

2023032012012

# Årsredovisning och koncernredovisning

## 2022 | Mönsterås Utvecklings AB

Organisationsnummer 556089-4601



Signature reference: 759a51cc-dccf-449f-9bce-3ba0a278deda

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| KORT OM MÖNSTERÅS UTVECKLINGS AB.....                  | 1  |
| FASTIGHETSFÖRVALTNING.....                             | 2  |
| VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET .....           | 2  |
| MILJÖ .....  | 2  |
| UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT ..... | 4  |
| <i>Koncernen</i> .....                                 | 4  |
| <i>Moderbolaget</i> .....                              | 4  |
| VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER.....          | 5  |
| INVESTERINGAR.....                                     | 5  |
| FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING .....                    | 5  |
| FINANSIELLA RAPPORTER, KONCERN OCH MODERBOLAG .....    | 6  |
| <i>Resultaträkning</i> .....                           | 6  |
| <i>Balansräkning</i> .....                             | 7  |
| <i>Förändring eget kapital</i> .....                   | 9  |
| <i>Kassaflödesanalys</i> .....                         | 10 |
| NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER.....                     | 11 |
| STYRELSENS UNDERSKRIFTER.....                          | 17 |
| STYRELSEN .....  | 18 |

### Fastställelseintyg

Undertecknad vd i Mönsterås Utvecklings AB, org.nr. 556089-4601, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderlaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 15 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsen förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Mönsterås 16 mars 2023

*Kiirsti Lindhagen*  
Kiirsti Lindhagen

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Mönsterås Utvecklings AB (556089-4601), avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Om Mönsterås Utvecklings AB (MUAB)

### Koncernen

Koncernen Mönsterås Utvecklings AB består av Moderbolaget samt KB Balken i Mönsterås (916529-9505). Mönsterås Utvecklings AB är komplementär och Mönsterås kommun (212000-0720) är kommanditdelägare.

### Verksamhet

Mönsterås Utvecklings AB äger och förvaltar kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Bolaget har fram till och med maj härutöver svarat för kommunens insatser gentemot näringslivet. Ansvaret för näringslivsfrågor har därefter överförts till kommunens arbetsmarknadsenhet. Omorganisationen gjordes i samband med tidigare vd:s pensionsavgång. Mönsterås Utvecklings AB medverkar i företags- och lokaliseringsfrågor i samråd med kommunstyrelsen även i fortsättningen.

MUAB ska aktivt verka för att främja näringslivet i Mönsterås kommun. Detta ska ske genom att bland annat kunna tillhandahålla, genom uthyrning, lokaler för företag.

Mönsterås kommun står för den del av personal- och kringkostnader för allmän näringslivsverksamhet som belastar bolaget.

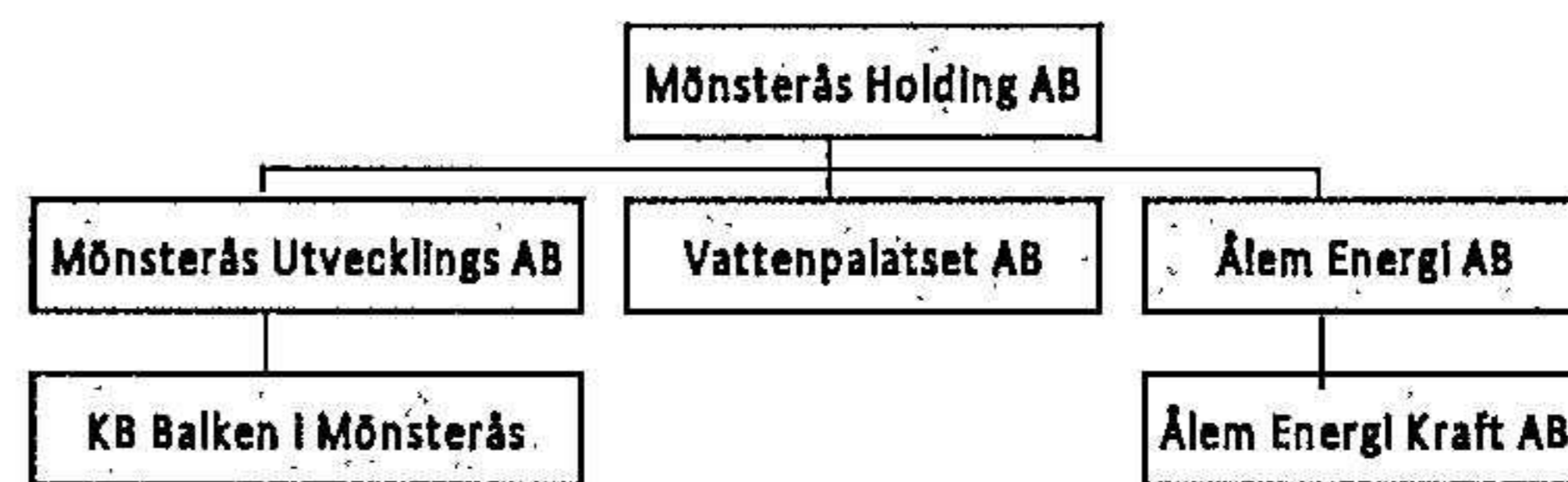
### Personal

Bolaget har fram till den 31 maj haft två heltidsanställda, vd och ekonomi/administration. I samband med vd Thomas Svenssons pensionsavgång gjorde ägaren en omorganisation. Från och med den 1 juni har bolaget en heltidstjänst, vd.

### Ägarförhållanden

Mönsterås Holding AB (556526-8439) är moderbolag i en aktiebolagsrättslig koncern som består av Mönsterås Holding AB och dotterbolagen Ålem Energi AB (556179-6508), Vattenpalatset i Mönsterås AB (556277-6053) samt Mönsterås Utvecklings AB (556089-4601). Några av bolagen har dotterbolag i sin koncern enligt organisationsschemat nedan. Mönsterås Holding AB ägs till 100 procent av Mönsterås kommun.

## Organisationsschema



## Ägardirektiv

### Riktade mål

Medverka aktivt till att Mönsterås kommun stärker sin profil som en attraktiv kommun för livskraftiga företag inom alla branscher – mångfald.

### Avkastningskrav

Borgensavgift tas ut med 0,5 procentenheter på den av kommunfullmäktige beslutade borgensramen.

## Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Mönsterås kommun. Vd deltar i styrelsens sammanträden som föredragande. Styrelsen består av fem ledamöter och tio ersättare.

## Målbild

Fastighetsförvaltningen inom Mönsterås Utvecklings AB på ett påtagligt sätt bidrar till en positiv företagsutveckling inom Mönsterås kommun.

