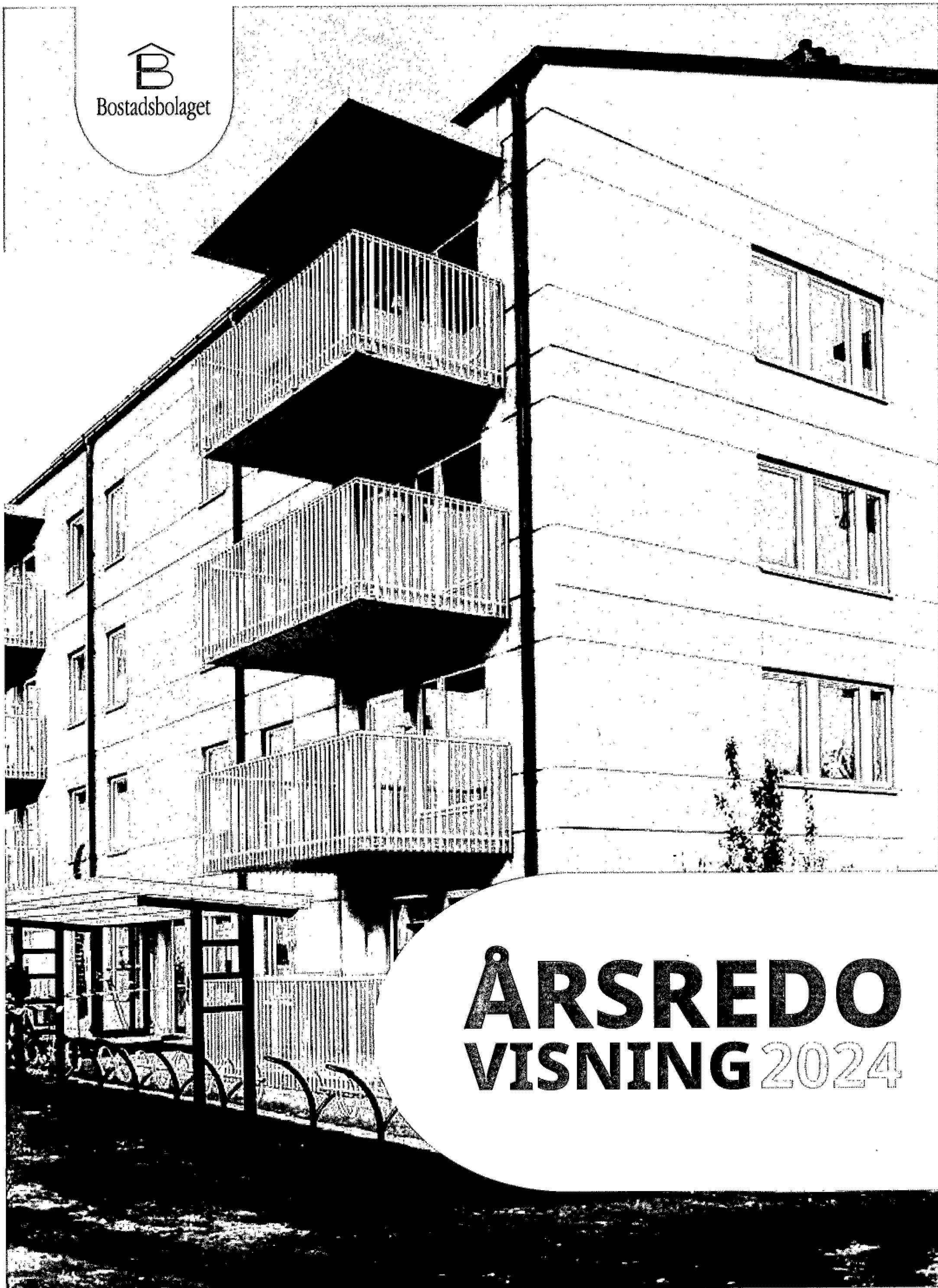


Torbjörn Olsson
Verkställande direktör



ank=20250430:2025050208202


Bostadsbolaget



ÅRSREDO VISNING 2024



Vi är stabila och våra lägenheter efterfrågas

Mjölby kommun fortsätter att växa. Det föds många barn och det flyttar in nya invånare till kommunen. Så ser det inte ut överallt. Flera grannkommuner har sviktande befolkningsunderlag och det kan på sikt leda till outhyrda lägenheter. Bostadsbolagets situation är gynnsam. Efterfrågan på våra lägenheter ligger på ungefär samma nivå som förra året och vi har inga lägenheter som står tomma.

Vi är en stabil och långsiktig hyresvärd. I årets hyresförhandling kom vi överens om en tvåårig uppgörelse med Hyresgästföreningen, där vi var återhållsamma med höjning för 2025, jämfört med genomsnittet i Sverige. Det är viktigt att vi fortsätter att ses som ett attraktivt bostadsbolag av nuvarande och framtida hyresgäster i Östergötland.

I vårt uppdrag ligger att erbjuda olika boendialternativ, både äldre och nyare lägenheter. I maj hade vi inflyttning i vår senaste nyproduktion, centralt i Skänninge. Att alla 19 lägenheterna blev uthyrda omgäende visar på att det fanns ett behov av den här typen av hyreslägenheter på orten.

Vi har tagit över projektet Mitt P-liden på Prästgårdsliden, där vi tidigare hade samarbete med Hyresgästföreningen. Det är nu en del i vår löpande verksamhet. Vi kommer att satsa mer på trygghetsskapande åtgärder under 2025 och utöka våra insatser att omfatta även Östra Lundby.

En stor del av våra fastigheter är 50 år och äldre. Stamreningarna av dessa hus följer planeringen och kommer att pågå under många år än. Under året blev bostadsområdet Tunet klart så att vi kunde gå vidare till lägenheterna på

Skattegårdsgatan. Vi är en aktiv fastighetsägare på flera sätt.

Som arbetsgivare får vi höga betyg i våra medarbetarenkäter. Vidareutbildningar, eget ansvar, tydliga yrkesroller och att medarbetarna upplever att de får respons på sina kunskaper och erfarenheter är viktiga förklaringar. Det här fortsätter vi att satsa på och vi känner alla att vi jobbar för våra hyresgästers bästa och är stolta över det.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare och våra hyresgäster samt tacka Bostadsbolagets styrelse för ett bra samarbete under året.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Torbjörn Olsson'.

TORBJÖRN OLSSON, VD
Bostadsbolaget i Mjölby

2024

I KORTHET

2 727

Bostäder

3,36%

Direktavkastning

53

Helårsanställda

16 406

Personer i lägenhetskö

2,8

År i väntetid på lägenhet
(1 031 köpoäng)

Aktiva för Mjölbys hållbara framtid

Vi är aktiva i en kommun som växer. Vår viktigaste uppgift är att erbjuda bostäder som människor vill bo i och stimulera till att fler flyttar till kommunen.

Som kommunalt bolag ska vi ge förutsättningar så att tillväxten kan fortsätta. Det handlar om att ta ansvar och fatta beslut i det långa perspektivet för kommunen och dess invånare.

Vi är med och utvecklar Mjölby kommun genom att vara en aktiv fastighetsägare och en attraktiv hyresvärd.

Vi skapar bostäder med hänsyn till olika behov och till att livet ständigt förändras.

Vi finns i fyra av kommunens tätorter: Mjölby, Mantorp, Skänninge och Väderstad.

Innehåll

Vår här ordet	02
Förvaltningsberättelse	14-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Kassaflödesanalys	20
Noter	21-29
Styrelsens underskrifter	30
Revisionsberättelse	31-33
Fastighetsinnehav	34
Nyckeltal	35

SÅ JOBBAR VI

Förvaltning och service nära hyresgästerna

I en tid då många fastighetsbolag tar in entreprenörer för lokalvård och yttre skötsel gör vi tvärtom. Vi ser stora fördelar med att det är vår egen personal som städar trapphus, klipper gräs och reparerar våra lägenheter.



FÖRVALTNING I EGEN REGI

- Yttre skötsel och lokalvård utförs av våra egna fastighetsskötare.
- Felanmälan behandlas av områdesteamet eller vår hantverksgrupp, därefter av upp-handlad entreprenör.
- Lokala områdeskontor i Mjölby, Mantorp och Skänninge (som även omfattar Väderstad).
- Hantverksgrupp – egna reparatörer inom måleri, golv, vvs och snickeri.
- Uthyrning och bostadskö administreras av vår egen personal på huvudkontoret.

Vi har våra egna fastighetsvärdar och fastighetsskötare som jobbar i team på alla orter där vi är verksamma: i Mjölby, Mantorp, Skänninge och Väderstad. Våra medarbetare har god kunskap om sina bostadsområden och hyresgästerna känner igen dem.

”Vi har inte längre någon reception på huvudkontoret. Områdesteamen tar hand om alla frågor som rör hyresgästernas boende, på plats där de bor. De lämnar ut nycklar, besiktar lägenheter och hanterar alla felanmälningar. Hyres-



gästerna lär känna sina fastighetsvärdar och fastighetsskötare. Det skapar trygghet. Det ger också en effektivare förvaltning, blir mer ekonomiskt och gör oss mindre sårbara. Vi månar inte bara om hyresgäster och bostäder, vi förvaltar och utvecklar också medarbetarens erfarenhet och kompetens”, Anders Loinder, fastighetschef.

Yrkesstolthet

Alla våra fastighetsvärdar genomgår en certifiering enligt valideringsverktyget FAVAL, som kartlägger och kvalitetssäkrar medarbetarnas kompetens. Detta ökar också yrkesstoltheten och höjer yrkesrollens status.

FAVAL är framtaget av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd tillsammans med fastighetsbranschen.

Inflyttning i eftertraktade lägenheter i Skänninge

I maj var det inflyttning i vårt nyproducerade hyreshus på Mjölbygatan 12 i Skänninge. Läget är centralt med närhet till butiker, service och pendlingsstation. Intresset för dessa lägenheter har varit stort och alla blev uthyrda direkt.



”Byggnadsprocessen gick mycket smidigt. Från byggstart till inflyttning tog det ett år och tre månader.”

Martin Johansson, projektingenjör

Projektet inleddes då Bostadsbolaget förvärvade den aktuella tomten av kommunen 2019, med avsikt att bygga bostäder. En ny detaljplan togs fram, den gamla butiksloken som stod på tomten revs och arkeologiska utgrävningar genomfördes. 2023 kunde byggnadsarbetet av ett fyra våningar högt flerfamiljshus med 19 lägenheter påbörjas. Det var första gången på 40 år som Bostadsbolaget byggde nya bostäder i Skänninge.

Husets fasad har arkitektoniskt utformats med stor kulturhistorisk hänsyn för att smälta in fint i den äldre stads-karaktär som råder i Skänninge. Lägenheterna håller hög modern standard.



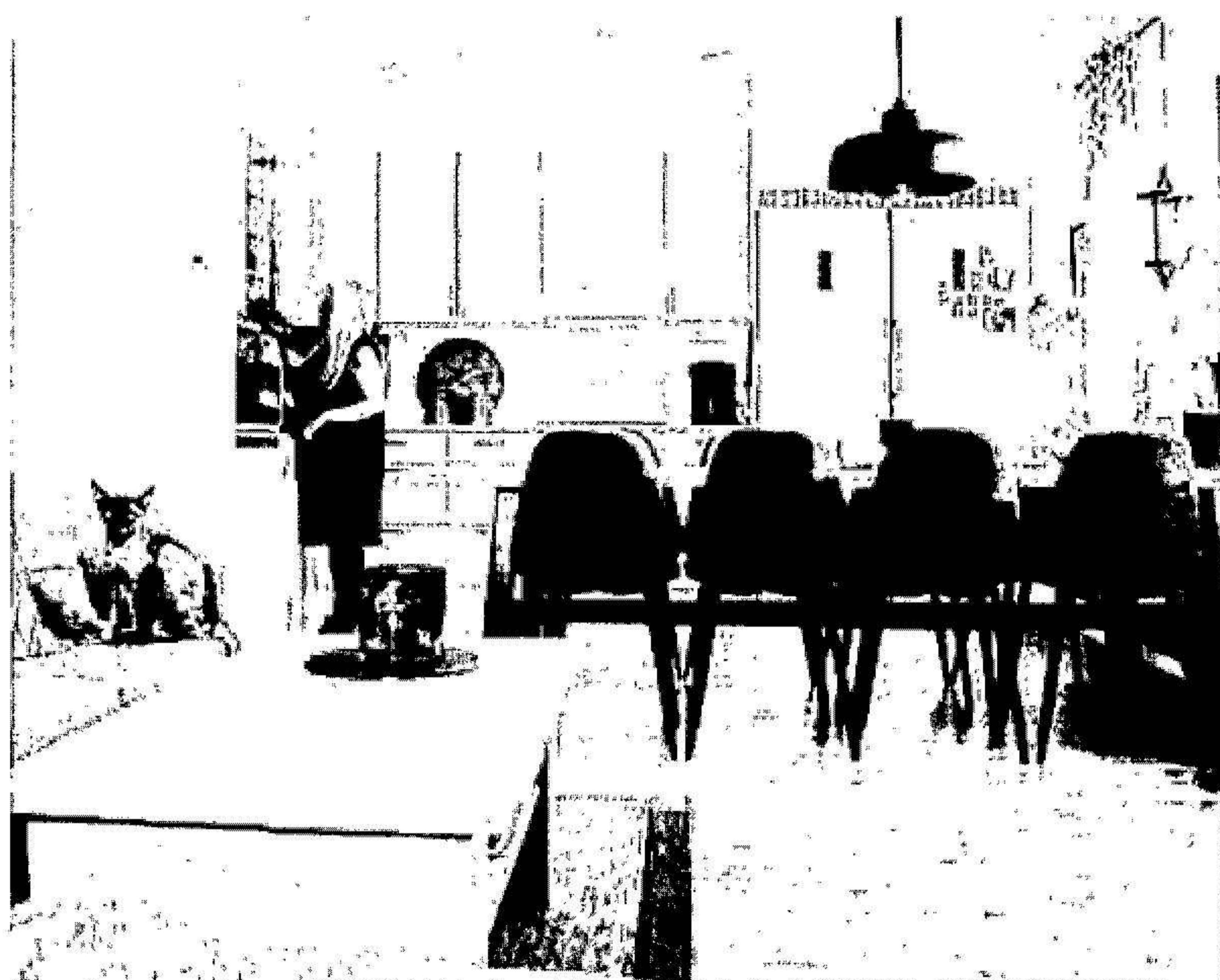
MJÖLBYGATAN 12 I SKÄNNINGE

- Flerfamiljshus i fyra våningar, med hiss.
- 19 lägenheter, 1-3 rum och kök.
- Fristående förråd med sedumtak – fetbladsväxter som sänker koldioxidhalten i luften.
- Områdesparkering, inklusive fyra publika platser för laddning av elbil.



”Våra 19 nyproducerade lägenheter i Skänninge blev uthyrda så fort de släpptes. Vi fick därmed ett kvitto på att vi satsat rätt på orten, att det fanns ett behov av nya lägenheter i den här storleken, med tillgång till hiss.”

Sarah Andersson, marknadschef



Nya trean en fullträff för Joyce

Joyce Johansson fick den sista lägenheten i Bostadsbolagets nya hyreshus i Skänninge och blev så glad att hon tackade ja utan att ha sett den. ”Det ångrar jag inte. Jag trivs jättebra”, säger hon.

Det är bäst med lägenheten!

”Att den ligger i markplan. Det är viktigt för mig. Jag tycker också om den öppna planlösningen, de ljusa färgerna och de fina materialen i golven. Jag har blivit så väl bemött av Bostadsbolaget. Badrumsskåpet har till exempel flyttats ner för att jag som är kort ska kunna se mitt ansikte i spegeln.”

Läget mitt i Skänninge är toppen, fortsätter hon.

”Alla hittar hit utan problem, när jag säger att jag bor där gamla Konsum låg. Ett roligt sammanträffande är att jag faktiskt har arbetat i den butiken för länge sen. Jag gissar att min lägenhet ligger ungefär där lagret låg.”

Joyce trivs och uppskattar helheten med sitt nya boende.

”Det har blivit så fint utomhus också, med stora gräsytor, planteringar, bänkar och en uteplats att umgås på.”



Mjölbymodellen – en strategi som fungerar

Många kommunala fastighetsbolag för en kamp mot klockan för att renovera sina äldre hus. Bostadsbolaget i Mjölby har en hög andel hus som är 50 år eller äldre och har utarbetat en strategi för att ligga steget före vattenskadorna.

Redan 2015 utarbetade Bostadsbolaget en långsiktig plan, med en renoveringstakt på cirka 100 lägenheter per år. Det första ROT-projektet (Renovering Om- och Tillbyggnad) påbörjades 2016 på Lilla Vallgatan i Skänninge. I slutet av 2024 hade cirka 640 lägenheter stamrenoverats. Runt 1 500 lägenheter återstår att renovera, varav 1 200 bedöms som brådskande.

För fortsatt finansiell hållbarhet har takten bromsats något till 70-80 lägenheter per år.

”Vi kan våra hus”

Det som avgör turordningen i planeringen är inte bara husens ålder. Områden där vattenskadorna är många och felfrekvensen hög går före.

”Grunden för planeringen är den samlade kunskapen i vår förvaltning. I och med att vi har egen personal känner vi våra hus och bostadsområden väl”, säger byggchef Carl-Magnus Miettinen.