Övergripande strategi i näringslivsarbetet:  
Företag och kommun i samverkan för tillväxt.

Den samverkan som sker mellan företagen i kommunen är mycket viktig. Det ger goda förutsättningar för att företagen kan konkurrera på den globala marknaden och därigenom ökar företagens överlevnadsförmåga. Detta ger även positiva effekter på MUABs uthyrningsgrad.

Flera av MUABs hyresgäster är ledande tillverkare med hög innovations- och tekniknivå inom sitt område och levererar produkter, både som underleverantörer och med slutprodukter, över hela världen.



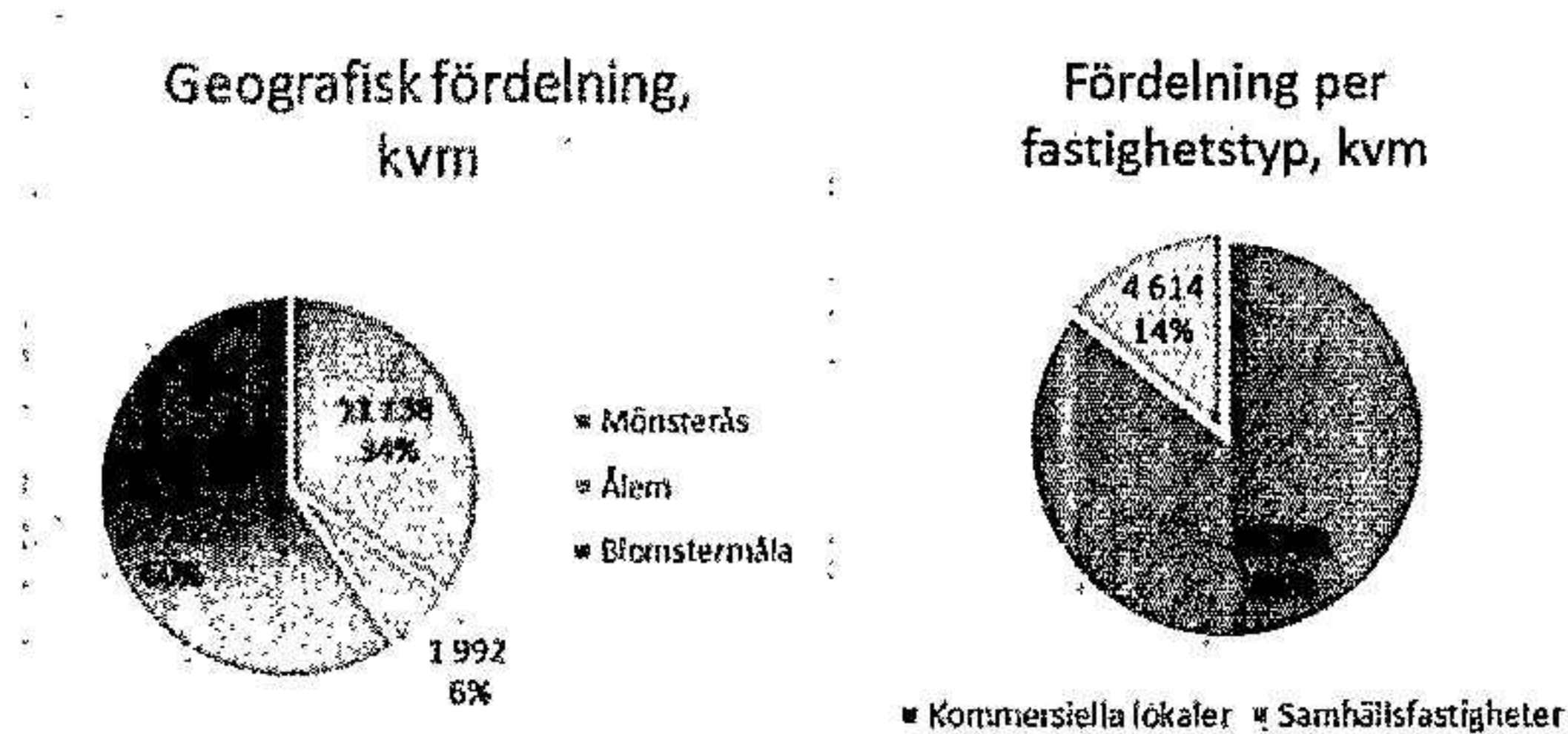
Blodgivartrailer byggd av Groth Kaross AB



Svenska skidskyttelandslagets valltrailer byggd av Groth Kaross AB.

### Fastighetsbestånd

MUAB äger och förvaltar 14 fastigheter med totalt ca 32 400 kvm lokalyta (exkl serviceutrymmen o dyl). I denna förvaltning ingår KB Balken i Mönsterås med tre fastigheter och en lokalyta om ca 4 700 kvm. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella lokaler såsom industri- och kontorslokaler samt samhällsfastigheter. Antalet hyresgäster uppgår till cirka 65 och är till övervägande del små och medelstora företag. Bolagets fastigheter finns i Mönsterås, Blomstermåla och Ålem.



MUAB ska erbjuda attraktiva, ändamålsenliga och hållbara lokaler till företag. Hyresgästerna ställer allt högre krav på hyresgästerbjudandet. Fastighetsbeståndet består till största delen av äldre fastigheter vilket medför att förebyggande underhåll i samråd med hyresgästerna är mycket viktigt.