Hållbart och varsamt

Målet är att hålla nere omfattningen av renoveringen, att endast byta ut det nödvändiga. Därför ligger fokus på de tekniska systemen: vatten- och avloppsstammar samt ventilation, vilket för med sig nya badrum och ofta nya kök. Utöver detta görs renoveringar av fasader och tak om det behövs.

En sådan varsam renovering innebär också en varsam hyreshöjning när allt är klart.



”Vi har hittat en modell för att ta hand om våra äldre hus – Mjölbymodellen. En strategi som är affärsmässig och hållbar, som väckt intresse hos andra fastighetsbolag inom Sveriges Allmännyttan.”

Carl-Magnus Miettinen, byggchef



Med den här modellen kan hyresgästerna dessutom bo kvar under tiden som lägenheterna renoveras. Bostadsbolaget har utvecklat bra rutiner och kommunikation som får projekten att flyta fint för alla inblandade.

Prästgårdsliden mer omfattande

En stor utmaning väntar när Bostadsbolagets största område från miljonprogrammets dagar, Prästgårdsliden med 360 lägenheter, ska renoveras. Utöver stambyte planeras där en stor energirenovering som bland annat omfattar nytt värmesystem, nya fönster, tilläggsisolerade fasader och nya tak. Området ska också genomgå en förändring med andra lägenhetstyper och nyproduktion.

”Detta är något utöver det vanliga, för oss och stort för Mjölby. För de åtgärder som planeras behövs en ny detaljplan för området, som kan vara klar tidigast 2028. Renoveringen kommer inte att bli lika omfattande i alla hus, men klart är att hyresgästerna inte kommer att kunna bo kvar under byggtiden på samma sätt som i våra tidigare projekt. Här har vi som kommunalt bostadsbolag ett stort socialt ansvar för hur det ska lösas.”

BOSTADSOMRÅDEN SOM ÄR KLARA:

- Lilla Vallgatan, Skänninge (del av)
- Västra Lundby
- Järnvägsgatan 2
- Tunet

Bostadsområden på tur:

- Skattegårdsgatan
- Smålandsvägen
- Prästgårdsliden

Vi planerar underhållet på lång sikt

Bostadsbolaget har en långsiktig strategi för det planerade underhållet. Kunskapen om husens skick och behov av åtgärder kommer från flera håll: områdesteamens dagliga ronderingar, driftstatistik, anmälda fel från hyresgäster och från inventeringar av trapphus, tvättstugor, utemiljöer, lekplatser och gemensamhetsytor.

Byggavdelningen gör dessutom noggranna besiktningar av husens klimatskal vart tredje år, som innebär att tak, fasader, fönster och husgrunder undersöks enligt ett schema. Husets olika delar betygsätts på en skala 1 – 5. Om betyget sjunkit sedan förra besiktningen är det tecken på risk och att något behöver åtgärdas.

Det kan vara akut eller behöva planeras in på längre sikt i underhållsplanen.

Större underhåll 2024

Renovering av tak

Mål att byta två tak per år, genom att till exempel ersätta gamla tegelpannor med nya.

Takbyte utfört på flerfamiljshus på Tunet samt på radhus i Mantorp.

Primäranslutning fjärrvärme

Mål att skapa fler egna undercentraler för att undvika kulvertförluster och för att kunna driftoptimera fastigheten effektivare.

Utfört exempelvis på Stora Torget i Mjölby och Ubbarp i Mantorp.

Sanering i garage

Mål att ta bort el- och vattenanslutningar i alla garage är uppfyllt under 2024.

Spara vatten

Mål att införa vattensparande åtgärder i 200 lägenheter per år. Utfört bland annat i Rosenlund, Skänninge.

Isolering av vindar

Pågående energisparprojekt. Tilläggsisolering av vindar har utförts på Tunet, i Väderstad samt på Vibyvägen och Häradsvägen 18 i Mantorp.

Renovering av fönster

Varsam fönsterrenovering utförd i samtliga lägenheter i Rosenlund, Skänninge, där en extra isolerande ruta satts in invändigt istället för byte av hela fönster.

I bostadsområdet Sprättebrunn, Skänninge, målades fönstren istället för att bytas ut.

Åtgärd för ökad säkerhet

Alla källare i Prästgårdslidens höghus har försetts med nya plåtdörrar.

Utemiljöer

Mål att utveckla och förbättra miljöer för lek och samvaro. Policyn vad gäller lekplatser är att satsa på en stor lekplats i stället för många små i ett bostadsområde. Inom ramen för det kan vi åldersanpassa lekplatserna – en avdelning för de större barnen och en för de mindre. Under hösten påbörjades anläggning av en ny stor lekplats på Tunet samtidigt som de mindre lekplatserna tas bort. Även på Västra Lundby har en större lekplats tillkommit under året.

Ny uteplats med vindskydd samt grillplats har byggts på Trojenborg i Skänninge. På Magasinsvägen i Mantorp har lekplatsen förbättrats och en större gemensamhetsyta har skapats.



Inte bara bostäder – vi vill mer

Bostadsbolaget anordnar en rad aktiviteter för sina hyresgäster under ett år. Ofta i samverkan med föreningar och näringsliv. Här är ett urval av event 2024 som väckte engagemang och lockade många hyresgäster att delta.



”Att vara hyresgäst hos Bostadsbolaget innebär mer än att bara ha någonstans att bo. Vi engagerar oss för att skapa aktiviteter och gemenskap – i trapphusen, på gårdarna, i våra bostadsområden, ja i hela kommunen. Vi värnar om våra hyresgäster, inte bara när det gäller livet i lägenheten utan även utanför den”, säger kommunikatör Karin Pettersson.

Öppet hus i Skänninge

Den 27 april öppnade vi dörrarna för allmänhet och blivande hyresgäster på Mjölbygatan 12 i Skänninge. Många var nyfikna och ville kika in i det nybyggda huset och de 19 lägenheterna som uppförts på tomten där det tidigare stått en tom butikslokal. 300 besökare strömmade till, framför allt från Skänninge men även från Mjölby, för att gå husesyn och bjudas på en matbit.

Rekordmånga barn sprang

I maj var det åter dags för Östgötatidningen Mjölby Stadslopp. Bostadsbolaget har medverkat som sponsor i fyra år, de senaste tre som barnloppssponsor. Alla hyresgäster får anmäla sig gratis och alla barn i hela kommunen får delta fritt. Rekordmånga barn sprang Lilla stadsparksrundan i år – hela 600!

Familjedag på Mantorp hästsportarena

En dag på travet är ett återkommande event som är mycket uppskattat. Den 1 juni bjöd vi våra hyresgäster på entréavgift och mat på Mantorp hästsportarena. En lyckad dag som runt 400 hyresgäster deltog i.

Kungshögas korridorer fick namn

En lite annorlunda aktivitet ägde rum den 26 juni på Kungshöga trygghetsboende. Under festliga former satte vi då upp riktiga gatuskyltar i korridorerna, med gatunamn som hyresgästerna föreslagit. Visst låter det härligt att stämma träff med en granne på Trivselgränd i stället för vid hissen! Många hyresgäster har varit engagerade i detta och vid invigningen medverkade 50 personer.

Bostadsbolagets dag

Solen flödade över årets upplaga av Bostadsbolagets dag den 24 augusti och blev en riktig succé. Hela 500 hyresgäster slöt upp och bidrog till att dagen blev så lyckad. På programmet stod bland annat sång av Frida Knutsson och ett framträdande av Tobbe Trollkarl med rubriken ”Återvinn eller försvinn”. Som vanligt fanns ett stort antal föreningar på plats för att låta våra hyresgäster prova på en mängd olika aktiviteter och sporter. Och självklart bjöd Bostadsbolaget alla på korv med bröd!

Bostadsbolaget har uppnått mål 3: fossilfri fordonsflotta

2024 blev året då Bostadsbolaget till 100 procent nådde målet att ha en fossilfri fordonsflotta. Dessutom har steg tagits för att ytterligare implementera energi- och klimatmålen i hela företagets verksamhet, hos alla medarbetare och hos hyresgäster.

”De åtgärder och insatser vi hittills har gjort för att nå klimatmålen har fallit mycket väl ut. Vi har tagit stora kliv. Men det blir allt svårare att hitta åtgärder som ger stor effekt. Att minska mängden köpt energi med 30 procent till år 2030 är inte omöjligt, men kan bli utmanande,” säger Erik Falkenäng, teknisk chef.



NYCKELTAL

	2024	2023	2022	2021	2020
El [kWh/m ²]	12,8	13,5	14,5	15,2	16,2
Värme [kWh/m ²]	102,9	103,6	106,1	106,9	109,9
Koldioxid [to CO ₂ ekv]	1 770	1 331	1 251	1 822	2 978
Total [kWh/m ²]	115,7	117,2	120,5	122,1	126,1

Status för energi- och klimatmålen 2024

MÅL 1

Minska mängden köpt energi med 30 procent till år 2030 (basår 2007). Årets resultat innebär en energi besparing på 16 procent, vilket betyder att vi är mer än halvvägs mot målet.

MÅL 2

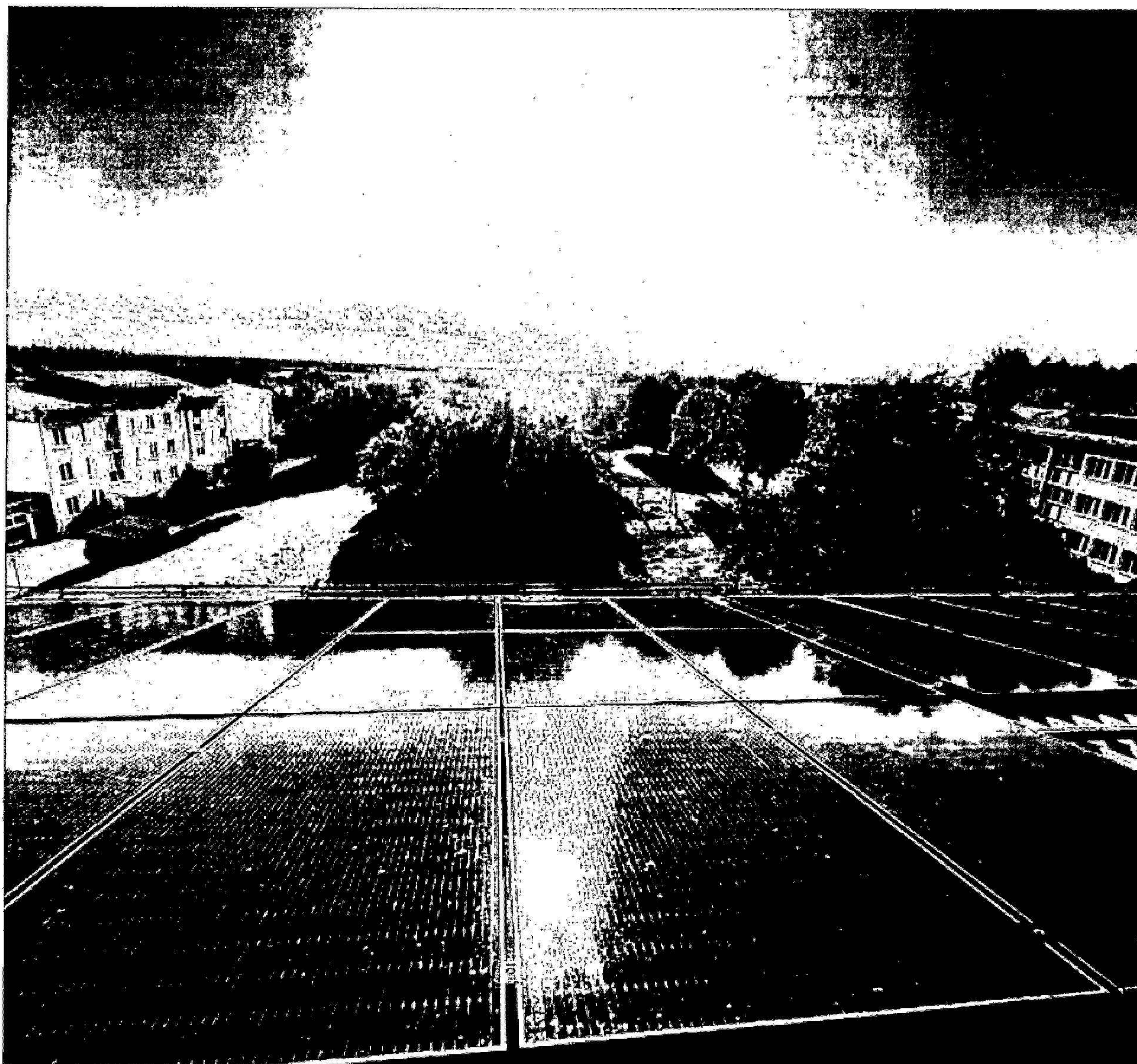
Minimera klimatpåverkan från köpt energi till år 2030. Sedan tidigare har vi valt ursprungsmärkt el, konverterat till fjärrvärme samt valt HVO till våra kvarvarande dieslbilar. Vi fortsätter nu mot målet genom att energieffektivisera, bland annat genom optimering och genom att tilläggsisolera vindar.

MÅL 3

Fossilfri fordonsflotta år 2030. Målet är uppnått till 100 procent. Vi har även infört elsparkcyklar. Policy vid förnyelse av fordonsflottan är att alltid välja elfordon.

MÅL 4

Ställa energi- och klimatkrav vid upphandling och nybyggnation. En samordningsgrupp har bildats under 2024 där alla avdelningar inom Bostadsbolaget medverkar, med fokus på energi och klimat, ur alla aspekter. Några fokusområden handlar just om upphandling och nybyggnation. Vi undersöker bland annat regler och krav inom HBV (husbyggnadsvaror), miljö- och energiarbete i byggprocessen och återbruk.



MÅL 5

Verka för energi- och klimatsmart beteende hos medarbetare och hyresgäster.

Samordningsgruppen som nämns under MÅL 4, arbetar med ett stort antal fokusområden, vilket bidrar till att många medarbetare, och i förlängningen hyresgäster, blir involverade. Exempel på aktiviteter: cykelpool, återbruksbod, gynna ängsmark och biologisk mångfald, ta vara på regnvatten för bevattning, minska bruk av skrivarpapper.

Vi har redan gjort mycket men nu blir vårt arbete för MÅL 5 än mer strukturerat och inkluderande av hela Bostadsbolaget.

ÅTGÄRDER UNDER 2024

- Tilläggsisolering av vindar, till nybyggnadsstandard. Andra året i en treårsplan, som påbörjades 2023.
- Vattensparprojekt i Rosenlund, Skänninge och på Vifolkavägen i Mantorp.
- Ett antal primäranslutningar för fjärrvärme har genomförts, bland annat har en ny fjärrvärmecentral installerats vid Stora Torget, Mjölby och i Rosenlund, Skänninge. Många sådana anslutningar har gjorts tidigare, för att minska antalet interna kulvertar, som är en kvarleva från tiden med oljepannor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsbolaget i Mjölby AB, organisationsnummer 556041-4749, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2024, bolagets 82:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande uppgift 2023).

VERKSAMHET

Bostadsbolaget i Mjölby ägs av Mjölby kommun och ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolaget ska verka för att uppfylla kommunens mål att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Det gör Bostadsbolaget genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.

Bostadsbolaget ska enligt ägardirektiven

- Medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen genom produktion och förvärv, samt genom aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.
- Arbeta för att skapa en god miljö genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader.
- Bedriva verksamheten enligt lokaliseringsprincipen samt affärsmässiga principer vilket innefattar att bolagets ekonomiska ställning skall medge utveckling och investeringar utan ägartillskott.
- Driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflyttande.
- Tillsammans med kommunen verka för att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet.
- Internt och externt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Bostadsbolagets styrelse har fattat beslut om en affärsplan med mål och handlingsplaner som gäller till och med 2030. I den finns strategier och mål utvecklade från ägardirektiv och bolagsordning. Från dem gör ledningsgruppen årsvisa aktivitetsplaner. Våra utmaningar över tid är dels vårt äldre bestånd som kräver större underhållsåtgärder samt den minskande inflyttningen till Sverige. Det kommer att påverka oss i Mjölby kommun även om kommunen växer i befolkning. Under åren har också energi och miljöfrågor fått ett större fokus. Flera ägardirektiv handlar om marknaden, att bolaget ska vara en attraktiv hyresvärd. Det arbetar vi med på många olika sätt, vi mäter och följer upp i hyresgästenkäter men också i samarbeten med kommunens avdelningar. En växande utmaning är upplevd otrygghet där vi riktar underhållsinsatser mot vissa områden samt arbetar med trygghetsskapande sociala åtgärder. Vi kommer satsa

inte bara på Prästgårdsliden utan även på Östra Lundby under 2025.

Samarbetet med kommunen avseende utsatta och svaga grupper fortsätter. Mjölby kommun och bolaget har varit aktivt i arbetet med bostäder åt dessa. Boinflytandearbete genomförs delvis tillsammans med hyresgästföreningen samt mycket genom att skapa mötesplatser som kan bli en grund för samtal. Vår fastighetsorganisation i egen regi är också ett led i att möta hyresgästens krav på nära service och tryggt boende. Totalt sett har mycket gjorts som visar att bolaget är en attraktiv hyresvärd.