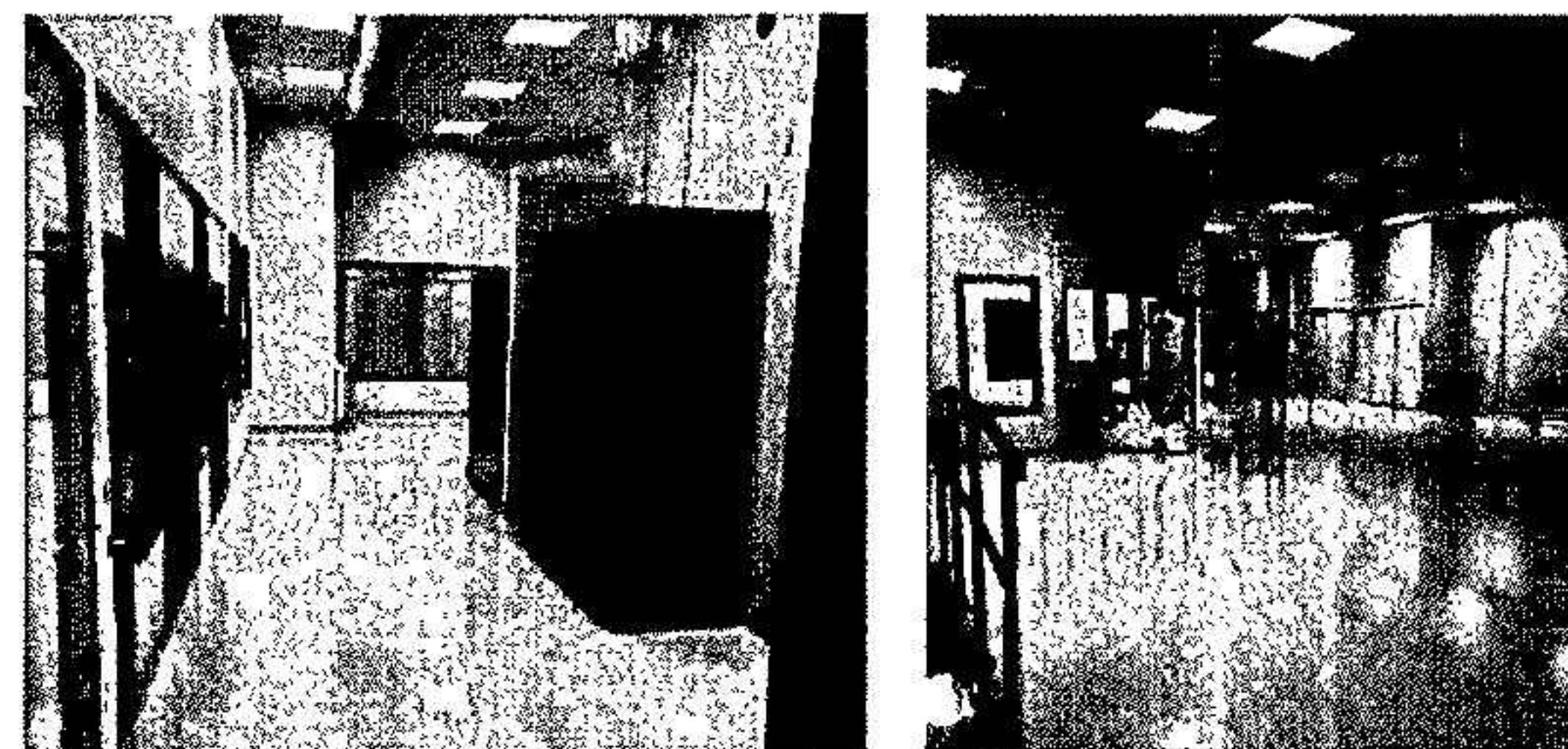
### Väsentliga händelser under verksamhetsåret i koncernen

De tidigare lediga lokalerna i hälsocentralen i Blomstermåla hyrs av, efter ombyggnad, Malkars Träningscenter.



Malkars gym interiörbilder.

En stor ombyggnad av lokaler och fasadrenovering har under året gjorts i fastigheten Tändstickan 6, Mönsterås. Lokalerna hyrs av förvaltningar i kommunen. Socialförvaltning för verksamhetens klädservice, barn- och utbildningsförvaltningen för verkstad till gymnasiets byggprogram och arbetsmarknadsenheten ett förråd. Gymnasiets verkstadslokaler färdigställdes i en första etapp av ombyggnaden. Detta för att lokalerna skulle kunna tas i bruk vid höstens skolstart. Övriga lokaler hyrs från och med 1 januari 2023.



Tändstickan 6, interiörbilder klädservice efter ombyggnad.

En av bolagets större hyresgäster drabbades av konkurs i början av året. Förutom förlorade hyresintäkter har det medfört kostnader för att iordningsställa lokalerna.

MUAB har erhållit en uppsägning om cirka 100 kvm kontorslokaler i Mönsterås. Hyresgästen lämnar lokalerna under 2023. De lediga kontorslokalerna finns centralt i Mönsterås och har hög standard.

### Miljö och hållbarhet

Bolaget har under de senaste åren och även i år genomfört stora ombyggnader av gamla befintliga fastigheter från 1930-talet. Allt för att bevara husens exteriör och samtidigt återanvända så mycket som möjligt av de befintliga huskropparna. I samtliga fall har tilläggsisolering och fönsterbyten skett för att minska energibehovet. Fastigheterna har även försetts med ventilation med värmeåtervinning.

MUAB investerar löpande i energisparande åtgärder och tillsammans med hyresgästerna arbetar vi med energioptimering. Som ett led i det fortsatta arbetet har bolaget tillsammans med en större hyresgäst påbörjat en energikartläggning i deras lokaler.

Samtliga fastigheter förutom tre har fjärrvärme som uppvärmning. Två av fastigheterna har luftvärmepumpar installerade.

Utbyte till LED belysning görs successivt i fastigheterna. Under det gångna året har LED armaturer installerats i ett par större industrihallar.

Elbilsladdare har satts upp hos en av hyresgästerna i en fastighet i Blomstermåla.

Fastigheten Århult 3:102 i Blomstermåla är nu fullt uthyrd och inrymmer hälsocentral, apotek och gym. Intill fastigheten finns buss- och tågstation. Mönsterås kommun färdigställde ombyggnaden av det intilliggande torget i juni 2022. Den omdaning som gjorts av utemiljön bidrar till en attraktivare miljö att vistas i vilket även bidrar till fastighetens värde.



Århult 3:102 i Blomstermåla med hälsocentral, apotek och gym.

Även renovering av fastigheten Tändstickan 6 i Mönsterås bidrar till en mer attraktiv bild av hela området. Fastigheten är belägen centralt i Mönsterås vid hamnområdet. Hamnområdet är tänkt att bli en välintegrerad del av Mönsterås centrum med ett förtätat område för bostäder, vårdboende och centrumverksamhet. Helheten i området ger bolagets fastighet ett ökat värde.



Tändstickan 6, entré klädservice mfl

### Projekt- och näringslivsarbete

Mönsterås kommuns projekt- och näringslivsarbete redovisas i Mönsterås kommuns årsredovisning.

Mönsterås kommun har regionens bästa företagsklimat enligt Svensk Näringslivs kartläggning bland Sveriges samtliga kommuner.

#### Vision:

Mönsterås ska uppfattas av företagare och privatpersoner som regionens mest attraktiva kommun att verka och bo i.

## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

### Koncernen

#### Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i tkr           | 2022         | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rörelsens intäkter     | 13 054,2     | 12 296,1     | 12 365,8     | 11 975,0     | 11 835,9     |
| Rörelsens kostnader    | -9 632,3     | -8 861,5     | -8 555,8     | -8 804,5     | -8 748,3     |
| Avskrivningar          | -2 968,3     | -2 790,7     | -2 974,5     | -2 608,4     | -2 665,2     |
| <b>Rörelseresultat</b> | <b>453,6</b> | <b>643,8</b> | <b>835,4</b> | <b>562,1</b> | <b>422,4</b> |
| Finansnetto            | -437,2       | -339,0       | -361,9       | -264,1       | -205,7       |
| Skatter                | -0,4         | -86,7        | -151,1       | -92,2        | -61,1        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>16,0</b>  | <b>218,1</b> | <b>322,4</b> | <b>205,8</b> | <b>155,6</b> |

#### Balansräkning i sammandrag

| Belopp i tkr            | 2022            | 2021            | 2020            | 2019            | 2018            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tillgångar</b>       |                 |                 |                 |                 |                 |
| Anläggningstillgångar   | 52 744,7        | 47 502,8        | 40 118,1        | 40 627,8        | 38 268,6        |
| Omsättningstillgångar   | 4 107,6         | 5 564,8         | 6 545,7         | 6 269,3         | 9 967,4         |
| <b>Summa tillgångar</b> | <b>56 852,2</b> | <b>53 067,6</b> | <b>46 663,8</b> | <b>46 897,1</b> | <b>48 236,0</b> |

#### Eget kapital och skulder

|                                       |                 |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Eget kapital                          | 5 912,6         | 5 896,6         | 5 677,3         | 5 354,9         | 5 147,3         |
| Avsättningar                          | 2 929,9         | 3 145,7         | 3 057,9         | 2 704,9         | 2 199,8         |
| Långfristiga skulder                  | 31 000,0        | 35 000,0        | 25 000,0        | 22 325,0        | 23 325,0        |
| Kortfristiga skulder                  | 17 009,8        | 9 025,3         | 12 928,7        | 16 506,0        | 17 563,9        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>56 852,2</b> | <b>53 067,6</b> | <b>46 663,8</b> | <b>46 890,8</b> | <b>48 236,0</b> |

#### Nyckeltal i sammandrag

|                       | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Uthyrningsbar yta kvm | 32 400 | 32 400 | 32 400 | 33 400 | 33 400 |
| Soliditet %           | 10%    | 11%    | 12%    | 11%    | 11%    |
| Belåningsgrad %       | 76%    | 75%    | 76%    | 75%    | 78%    |
| Räntetäckningsgrad    | 1,04   | 1,87   | 2,26   | 2,10   | 2,05   |
| Direktavkastning %    | 6,6%   | 7,3%   | 9,7%   | 8,0%   | 8,3%   |

#### Nyckeltalsdefinition

##### Soliditet

Eget kapital dividerat med summa tillgångar.

##### Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med totalt kapital.

##### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

##### Direktavkastning

Rörelseresultat exkl avskrivningar dividerat med bokfört värde fastigheter.

### Moderbolaget

#### Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i tkr                             | 2022        | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rörelsens intäkter                       | 10 836,3    | 9 971,1      | 10 351,6     | 9 667,1      | 9 478,2      |
| Rörelsens kostnader                      | -8 207,1    | -7 289,4     | -7 539,6     | -7 484,1     | -7 320,1     |
| Avskrivningar                            | -2 611,1    | -2 434,7     | -2 612,9     | -2 236,0     | -2 232,1     |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>18,1</b> | <b>247,0</b> | <b>199,1</b> | <b>-53,0</b> | <b>-74,0</b> |
| Finansnetto                              | -1,7        | 57,8         | 274,4        | 351,0        | 290,7        |
| Skatter                                  | -0,4        | -86,7        | -151,1       | -92,2        | -61,1        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>16,0</b> | <b>218,1</b> | <b>322,4</b> | <b>205,8</b> | <b>155,6</b> |

#### Balansräkning i sammandrag

| Belopp i tkr            | 2022            | 2021            | 2020            | 2019            | 2018            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tillgångar</b>       |                 |                 |                 |                 |                 |
| Anläggningstillgångar   | 59 502,7        | 53 519,7        | 45 588,4        | 45 157,8        | 41 867,6        |
| Omsättningstillgångar   | 2 929,7         | 3 105,3         | 3 384,4         | 2 432,6         | 5 865,3         |
| <b>Summa tillgångar</b> | <b>62 432,4</b> | <b>56 625,0</b> | <b>48 972,8</b> | <b>47 590,4</b> | <b>47 732,9</b> |

#### Eget kapital och skulder

|                                       |                 |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Eget kapital                          | 5 793,4         | 5 777,4         | 5 559,3         | 5 236,9         | 5 031,1         |
| Obeskattade reserver                  | 76,9            | 76,9            | 76,9            | 76,9            | 76,9            |
| Avsättningar                          | 2 899,2         | 3 115,0         | 3 026,0         | 2 673,0         | 2 167,0         |
| Långfristiga skulder                  | 31 000,0        | 35 000,0        | 25 000,0        | 22 325,0        | 23 325,0        |
| Kortfristiga skulder                  | 22 662,9        | 12 655,7        | 15 310,6        | 17 278,6        | 17 133,0        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>62 432,4</b> | <b>56 625,0</b> | <b>48 972,8</b> | <b>47 590,4</b> | <b>47 732,9</b> |

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

*Uthyrningsgrad* - bolaget hyr ut lokaler till företag på kontraktstider från tre månader upp till några år och löper därmed ständigt risken att "förlora" både stora och små hyresgäster såväl privata som offentliga. Den oro som finns vad det gäller konjunktur, energipriser och inflation påverkar bolagets hyresgäster och därmed bolagets uthyrningsgrad och resultat. Flertalet av hyresgästerna verkar dessutom på en globalt konkurrensutsatt marknad.

*Anläggningsrisker* – risker för skador och påverkan på byggnader identifieras kontinuerligt och förebyggande underhåll är de viktigaste åtgärderna för att minimera anläggningsrisken.

*Energiprisrisk* – nästan samtliga hyresgäster har eget elabonnemang samt betalar för verklig uppvärmningskostnad. Trots det påverkas bolaget av energipriserna.

*Finansiella risker* – Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker:

*Finansieringsrisk* – förändring i den allmänna räntenivån får direkt och omedelbar påverkan på bolagets resultat. Låneportföljen har nästan samtliga lån till fast ränta med varierande löptider. Pågående och planerade större investeringar finansieras genom nyupplåning. All upplåning sker via Kommuninvest.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande stå följande vinstmedel.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att moderbolagets vinstmedel på 15 977 kronor samt balanserat resultat om 4 959 402 kronor överförs i ny räkning.

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| balanserat resultat | 4 959 402 kr        |
| årets resultat      | 15 977 kr           |
|                     | <b>4 975 379 kr</b> |

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där inget annat anges.

*Kreditrisk* – risken att en motpart/hyresgäst inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget.

**Investeringar**

Under året har investeringar gjorts för ca 8,2 miljoner kronor.