Bolaget har under våren haft inflyttning på Holmen i Skänninge. Det var 19 lägenheter som alla var uthyrda vid färdigställande. Nyproduktion skapar möjlighet till befolkningsutveckling i kommunen, både direkt och indirekt. I och med detta har vi byggt nya lägenheter i kommunens tre stora orter och vi är förväntansfulla på kommunens arbete med fortsatta detaljplaner. Ett växande Mjölby behöver fler hyresrätter med ett varierat utbud. Flera underhålls- och renoveringsprojekt har påbörjats och genomförts under året. Nästa stora stamrenovering efter Tunet är Skattegårdsgatan. I och med Tunet så har cirka 650 av de 2 100 lägenheter som behöver stamrenoveras gjorts klart. Målet i affärsplanen är att klara ca 100 lägenheter per år. Det är lätt att påstå att Bostadsbolaget är en aktiv fastighetsägare.

MÅLUPPFYLLELSE

De krav som ägaren har formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser av kommunfullmäktige beslutade krav på resultat och soliditet, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bostadsbolaget är medlem i Sveriges allmännyttiga, Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV förening.

FASTIGHETER

Verksamheten under 2024 har omfattat förvaltning och underhåll av bolagets fastigheter. Antalet lägenheter var per

årsskiftet 2 727 (2 733) med en total lägenhetsyta på 181 587 kvm (181 857 kvm). Ytan för lokaler är 19 673 kvm (19 385 kvm). Vi har genomfört renoveringar för totalt 84 mkr, varav 49 mkr har aktiverats. Exempel på större åtgärder är färdigställande av stamrenovering på Tunet, takbyte på Tunet samt lokalrenovering på Nornan.

Under året har arbetet utifrån den långsiktiga underhållsplanen fortsatt. Större ombyggnadsprojekt har långa processer så vi behöver en bra plan för att kunna genomföra underhåll. Målsättningen för ombyggnad och underhållsprojekt är ”Hållbar renovering med varsamhet och omtanke”.

MARKNAD

Bostäder

I våra lägenheter bor ca 5 000 personer och Mjölby kommuns befolkning är drygt 28 000 personer. Det innebär att ca 17 % av befolkningen bor hos oss. Mjölby kommun växer, det har den gjort i drygt 10 års tid och vår andel av hyresmarknaden är knappt 60%. Det är något mer än vad många andra kommunala bostadsbolag har runt om i Sverige.

Vi har alla lägenheter uthyrda men kötiden för att få en lägenhet har minskat något. För att få en lägenhet i Mjölby kommun krävs knappt 3 års köpoäng.

Lokaler

För lokaler har marknaden inte förändrats i samma takt. Vi har fortfarande en del vakanser men med ökad befolkning hoppas vi att även lokalmarknaden förbättras. Risken för lokalvakans kvarstår i och med att andelen kontrakt som är uppsägningsbara inom ett år är fortsatt hög, se not 3.

Hyror och förvaltning

Hyrorna för 2025 och 2026 är klara, det blev 4,3 % för 2025 samt 3,8 % för 2026. För 2024 blev höjningen 5,4 procent. Vi tror på stabilitet och långsiktighet för oss och våra hyresgäster.

EKONOMI

Finansiering

Bostadsbolaget har fastighetslån på 859 mkr (813,5 mkr) per årsskiftet. Enligt företagets Finanspolicy, som är framtagen i samarbete med kommunen, ska genomsnittlig räntebindingstid ligga på mellan 1,5 till 4 år, utfallet är 2,21 år. Både ränteförfall och kreditförfall inom ett år är 26 procent.

Bostadsbolagets genomsnittliga skuldränta på fastighetslån blev 2,87 procent (2,3 procent). Ränterisk finns dels i lån med rörlig ränta, dels i de lån med fast ränta som ska läggas om under kommande år.

Marknadsvärde och taxeringsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på våra fastigheter är 2 672 mkr (2 620 mkr). Värderingen har skett genom att nuvärdet av fem års driftnetton samt ett restvärde beräknas med hjälp av en kassaflödeskalkyl. En variabel som påverkar värderingen är direktavkastningskravet, vilket kan sägas utgöra marknadens krav på avkastning. Årets värdering har gjorts internt. Direktavkastningskravet ligger på mellan 4,0 och 6,86 procent för bostäder.

Totalt taxeringsvärde för våra fastigheter är 2 051 mkr (1 999 mkr).

Resultat

Årets resultat efter skatt blev 26 864 tkr (1 580 tkr) vilket är 25 mkr högre än föregående år. Detta beror främst på årets försäljning av fastigheter, som gav en realisationsvinst på 19 mkr. Under året har Kikaren 5, 6 och 7 med 24 lägenheter samt en fastighet på Kålroten avyttrats. För övrigt har det varit stora skillnader i förutsättningar mellan 2024 och 2023 vilket syns i flera delposter.

Driftnettot per kvadratmeter är 443 kr/kvm (324 kr/kvm). Fastighetsåtgärder i form av kostnadsförda och aktiverade renoveringar uppgår till 466 kr/kvm (625 kr/kvm).

Bostadsbolagets direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 3,36 procent jämfört med ägardirektivets minimikrav på 2,25 procent i genomsnitt för åren 2021 t.o.m. 2025. För de fyra första åren i denna period blev snittet 2,76%. Likvida medel uppgår till 65 mkr (38 mkr). Soliditeten är 29 procent (28 procent) vilket är högre än målsättningen i ägardirektivet. Den stabila soliditeten ger Bostadsbolaget möjlighet att vara en viktig aktör i Mjölby kommuns fortsatta utveckling.

EGET KAPITAL

TKR	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERV- FOND	FRITT EK	SUMMA EK
Vid årets början	5 000	51 737	104 000	212 152	372 889
Årets resultat				26 864	26 864
Utdelning				-157	-157
Förskjutning mellan bundet och fritt EK		-997		997	0
Vid årets slut	5 000	50 740	104 000	239 856	399 596

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	251 595	239 061	219 774	211 925	206 691
Driftnetto, kr/kvm, ¹	443	324	309	312	349
Direktavkastning, %, ²	3,36	2,5	2,6	2,6	3,0
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm, ³	417	625	342	470	401
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet, mkr	2 672	2 620	2 372	2 409	2 337
Soliditet, %, ⁴	29	28	31	33	31
Specifik energianvändning, kWh/m ² , ⁵	115,7	117,2	120,5	122,1	126,5
CO ₂ ekv/m ² , (kg/m ²), ⁶	6,9	5,2	5,0	7,2	11,7
Egen producerad el, kWh, ⁷	177 189	57 889	61 120	56 270	463

Nyckeltalsdefinitioner:

- 1) Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.
- 2) Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.
- 3) Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.
- 4) 79,4 % av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.
- 5) Totalt antal köpta kWh (el och fjärrvärme) dividerat med A-temp (total uppvärmd area inom beståndet)
- 6) Utsläpp av koldioxidekvivalenter från fjärrvärme, el och fordonsbränsle dividerat med A-temp. Utsläpp från respektive energislag beräknas av inköpt volym multiplicerat med energislagets emissionsfaktor (utsläpp/volym).
- 7) Utgörs i Bostadsbolagets fall av el från solceller.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	212 992 460:-
Årets resultat	26 863 705:-
	<hr/>
	239 856 165:-

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 2,835 kr per aktie, totalt kr	141 750:-
I ny räkning överföres kronor	239 714 415:-
	<hr/>
	239 856 165:-

STYRELSENS YTTRANDE

Den föreslagna aktieutdelningen utgör mindre än en promille av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Det är styrelsens bedömning att bolagets ekonomiska ställning medför att aktieutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

UTSIKTER FÖR 2025

Oron i omvärlden fortsätter prägla oss. Det påverkar inflation och räntor. Vi följer riksbankens räntebana noga men även om räntan fortsätter sjunka så tar det tid innan det märks i vårt resultat. Vi fortsätter arbeta enligt affärsplanen och våra årsaktiviteter. En bra planering skapar förutsättningar för oss att fortsätta vara en stabil och viktig aktör för Mjölby kommuns utveckling. Det kommer vara viktigt att vara en aktiv fastighetsägare och attraktiv hyresvärd då det i vår omvärld börjar finnas hyresvakanser. Våra hållbarhetsåtaganden i miljö och klimat, stamrenoveringar samt våra sociala åtaganden kommer ytterligare stärka oss som en fortsatt attraktiv hyresvärd.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, Tkr	NOT	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING:			
Hysesintäkter	3	243 954	225 173
Övriga förvaltningsintäkter	4	7 641	13 888
Summa nettoomsättning		251 595	239 061
FASTIGHETSKOSTNADER:			
Drift	5,6	-121 177	-121 774
Underhåll		-35 515	-47 164
Fastighetsskatt		-5 153	5 173
Driftnetto		89 750	64 950
Avskrivningar	7	-39 133	-34 517
Nedskrivningar	7	0	-16 000
Återföring av tidigare nedskrivning	7	0	5 365
Summa fastighetskostnader		-200 978	-219 263
Bruttoresultat		50 617	19 798
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER:			
Avskrivningar	7	-414	-453
Resultat från fastighetsförsäljning		18 984	5 040
Övriga kostnader	6,8	-9 671	-8 420
Rörelseresultat		59 516	15 965
FINANSIELLA POSTER:			
Ränteintäkter o. dyl.	9	1 238	1 558
Räntekostnader o. dyl.	10	-25 110	-17 661
Resultat efter finansiella poster		35 644	-138
Bokslutsdispositioner	11	0	2 560
Skatt på årets resultat	12	- 8 780	-842
ÅRETS RESULTAT		26 864	1 580

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, Tkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 281 844	1 209 006
Maskiner och inventarier	14	8 546	7 577
Pågående ny- och ombyggnader	15	12 758	50 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Summa anläggningstillgångar		1 303 188	1 267 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		758	331
Skattefordran		171	329
Övriga fordringar	17	66 273	39 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 358	2 728
Summa kortfristiga fordringar		70 561	43 259
Bank		4	4
Summa kassa och bank		4	4
Summa omsättningstillgångar		70 564	43 263
SUMMA TILLGÅNGAR		1 373 752	1 310 384

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		50 740	51 737
Reservfond		104 000	104 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		212 992	210 571
Årets resultat		26 864	1 580
Summa eget kapital	18	399 596	372 889
Avsättningar			
Avsatt för pensioner	19	5 957	5 871
Uppskjuten skatteskuld	20	52 772	43 992
Summa avsättningar		58 729	49 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	635 000	671 000
Summa långfristiga skulder		635 000	671 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	224 000	142 500
Leverantörsskulder		25 560	41 434
Övriga kortfristiga skulder		1 708	1 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	29 160	31 411
Summa kortfristiga skulder		280 428	216 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 373 752	1 310 384

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, Tkr

	NOT	2024	2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		59 516	15 966
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	24	20 649	40 512
Erhållen ränta		1 238	1 558
Betald ränta		-21 134	-14 113
Förändring av kortfristiga fordringar		212	4 161
Förändring av kortfristiga skulder		-15 431	8 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 050	56 150
Investeringsverksamhet			
Inköp av maskiner och inventarier		-3 790	-3 657
Investeringar i pågående ombyggnationer		-14 414	-48 694
Investeringar i byggnader och mark		-64 864	-125 001
Avyttring av fordon		138	0
Avyttring av fastigheter		20 050	7 523
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 880	-169 829
Finansieringsverksamhet			
Ökning långfristiga lån		46 000	102 000
Amortering		-500	-2 500
Aktieutdelning		-157	-111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		45 343	99 389
Årets kassaflöde		27 513	-14 290
Likvida medel vid årets början		37 771	52 061
Likvida medel vid årets slut		65 284	37 771

NOTER**NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

Belopp anges i Tkr, belopp inom parentes avser jämförelseåret. Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Redovisad nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Dessa aviseras i förskott. Periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Operationell leasing

Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheter i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredo visas endast om det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktionen av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras 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 till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivning tillämpas för övriga typer av tillgångar.

Följande tider och procentsatser tillämpas.

Markanläggningar	20 år	5 %
Byggnader:		
Stomme	100 år	1 %
Yttertak	40 år	2,5 %
Fasad	50 år	2 %
Fönster	50 år	2 %
EL, VA Ventilation	45 år	2,2 %
Snickeri	40 år	2,5 %
Kulvert och dränering	40 år	2,5 %
Tekniska installationer	20-25 år	4-5%
Ytskikt och maskinell utrustning	20 år	5 %
Byggnadsinventarier	5 år	20 %
Maskiner och inventarier	5 år	20 %

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ned till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. För tillgångar som tidigare skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av huruvida en återföring bör göras.

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs ovan. Återvinningsvärdet för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller formell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bostäder	229 339	210 311	-5 121	-3 820	224 218	206 491
Lokaler	15 954	15 259	-1 009	-1 073	14 945	14 186
Garage	4 256	4 180	-263	-243	3 993	3 937
Övriga enheter	984	790	-186	-231	798	559
Summa	250 533	230 540	-6 579	-5 367	243 954	225 173

Hyresbortfall, 2024	HLU	Kvarboende rabatt	Övriga rabatter	Vakans	Totalt
Bostäder	1 972	434	1 360	1 355	5 121
Lokaler			155	854	1 009
Garage				263	263
Övriga enheter				186	186
Summa	1 972	434	1 515	2 658	6 579

HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Operationell leasing - Bolaget är leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Internuthyrningen utgjorde 1 438 tkr (1 404 tkr). Hyresintäkter för bostäder beräknas uppgå till 233 859 tkr. Dessa avtal har normalt en uppsägningstid på tre månader, vilket motsvarar 58 465 tkr.

Framtida leasingavgifter (hyresintäkter) för icke uppsägningsbara avtal för lokaler förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
inom 1 år	5 485	3 674
senare än 1 år men inom 5 år	8 713	9 997
senare än 5 år	14	0
Summa	14 212	13 671

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Ersättningar från hyresgäster	1 355	882
Aktiverat arbete för egen räkning	1 407	1 300
Försäkringsersättningar	613	5 981
Erhållna bidrag	829	3 465
Vinst försäljning av anläggningstillgångar	138	151
Parkeringsersättning	1 005	892
Övriga intäkter	2 293	1 217
Summa övriga förvaltningsintäkter	7 641	13 888

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsskötsel	30 747	29 396
Reparationer	21 000	25 320
Vatten	8 282	7 180
Fastighetsel	6 873	9 287
Uppvärmning	23 748	22 036
Renhållning	6 861	6 328
Fastighetsanknuten administration	20 512	19 655
Övrigt	3 154	2 572
Summa driftskostnader	121 177	121 774

NOT 6 PERSONALUPPGIFTER

Antalet anställda	2024	2023
Totalt antal anställda	55	53
Varav kvinnor	21	20
Antal anställda omräknade till helårsanställda	53	52

Löner och sociala kostnader	2024	2023
Löner och ersättningar	25 411	23 927
Sociala kostnader	12 107	10 789
-varav pensionskostnader	3 689	2 530

Varav löner och ersättningar till styrelse och VD	2024	2023
Styrelse och VD	1 443	1 416
Sociala kostnader	957	791
- varav pensionskostnader	504	346

Styrelsens ordförande har erhållit 77 (76) Tkr i årsarvode. Det föreligger inga pensionsförpliktelser gentemot styrelsen. VD:s anställning är en tillsvidareanställning som upphör vid 65 års ålder och med sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida gäller 12 månader. Pensionsförmåner för VD består av en premiebestämd tjänstepension som utgör 25 procent av bruttolön. Övriga anställdas pensioner följer pensionsplan enligt KAP-KL, PFA och PA-KL respektive alternativ KAP-KL/PA-KFS.

	Totalt antal	Varav kvinnor
Könsfördelning - bolagets ledande befattningshavare		
Styrelsens ledamöter	5	1
Personalrepresentant i styrelsen	1	1
VD samt ledningsgrupp	6	2

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2024	2023
Avskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	36 125	32 071
Markanläggningar	593	570
Maskiner och inventarier	2 415	1 876
Summa avskrivningar för fastighetsförvaltningen	39 133	34 517

Nedskrivningar för fastighetsförvaltning

Byggnader	0	16 000
Summa nedskrivningar	0	16 000

Återföring av tidigare nedskrivningar för fastighetsförvaltning

Byggnader	0	5 365
Summa återföringar	0	5 365
Summa av-, nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar	39 133	45 152

Avskrivningar för central administration

Inventarier	414	453
Summa avskrivningar för central administration	414	453
Summa avskrivningar och återföring av nedskrivningar	39 547	45 605

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	122	150
Övriga tjänster	10	30
	132	180
Lekmannarevisorer		
Revision	39	164
Sakkunnig biträde	41	27
	80	191

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter	1 213	1 327
Återbäring HBV	25	231
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 238	1 558

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader på fastighetslån	21 175	15 041
Avgift kommunal borgen	3 935	2 619
Övriga räntekostnader	0	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	25 110	17 661

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Återföring av 2017 års periodiseringsfond	0	2 560
Summa bokslutsdispositioner	0	2 560

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-8 780	-842
Summa skatt på årets resultat	-8 780	-842

Redovisat resultat före skatt	35 644	2 422
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-7 343	-499
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1 441	10
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	4	-311
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	-42
Redovisad effektiv skatt	-8 780	-842

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	2024	2023
Byggnader och byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 662 130	1 459 887
Nyanskaffningar samt byggnation	112 969	206 148
Erhållna investeringsbidrag	0	-785
Avyttringar	-3 096	-3 120
Korrigerig av ingående anskaffningsvärde	-2 957	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 769 046	1 662 130
Ingående ackumulerade avskrivningar	-531 131	-501 549
Årets avskrivningar	-35 259	-31 009
Avyttringar	2 559	1 427
Korrigerig av ingående anskaffningsvärde	9	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-563 822	-531 131