- Tändstickan 6, ombyggnad för kommunala verksamheter
- Århult 3:102, ombyggnad för Malkars Träningscenter.

**Förväntad framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas bolagets verksamhet bedrivas med oförändrad inriktning. Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre fastigheter och kräver större underhållsinsatser. I samband med större underhåll kommer energisparåtgärder att utföras och i samarbete med hyresgästerna arbeta än mer med energioptimering. Muab tror på långsiktiga samarbeten och har kontinuerlig kontakt och dialog med hyresgäster och övriga företag i kommunen för att på bästa sätt vara beredd på de behov som uppkommer.

Kriget i Ukraina ihop med energikrisen gör att det råder stor osäkerhet. Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer i december 2022 har en splittrad syn på efterfrågeläget. I tillverkningsindustrin och tjänstesektorn är anställningsplanerna optimistiska, medan de i bygg- och anläggningsverksamhet samt handeln pekar på en minskad personalstyrka.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                 |   | Not                | Koncernen          |                    | Moderbolaget      |      |
|--|---|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------|
|  |   |                    | 2022               | 2021               | 2022              | 2021 |
| <b>Belopp i kr</b>                                     |   |                    |                    |                    |                   |      |
| Nettoomsättning  | 5 | 13 054 218         | 12 296 054         | 10 836 345         | 9 971 064         |      |
| <b>Summa intäkter</b>                                  |   | <b>13 054 218</b>  | <b>12 296 054</b>  | <b>10 836 345</b>  | <b>9 971 064</b>  |      |
| Övriga externa kostnader                               | 5 | -8 441 810         | -7 141 971         | -7 016 663         | -5 569 839        |      |
| Personalkostnader                                      | 4 | -1 190 475         | -1 719 575         | -1 190 475         | -1 719 575        |      |
| Avskrivningar och nedskrivningar materiella tillgångar |   | -2 968 289         | -2 790 704         | -2 611 119         | -2 434 665        |      |
| <b>Summa kostnader</b>                                 |   | <b>-12 600 574</b> | <b>-11 652 250</b> | <b>-10 818 257</b> | <b>-9 724 079</b> |      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |   | <b>453 644</b>     | <b>643 804</b>     | <b>18 088</b>      | <b>246 984</b>    |      |
| Ränteintäkter och liknande intäkter                    | 6 | 23 423             | 15 933             | 73 456             | 60 755            |      |
| Räntekostnader och liknande kostnader                  | 7 | -460 650           | -354 931           | -459 033           | -354 333          |      |
| Resultat från koncernföretag                           |   | 0                  | 0                  | 383 906            | 351 400           |      |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |   | <b>-437 227</b>    | <b>-338 998</b>    | <b>-1 671</b>      | <b>57 822</b>     |      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |   | <b>16 417</b>      | <b>304 806</b>     | <b>16 417</b>      | <b>304 806</b>    |      |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |   | <b>16 417</b>      | <b>304 806</b>     | <b>16 417</b>      | <b>304 806</b>    |      |
| Skatt  | 8 | -440               | -86 690            | -440               | -86 690           |      |
| <b>Årets resultat</b>                                  |   | <b>15 977</b>      | <b>218 116</b>     | <b>15 977</b>      | <b>218 116</b>    |      |

2023032012016

| BALANSRÄKNING  | Not | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|--|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |     | 2022-12-31        | 2021-12-31        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| Belopp i kr  |     |                   |                   |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                   |                   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                   |                   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                   |                   |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter  | 9   | 43 315 228        | 45 382 011        | 37 956 972        | 39 741 138        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 10  | 1 231 608         | 1 407 185         | 559 426           | 660 450           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11  | 7 515 389         | 30 695            | 7 515 389         | 30 695            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>52 062 225</b> | <b>46 819 891</b> | <b>46 031 787</b> | <b>40 432 283</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |                   |                   |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran   |     | 682 440           | 682 880           | 682 440           | 682 880           |
| Fordringar hos koncernföretag  |     | 0                 | 0                 | 7 325 000         | 7 325 000         |
| Andelar i koncernföretag   | 12  | 0                 | 0                 | 5 463 428         | 5 079 522         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>682 440</b>    | <b>682 880</b>    | <b>13 470 868</b> | <b>13 087 402</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>52 744 665</b> | <b>47 502 771</b> | <b>59 502 655</b> | <b>53 519 685</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                   |                   |                   |                   |
| <i>Fordringar</i>  |     |                   |                   |                   |                   |
| Kundfordringar   |     | 697 818           | 909 621           | 359 529           | 684 298           |
| Övriga fordringar  |     | 27 843            | 875 585           | 50 076            | 833 247           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 100 805           | 42 078            | 100 805           | 42 078            |
| <b>Summa fordringar</b>  |     | <b>826 466</b>    | <b>1 827 284</b>  | <b>510 410</b>    | <b>1 559 623</b>  |
| Kassa och bank   |     | 3 281 108         | 3 737 560         | 2 419 291         | 1 545 645         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |     | <b>3 281 108</b>  | <b>3 737 560</b>  | <b>2 419 291</b>  | <b>1 545 645</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>4 107 574</b>  | <b>5 564 844</b>  | <b>2 929 701</b>  | <b>3 105 268</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>56 852 239</b> | <b>53 067 615</b> | <b>62 432 356</b> | <b>56 624 953</b> |