	2024	2023
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-16 000	-7 968
Återförda nedskrivningar	0	7 968
Nedskrivningar	0	-16 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 000	-16 000
Ingående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	0	2 408
Årets återförda avskrivningar	390	0
Avskrivningar på återförda nedskrivningar	0	-2 408
Utgående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	390	0
	2024	2023
Ingående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-12 560	-11 304
Årets avskrivningar	-1 256	-1 256
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-13 816	-12 560
Utgående bokfört värde, byggnader och byggnadsinventarier	1 254 799	1 181 439
	2024	2023
Mark och markanläggningar		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	36 253	36 710
Nyanskaffningar	340	334
Avyttringar	-269	-791
Korrigerig av ingående anskaffningsvärde	6	0
Utgående bokfört värde	36 330	36 253
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 686	-8 116
Årets avskrivningar enligt plan	-593	-570
Korrigerig av ingående anskaffningsvärde	-6	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 285	-8 686
Utgående bokfört värde, mark och markanläggningar	27 045	27 567
Utgående bokfört värde, byggnader och mark	1 281 844	1 209 006
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 606 755	1 563 581
Mark	443 773	435 458
Summa taxeringsvärden, byggnader och mark	2 050 528	1 999 039

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 282 mkr. För upplysningsändamål görs årligen en marknadsvärdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av marknadsvärden baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre

aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde, dock minst var tredje år. Fastigheterna värderades inför detta årsbokslut till 2 672 mkr, genom en intern värdering. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används normalt en kalkylperiod på tio år och ett direktavkastningskrav för respektive fastighet i intervallet 4,0-6,86 procent för bostäder. Inflationen och därmed hyres- kostnadsutvecklingen antogs till 2 procent per år från och med 2025.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

Fastighetsförvaltningen	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, maskiner	20 928	17 876
Nyanskaffning under året	3 752	3 568
Försäljning och utrangering	-643	-516
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	24 037	20 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 485	-13 126
Ack avskrivningar på avyttrade och utrangerade tillgångar	643	516
Årets avskrivning enligt plan 20 %	-2 415	-1 875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 257	-14 485
Bokfört värde fastighetsförvaltningen	7 780	6 443
Central administration	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, kontorsinventarier och data	5 015	5 042
Nyanskaffning under året	46	90
Utrangering	0	-117
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	5 061	5 015
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 881	-3 544
Årets avskrivning enligt plan, 20 %	-414	-454
Utrangering	0	117
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 295	-3 881
Bokfört värde, central administration	766	1 134
Utgående bokfört värde, maskiner och inventarier	8 546	7 577

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 499	89 806
Årets anskaffningar	73 706	165 485
Överfört till färdigställda fastigheter	-110 361	-204 792
Kostnadsförda projekt	-1 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 758	50 499

I årets anskaffningar utgör huvuddelen nyproduktion på Holmen 5 samt färdigställd stamreovering på Tunet.

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2024	2023
HBV, Inbetalt insatskapital	40	40
Summa aktier och andelar	40	40

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Skattekonto	530	1 486
Tillgodohavande på koncernkonto	65 281	37 768
Övriga kortfristiga fordringar	462	617
Summa övriga fordringar	66 273	39 871

Bostadsbolagets bankkonto är anslutet till ett koncernkonto, där Mjölby kommun är huvudkontohavare gentemot kreditgivande bank. Inom koncernkontot finns en checkräkningskredit där bolagets del är 7 mkr. Per balansdagen är krediten outnyttjad.

NOT 18 EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EK	SUMMA EGET KAPITAL
Vid årets början	5 000	51 737	104 000	212 152	372 889
Årets resultat				26 864	26 864
Utdelning				-157	-157
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-997		997	0
Vid årets slut	5 000	50 740	104 000	239 856	399 596

	2024	2023
Antal aktier, st	50 000	50 000
Kvotvärde, kr	100	100

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	212 992 460 kr
Årets resultat	26 863 705 kr
Summa	239 856 165 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 2,835 kr/aktie, totalt kronor	141 750 kr
i ny räkning överföres kronor	239 714 415 kr
Summa	239 856 165 kr

NOT 19 AVSATT FÖR PENSIONER	2024	2023
Vid årets början	5 871	5 729
Förändring av pensionsskuld	622	591
Pensionsutbetalningar	-536	-449
Summa avsatt för pensioner	5 957	5 871

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader, byggnader	58 990	55 801
Uppskjuten skattefordran avseende Ersättningslånepost	-235	-336
Uppskjuten skattefordran avseende ackumulerat underskott	-5 983	-11 473
	52 772	43 992

NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2024	2023
Ränteförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	224 000	142 500
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	635 000	592 000
Skulder med förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	79 000
Summa långfristiga skulder	859 000	813 500

Som säkerhet för företagets långfristiga skulder har lämnats fastighetsinteckningar med 167 489 Tkr vilket motsvarar säkerhet för lån på 162 000 Tkr. I övrigt kommunal borgen.

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024	2023
Personalrelaterade poster	4 892	4 453
Upplupna räntekostnader	2 030	2 071
Förskottsbetalda hyror	19 772	16 993
Övriga upplupna kostnader	2 466	7 894
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 160	31 411

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER	2024	2023
Fastighetsinteckningar	167 489	105 540
Garantifond Fastigo	469	451

NOT 24 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2024	2023
Avskrivningar	39 547	34 970
Nedskrivningar	0	16 000
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	-5 560
Realisationsvinst vid försäljning av fastigheter	-18 984	-5 040
Pensionsavsättning	86	142
Summa avskrivningar	20 649	40 512

Mjölby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jim Kellander
Styrelsens ordförande

Joachim Fransson
Styrelsens vice ordförande

Anna-Lena Sörensson

Bo Forsberg

Jonas de Neergaard

Torbjörn Olsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsbolaget i Mjölby AB, org.nr 556041-4749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 14-30 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsbolaget i Mjölby 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 för Bostadsbolaget i Mjölby AB.

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 Bostadsbolaget i Mjölby 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.

Annan information än årsredovisningen

Delta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-13 samt 34-35. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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



2025062327975

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. 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 Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbolaget i Mjölby 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



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

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

2025062327976

2025062327977

FASTIGHETSINNEHAV 2024, Snitthyran avser januari 2025

Gnr	Bnr	Fastighet	Gatuadress	Färdigställningsår	1 rok					2 rok					3 rok					4 rok					5 rok					BOSTÄDER		LOKALER		EXTRA FÖRRÅD		Garage- antal	Anm.
					1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Snittvärme- hyra/m2/år	Bostads- lgh yta	Antal	Lokalyta	Antal	Lokalyta		
100	100	Centrum 1	St. Torget 2, Magasinsgatan 1-9 Kungsvägen 52	1945/1987/88	3	20	11	3	3	3	40	1 265	2 856	29	2 685	38	260	2 685	38	260	2 685	38	260	29	2 685	38	260	10									
101	101	Burensköld 1	St. Torget 4, Kyrkogatan 4	1946/88	2	9	11	3	3	25	1 359	1 687	4	627	11	64	627	4	64	627	11	64	4	627	11	64	10										
102	102	Norman 1	Järnvägsgatan 2, Lagmansgatan 1	1955	6	13	9	4	4	32	1 435	2 107	6	1 187	9			6		1 187	9		6	1 187	9		10										
103	103	Vattumannen 2	Vintergatan 2 A-B	1957	24	6	6	3	3	24	1 287	704	24	1 05	6			24		1 05	6		24	1 05	6												
104	104	Vattumannen 6	Vintergatan 2 C-D	1957	9	3	3	3	3	21	1 126	1 046	21	41	3			21		41	3		21	41	3												
105	105	Vattumannen 1	Lagmansgatan 36	1952/78	6	12	8	3	3	26	1 193	706	26	51	8			26		51	8		26	51	8												
106	106	Lejonet 7	Bockarpsv. 7, 9, 11, Fhnstugatan 17	1993/08	5	19	7	2	2	24	1 298	1 809	24	213	2			24		213	2		24	213	2												
107	107	Tumskruven 1	Tumskruvens 4	2011	5	19	7	2	2	24	1 601	1 563	24	323	2			24		323	2		24	323	2												
108	108	Tumskruven 3	Kyrkogatan 10-12 m.f. Fabriksg. 3	1957/2006	21	1	4	1	1	26	1 274	1 410	26	501	4			26		501	4		26	501	4												
109	109	Stocken 5	Burensköldsvägen 6	1997	1	1	1	1	1	5	1 273	468	5	2 943	1			5		2 943	1		5	2 943	1												
110	110	Svanen 1	Kyrkogatan 9	1940/1970	1	8	16	13	1	37	1 251	2 875	37	466	13			37		466	13		37	466	13												
141	141	Gröngårset 3	Gräsvägen 36, 38, 40, 42, 44	1982	1	1	1	5	5	7	1 061	759	7					7		759	7		7	759	7												
142	142	Kälrotten, 7 st	Grönsaksvägen	1991	1	29	26	1	1	56	1 748	3 495	56					56		3 495	56		56	3 495	56												
143	143	Rosenkammaren 1	Kyrkogatan 15 A-B	2017	1	29	26	1	1	56	1 748	3 495	56					56		3 495	56		56	3 495	56												
119	119	Karbasen 12	Kungshögag 4 A-B, Dackeg 8	1966/2004/2019	37	119	102	25	25	283	1 354	19 504	283	1 068	102			283		1 068	102		283	1 068	102												
122	122	Tunet 6	Högfliden 3, 5, 7, 9 Ramstadgatan 2, 4 Kungsvägen 81, 83, 85	1965/91	25	24	1	6	6	50	1 708	2 033	50					50		2 033	50		50	2 033	50												
123	123	Statsrådet 2	Skänningevägen 6	2019	6	38	16	6	6	66	1 194	3 998	66					66		3 998	66		66	3 998	66												
131	131	Sågen 1	Katarinas gränd 2, 4 Sörbygatan 9 Folkungagatan 30	1961/64	12	51	18	9	9	90	1 280	5 844	90					90		5 844	90		90	5 844	90												
132	132	Stadet 1	Folkungaplan 3 Sjärgatan 10 Smedjegatan 1, 3 Birgittag. 2	1961/64	17	30	16	9	9	75	1 255	5 226	75					75		5 226	75		75	5 226	75												
133	133	Tängen 1	Sörbygatan 11 Smedjeg. 2, 4, 6 Sjärgatan 8	1961/64	16	32	40	12	12	100	1 180	7 501	100					100		7 501	100		100	7 501	100												
141	141	Storgården 1-2	Smålandsvägen 40, 42	1968/71	16	38	13	46	46	88	1 250	6 336	88					88		6 336	88		88	6 336	88												
142	142	Skattegården 1	Kapellgatan 2, 4, 6, 8	1968/71	55	51	13	13	13	153	1 254	9 964	153					153		9 964	153		153	9 964	153												
143	143	Pilgården 1	Skattegårdsgränd 1, 3	1968/71	23	50	76	31	31	181	1 208	12 565	181					181		12 565	181		181	12 565	181												
150	150	Ekö 2	Prästgårdsleden 2, 4, 6, 8	1972/75	53	50	76	31	31	177	1 247	12 485	177					177		12 485	177		177	12 485	177												
151	151	Uroxen 1	Prästgårdsleden 10, 12, 14	1972/75	26	36	74	40	40	68	1 600	4 915	68					68		4 915	68		68	4 915	68												
161	161	Hövitsemannen 5	Kanikogatan 9, 11, Bryggargränd 1, 3, 5	2008	1	22	34	5	5	6	1 600	4 915	6					6		4 915	6		6	4 915	6												
301	301	Mejeriet 2, Kaplanen 2	Prästgårdsleden 1, 3	1967/82																																	
314	314	Skattegården 2	Hallevadsgatan 24	1971																																	
		MJÖLBY	Kapellgatan 2		312	664	505	234	17	1 732	1 315	116 018	1 732	1 315	17	234	17	563	1 190	36 334	1 190	563	1 190	1 190	1 190	1 190	112	14 308	192	927	527						
197	197	Vallen 12	Lilla Vallgatan 4	1957	12	16	6	3	3	31	1 175	1 742	31					31		1 742	31		31	1 742	31												
198	198	Vallen 3	Lilla Vallgatan 6	1957, 2014	6	8	6	6	6	20	1 477	1 266	20					20		1 266	20		20	1 477	20												
199	199	Ängen 1	Lilla Vallgatan 3	1957, 2012	12	10	11	3	3	22	1 496	1 202	22					22		1 202	22		22	1 496	22												
200	200	Ängen 2	Lilla Vallgatan 5	1957	9	11	3	3	3	23	1 198	2 435	23					23		2 435	23		23	1 198	23												
201	201	Oxdrivaren 5	Lilla Vallgatan 7	1963-65	14	19	10	10	10	43	1 272	2 435	43					43		2 435	43		43	1 272	43												
202	202	Holmen 6	Mjölbyg 16	1963-64	3	19	3	3	3	26	1 081	1 670	26					26		1 670	26		26	1 081	26												
203	203	Stiftelsen 9	Lilla Vallgatan 8, 10, 12, Mjölbygatan 18, 20	1955	14	48	14	9	9	86	1 111	5 377	86					86		5 377	86		86	1 111	86												
210	210	Holmen 5	Mjölbygatan 12	2024	3	8	8	6	6	19	1 772	1 103	19					19		1 103	19		19	1 772	19												
204	204	Rosenlund 4	Rosenlundsst. 1, 2, 3, 4 Mjölbyg. 15, 17	1963-66	27	60	30	6	6	123	1 103	8 115	123					123		8 115	123		123	1 103	123												
206	206	Rosenlund 14	Mjölbygatan 7	1963-66	1	1	3	3	3	4	1 202	275	4					4		275	4		4	1 202	4												
207	207	Rosenlund 24025	Borgmästaregatan 6, 8	1946, 89	6	6	6	6	6	12	1 223	740	12					12		740	12		12	1 223	12												
205	205	Trojenborg 11	Trojenborgsstigen 1-8	1967-74, 88	9	51	58	2	2	124	1 161	8 425	124					124		8 425	124		124	1 161	124												
208	208	Sprättebrunn 11 (småhus)	Linköpingsg. 12, 14, 16 Krokkg. 3, 5, 7	1982	4	4	15	9	9	30	1 186	2 761	30					30		2 761	30		30	1 186	30												
351	351	Tivolit 1	Mjölbygatan 30	1984	109	261	156	29	8	563	1 190	36 334	563					563		36 334	563		563	1 190	563												
		SKÄNNINGE			109	261	156	29	8	563	1 190	36 334	563					563	1 190	36 334	563	563	1 190	1 190	1 190	27	2 631	39	156	189							
251	251	Häradsvallen 1:56, 1:74, 1:80	Vifolkavägen 1, 3 Sägvägen 1, 2	1953-56, 84	14	12	4	2	2																												

NYCKELTAL

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal lägenheter (varav trygghetsboende)	2 727 (165)	2 733 (165)	2 676 (165)	2 670 (165)	2 662 (165)
Genomsnittshyra för lägenheter kr/kvm	1 241	1 158	1 101	1 072	1 050
Lägenhetskö antal personer	16 406	17 425	12 885	9 165	10 163
Trygghetsboende kö, antal personer	1 134	1 076	965	884	831
Flyttningsfrekvens % rullande 12 mån ¹	18.5%	19.2%	18.2%	18.2%	18.8%
Helårsanställda	53	52	52	52	52
Motiverad medarbetarindex	4.0%	4.1%	4.2%	4.0%	4.1 %
Nettoomsättning tkr	251 595	239 061	219 774	211 925	206 691
Driftnetto per kvm:	443	324	309	311	349
Direktavkastning %, ³	3,36%	2.5%	2.6%	2.6%	3.0%
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm ⁴	466	625	342	470	401
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet mkr	2 672	2 620	2 372	2 409	2 337
Låneskuld mkr	859	814	714	640	670
Genomsnittlig skuldränta %, ⁵	2,6%	1,9%	1.1%	0.98%	1.1%
Räntabilitet på totalt kapital % ⁶	2,6%	1.3%	1.9%	3.2%	6.9%
Soliditet % ⁷	29%	28%	31%	33%	31%

Nyckeltalsdefinitioner:

1 Antalet avflyttande hyresgäster i förhållande till totalt antal lägenheter.

2 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.

3 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

4 Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.

5 Räntekostnader i förhållande till avsättningar och totala skulder.

6 Resultat efter ränteintäkter i förhållande till balansomslutning.

7 79,4% av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.

2025062327979



Bostadsbolaget

mjolbybostad.se

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 13:52:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA INGEFJORD

Emma Ingefjord

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY AB 556041-4749 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 16:04:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIM FRITIOF KELLANDER

Jim Kellander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 15:54:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Joachim Mikael Fransson

Joachim Fransson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 07:36:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna-Lena Kerstin Sörenson

Anna-Lena Sörensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-03 15:08:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BO GUSTAF FORSBERG

Bo Forsberg

Leveranskanal: E-post

2025062327980

2025062327981

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas De Neergaard

Jonas de Neergaard

2025-03-06 07:23:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN OLSSON

Torbjörn Olsson

2025-03-03 14:58:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

Jonas Neergaard

070-3533434