Signature reference: 759a51cc-dccf-449f-9bce-3ba0a278deda

| BALANSRÄKNING   | Not | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |     | 2022-12-31        | 2021-12-31        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| <b>Belopp i kr</b>                                    |     |                   |                   |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |     |                   |                   |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                                   |     |                   |                   |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                            |     |                   |                   |                   |                   |
| Aktiekapital (818 aktier)                             |     | 818 000           | 818 000           | -                 | -                 |
| Annat eget kapital inkl årets resultat                |     | 5 094 601         | 5 078 624         | -                 | -                 |
|   |     | <b>5 912 601</b>  | <b>5 896 624</b>  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                            |     |                   |                   |                   |                   |
| Aktiekapital (818 aktier)                             |     | -                 | -                 | 818 000           | 818 000           |
|   |     |                   |                   | <b>818 000</b>    | <b>818 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                             |     |                   |                   |                   |                   |
| Balanserade vinstmedel                                |     | -                 | -                 | 4 959 402         | 4 741 286         |
| Årets resultat  |     | -                 | -                 | 15 977            | 218 116           |
|   |     |                   |                   | <b>4 975 379</b>  | <b>4 959 402</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                             |     | <b>5 912 601</b>  | <b>5 896 624</b>  | <b>5 793 379</b>  | <b>5 777 402</b>  |
| <i>Obeskattade reserver</i>                           |     |                   |                   |                   |                   |
|   |     | -                 | -                 | <b>76 894</b>     | <b>76 894</b>     |
| <i>Avsättningar</i>                                   |     |                   |                   |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser |     | 2 899 200         | 3 115 000         | 2 899 200         | 3 115 000         |
| Avsättning för skatter                                |     | 30 672            | 30 672            | 0                 | 0                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                             |     | <b>2 929 872</b>  | <b>3 145 672</b>  | <b>2 899 200</b>  | <b>3 115 000</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                           |     |                   |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                           | 14  | 31 000 000        | 35 000 000        | 31 000 000        | 35 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                     |     | <b>31 000 000</b> | <b>35 000 000</b> | <b>31 000 000</b> | <b>35 000 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                           |     |                   |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                           | 14  | 12 000 000        | 5 000 000         | 12 000 000        | 5 000 000         |
| Leverantörsskulder                                    |     | 2 239 672         | 1 236 473         | 2 110 714         | 1 076 515         |
| Koncernskulder  | 13  | 101 938           | 80 141            | 6 324 768         | 4 411 130         |
| Övriga kortfristiga skulder                           |     | 849 319           | 1 160 680         | 611 839           | 792 856           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          |     | 1 818 837         | 1 548 025         | 1 615 561         | 1 375 156         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     |     | <b>17 009 766</b> | <b>9 025 319</b>  | <b>22 662 882</b> | <b>12 655 656</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |     | <b>56 852 239</b> | <b>53 067 615</b> | <b>62 432 356</b> | <b>56 624 953</b> |

## Förändring av eget kapital

### Koncernen

|  | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital                     | Totalt           |
|--|---------------------|--|------------------|
|  | Aktiekapital        | Annat eget kapital inkl årets resultat |                  |
| Ingående balans 2022-01-01 enligt fastställd balansräkning | 818 000             | 5 078 624                              | 5 896 624        |
| Årets resultat   |                     | 15 977                                 | 15 977           |
| <b>Utgående balans 2022-12-31</b>                          | <b>818 000</b>      | <b>5 094 601</b>                       | <b>5 912 601</b> |

Aktiekapital 818 aktier á kvotvärde 1 000 kr.

|  | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital |                | Totalt           |
|--|---------------------|--------------------|----------------|------------------|
|  | Aktiekapital        | Balanserad vinst   | Årets resultat |                  |
| <b>Moderbolaget</b>  |                     |                    |                |                  |
| Ingående balans 2022-01-01 enligt fastställd balansräkning | 818 000             | 4 741 286          | 218 116        | 5 777 402        |
| Disponering av föregående års resultat                     |                     | 218 116            | -218 116       | 0                |
| Årets resultat   |                     |                    | 15 977         | 15 977           |
| <b>Utgående balans 2022-12-31</b>                          | <b>818 000</b>      | <b>4 959 402</b>   | <b>15 977</b>  | <b>5 793 379</b> |

Aktiekapital 818 aktier á kvotvärde 1 000 kr.

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr

|   | Koncernen         |                    | Moderbolaget      |                    |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|   | 2022              | 2021               | 2022              | 2021               |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                    |                   |                    |
| Rörelseresultat   | 453 644           | 643 804            | 18 088            | 246 984            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:                                |                   |                    |                   |                    |
| Avskrivning och nedskrivningar av tillgångar  | 2 968 289         | 2 790 704          | 2 611 119         | 2 434 665          |
| Förändring av avsättningar pension  | -215 800          | 89 000             | -215 800          | 89 000             |
| Erhållen ränta  | 23 423            | 15 933             | 73 456            | 60 755             |
| Erlagd ränta  | -460 650          | -354 931           | -459 033          | -354 333           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 768 906</b>  | <b>3 184 510</b>   | <b>2 027 830</b>  | <b>2 477 072</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                    |                   |                    |
| Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar  | 211 803           | 9 224              | 324 769           | 147 460            |
| Ökning(-)/Minskning(+) av övriga fordringar   | 789 015           | 908 675            | 724 444           | 456 858            |
| Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder  | 1 003 199         | 823 841            | 1 034 199         | 766 159            |
| Ökning(+)/Minskning(-) av övriga kortfristiga skulder                               | -18 752           | 597 826            | 1 973 026         | 1 903 856          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 754 171</b>  | <b>5 524 076</b>   | <b>6 084 268</b>  | <b>5 751 405</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                    |                   |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -8 210 623        | -10 262 066        | -8 210 623        | -10 101 191        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-8 210 623</b> | <b>-10 262 066</b> | <b>-8 210 623</b> | <b>-10 101 191</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                    |                   |                    |
| Upptagna lån  | 3 000 000         | 4 675 000          | 3 000 000         | 4 675 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>3 000 000</b>  | <b>4 675 000</b>   | <b>3 000 000</b>  | <b>4 675 000</b>   |
| Årets kassaflöde  | 456 452           | -62 990            | 873 645           | 325 214            |
| Likvida medel vid årets början  | 3 737 560         | 3 800 550          | 1 545 645         | 1 220 432          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>3 281 108</b>  | <b>3 737 560</b>   | <b>2 419 291</b>  | <b>1 545 645</b>   |

## Noter

### Not 1 Allmän information

Mönsterås Utvecklings AB (556089-4601) registrerat med säte i Mönsterås. Företaget äger och hyr ut industri- och kontorslokaler samt ska aktivt verka för att främja näringslivet i Mönsterås kommun. Bolaget svarar till viss del för kommunens insatser gentemot näringslivet.

Mönsterås Utvecklings AB ägs till 100 % av Mönsterås Holding AB (556526-8439). Mönsterås Holding AB ägs till 100% av Mönsterås kommun (212000-0720) och bolagskoncernens siffror tas in i den sammanställda redovisningen för kommunen.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Uppställningsformen för resultaträkningen är från och med räkenskapsåret 2022 förändrad från en funktionsindeldad till en kostnadsslagsindeldad. Föregående års jämförelsesiffror har omräknats. Förändringen är en anpassning till den uppställningsform som tillämpas inom koncernen Mönsterås Holding AB.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Mönsterås Utvecklings AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Intäkter

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

### Hyresintäkter

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

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### Ersättningar till anställda

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

### Avgiftsbestämda planer

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

### Förmånsbestämda planer

För redovisning av pensionsskuld tillämpas K3 kap 28 punkt 21. Alla pensionsutfästelser som inte har övertagits av försäkringsbolag eller på annat sätt säkerställts genom fondering hos extern part redovisas som avsättning i balansräkningen. Pensionskulden avser intjänande till och med 1997-12-31. Kvarvarande pensionsutfästelser beräknas och sätts av enligt RIPS07. Pensionskulden beräknas årligen av extern pensionsadministratör (Skandia) och den årliga förändringen belastar årets resultat. Samtliga pensioner intjänade efter 1998-01-01 hanteras som premiebaserade pensioner.

### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### **Aktuell skatt**

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

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### **Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter.

### *Samhällsfastigheter*

Fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Exempel på samhällsfastigheter är polislokaler, vårdcentraler och skolor.

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

### **Förvaltningsfastigheter**

#### **Byggnad**

|  |          |
|--|----------|
| Byggnadskropp                          | 20-33 år |
| Byggnadsinstallationer (luft, el, rör) | 25 år    |
| Hiss                                   | 15 år    |

#### **Markanläggningar**

20-25 år

#### **Inventarier, verktyg och installationer**

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Byggnadsinventarier | 15 år |
| Inventarier         | 3 år  |

#### **Hyresgästpassningar**

1-15 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

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

#### **Borttagande från balansräkningen**

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

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

#### **Finansiella instrument**

Samtliga finansiella instrument redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i BFAR 2012:1 Kap 11.

Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen har inga derivatinstrument.

#### **Likvida medel**

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

#### **Avsättningar**

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

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

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företags kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not 15.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

## **Redovisningsprinciper för moderföretaget**

### *Dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### *Skatter*

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

## **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Bedömningar om kvarvarande nyttjandeperiod och eventuellt nedskrivningsbehov kan komma att omprövas i kommande bokslut.

| NOTER  | Koncernen          |                    | Moderbolaget       |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 2022               | 2021               | 2022               | 2021               |
| <b>Belopp i kr</b>   |                    |                    |                    |                    |
| <b>Not 4 Medelantal anställd</b>                                 |                    |                    |                    |                    |
| <i>Medeltalet anställda</i>                                      |                    |                    |                    |                    |
| <i>Totalt</i>  | 1,5                | 2                  | 1,5                | 2                  |
| <b>Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern</b> |                    |                    |                    |                    |
| Inköp  | 1 920 763          | 1 517 577          | 1 811 134          | 1 444 807          |
| Försäljning  | 3 055 012          | 2 228 990          | 3 279 673          | 2 475 951          |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>           |                    |                    |                    |                    |
| Ränteintäkter KB Balken i Mönsterås                              |                    | -                  | 62 028             | 51 723             |
| Ränteintäkter övriga   | 23 423             | 15 933             | 11 428             | 9 032              |
|  | <b>23 423</b>      | <b>15 933</b>      | <b>73 456</b>      | <b>60 755</b>      |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>          |                    |                    |                    |                    |
| Borgensavgifter Mönsterås kommun                                 | 237 500            | 200 000            | 237 500            | 200 000            |
| Räntekostnader övriga  | 219 125            | 153 074            | 219 099            | 153 073            |
| Övriga liknande resultatposter                                   | 4 025              | 1 857              | 2 434              | 1 260              |
|  | <b>460 650</b>     | <b>354 931</b>     | <b>459 033</b>     | <b>354 333</b>     |
| <b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>                             |                    |                    |                    |                    |
| Uppskjuten skatt   | 440                | 86 690             | 440                | 86 690             |
| Skatt på årets resultat  | <b>440</b>         | <b>86 690</b>      | <b>440</b>         | <b>86 690</b>      |
| <b>Not 9 Förvaltningsfastigheter</b>                             |                    |                    |                    |                    |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                           |                    |                    |                    |                    |
| Vid årets början   | 117 892 395        | 103 744 429        | 103 464 581        | 89 484 944         |
| Nyanskaffningar  | 725 929            | 14 147 966         | 725 929            | 13 979 637         |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>118 618 324</b> | <b>117 892 395</b> | <b>104 190 510</b> | <b>103 464 581</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>                    |                    |                    |                    |                    |
| Vid årets början   | -72 510 385        | -69 890 665        | -63 723 443        | -61 382 413        |
| Årets avskrivning  | -2 792 712         | -2 619 720         | -2 510 095         | -2 341 030         |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-75 303 097</b> | <b>-72 510 385</b> | <b>-66 233 538</b> | <b>-63 723 443</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                       | <b>43 315 228</b>  | <b>45 382 011</b>  | <b>37 956 972</b>  | <b>39 741 138</b>  |
| <b>Specifikation förvaltningsfastigheter</b>                     |                    |                    |                    |                    |
| <i>Byggnader</i>   | 35 075 285         | 37 052 278         | 30 748 023         | 32 452 753         |
| <i>Mark</i>  | 6 959 510          | 6 959 510          | 5 959 581          | 5 959 581          |
| <i>Markanläggning</i>  | 1 280 433          | 1 370 223          | 1 249 368          | 1 328 804          |
|  | <b>43 315 228</b>  | <b>45 382 011</b>  | <b>37 956 972</b>  | <b>39 741 138</b>  |
| <b>Not 10 Inventarier, verktyg och installationer</b>            |                    |                    |                    |                    |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                           |                    |                    |                    |                    |
| Vid årets början   | 3 922 288          | 3 732 288          | 2 546 155          | 2 356 155          |
| Nyanskaffningar/Omklassificeringar                               | 0                  | 190 000            | 0                  | 190 000            |
| <i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>                    | <b>3 922 288</b>   | <b>3 922 288</b>   | <b>2 546 155</b>   | <b>2 546 155</b>   |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>                    |                    |                    |                    |                    |
| Vid årets början   | -2 515 103         | -2 344 118         | -1 885 704         | -1 792 069         |
| Årets avskrivning  | -175 577           | -170 985           | -101 025           | -93 635            |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-2 690 680</b>  | <b>-2 515 103</b>  | <b>-1 986 729</b>  | <b>-1 885 704</b>  |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                       | <b>1 231 608</b>   | <b>1 407 185</b>   | <b>559 426</b>     | <b>660 450</b>     |

| NOTER   | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2022              | 2021              | 2022              | 2021              |
| <b>Belopp i kr</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>                                      |                   |                   |                   |                   |
| Vid årets början  | 30 695            | 4 106 594         | 30 695            | 4 099 140         |
| Omklassificering  | -725 929          | -14 337 966       | -725 929          | -14 169 637       |
| Nyanskaffningar   | 8 210 623         | 10 262 066        | 8 210 623         | 10 101 191        |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>7 515 389</b>  | <b>30 695</b>     | <b>7 515 389</b>  | <b>30 695</b>     |
| <b>Not 12 Andelar och aktier</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>  |                   |                   |                   |                   |
| Ingående behållning   | -                 | -                 | 5 079 522         | 4 728 122         |
| Årets förändring  | -                 | -                 | 383 906           | 351 400           |
|   |                   |                   | <b>5 463 428</b>  | <b>5 079 522</b>  |
| <b>Spec av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag (bokfört värde)</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>  |                   |                   |                   |                   |
| KB Balken i Mönsterås, 916529-9505, Mönsterås   | -                 | -                 | 5 463 428         | 5 079 522         |
| <b>Not 13 Fordringar/skulder hos koncernföretag</b>   |                   |                   |                   |                   |
| Vid årets början  | -80 141           | 491 164           | -4 411 130        | -2 912 222        |
| Förändring  | -21 797           | -571 305          | -1 913 638        | -1 498 908        |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>-101 938</b>   | <b>-80 141</b>    | <b>-6 324 768</b> | <b>-4 411 130</b> |
| <b>Specifikation koncernföretag</b>   |                   |                   |                   |                   |
| <i>Skuld KB Balken i Mönsterås</i>  | -                 | -                 | -6 225 100        | -4 332 606        |
| <i>Skuld Ålem Energi AB</i>   | -171 771          | -211 855          | -169 501          | -210 238          |
| <i>Fordran Mönsterås kommun</i>   | 69 833            | 131 714           | 69 833            | 131 714           |
|   | <b>-101 938</b>   | <b>-80 141</b>    | <b>-6 324 768</b> | <b>-4 411 130</b> |
| <b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>   |                   |                   |                   |                   |
| Förfallotidpunkt, 0-1 år från balansdagen   | 12 000 000        | 5 000 000         | 12 000 000        | 5 000 000         |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen   | 31 000 000        | 35 000 000        | 31 000 000        | 35 000 000        |
|   | <b>43 000 000</b> | <b>40 000 000</b> | <b>43 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |
| <i>Tiden avser omsättningstidpunkten. Bolaget har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de som förfaller under 2023.</i> |                   |                   |                   |                   |
| <b>Not 15 Eventualförpliktelser</b>   |                   |                   |                   |                   |
| Komplementärsvar samtliga skulder i KB Balken Mönsterås.  | -                 | -                 | 388 672           | 527 782           |
| <b>Not 16 Koncernuppgifter</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <i>Moderbolag / Org nr / Säte</i>   |                   |                   |                   |                   |
| Mönsterås Holding AB, 556526-8439, Mönsterås  |                   |                   |                   |                   |

## Styrelsens underskrifter

Mönsterås 2023-02-14

Anders Johansson  
Ordförande

Jens Robertsson

Åsa Ottosson

Robert Rapakko  
Vice ordförande

Lejla Radovic

Kiirsti Lindhagen  
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits februari 2023  
KPMG AB

Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

## Styrelsen

### Ordinarie ledamöter:

Anders Johansson, ordförande (C)  
Robert Rapakko, vice ordförande (S)  
Jens Robertsson (C)  
Åsa Ottosson (M)  
Lejla Radovic (S)

### Ersättare:

Jimmy Persson (C)  
Katarina Johansson (C)  
Carina Holmberg Olofsson (C)  
Jacqueline Doohan (C)  
Madeleine Rosenqvist (KD)  
Britt-Marie Domeij (M)  
Lars Hollner (S)  
Kristina Nyman (S)  
Daniel Williamsson (S)  
Renée Solstad (S)





## Om Mönsterås Utvecklings AB

Koncernen Mönsterås Utvecklings AB består av moderbolaget samt KB Balken i Mönsterås (916529-9505). Bolaget ska aktivt verka för att främja näringslivet i Mönsterås kommun.

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom och fastighetsinventarier, uthyra eller utarrendera dylik egendom, uppföra, ombygga och förbättra fastigheter. Idka med huvudmålet förenlig verksamhet.



### Mönsterås Utvecklings AB

Org. nr. 556089-4601  
Box 54, 383 32 Mönsterås  
[monsteras.se](http://monsteras.se)



**MÖNSTERÅS  
UTVECKLINGS AB**

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ANDERS JOHANSSON

Date: 2023-02-16 14:06:51

BankID refno: e2744626-265e-4e3c-a033-b08bbdc8d849



Ordförande: Anders Johansson

Signed by: ROBERT RAPAKKO

Date: 2023-02-15 21:39:45

BankID refno: 7eb28311-34eb-4e1d-90cd-22d24c499774

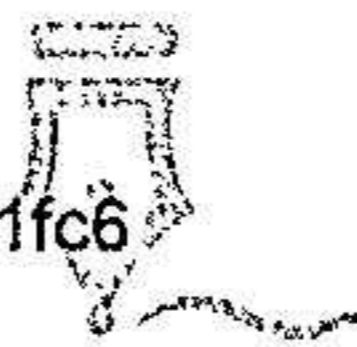


Vice ordförande: Robert Rapakko

Signed by: JENS ROBERTSSON

Date: 2023-02-17 07:00:23

BankID refno: c6f305b3-fc25-4759-a94b-c25b04b71fc6



Ledamot: Jens Robertsson

Signed by: ÅSA OTTOSSON

Date: 2023-02-15 20:59:38

BankID refno: 42f0c0c4-1e6d-4d0c-b9fd-7934009e2774

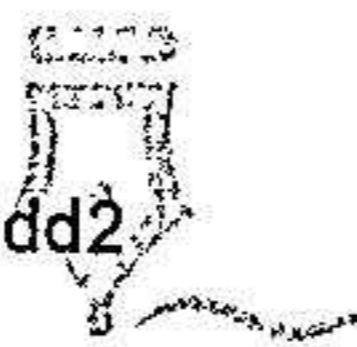


Ledamot : Åsa Ottosson

Signed by: LEJLA RADOVIC

Date: 2023-02-20 07:53:46

BankID refno: 0e41231f-a2f4-4a8e-a10f-e0460af9ddd2

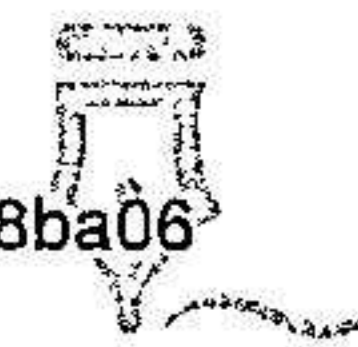


Ledamot : Lejla Radovic

Signed by: Kiirsti Margaretha Lindhagen

Date: 2023-02-16 10:10:18

BankID refno: 45ba6be0-709e-46ff-a793-09e95e18ba06



Vd: Kiirsti Lindhagen

Signed by: Lars Niclas Bremström

Date: 2023-02-20 15:26:26

BankID refno: 546254bf-83ab-4ff5-a50e-f84e2708bda6



Auktoriserad revisor: Niclas Bremström



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mönsterås Utvecklings AB, org. nr 556089-4601

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mönsterås Utvecklings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mönsterås Utvecklings AB för år 2022 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Karlskrona den 2023

KPMG AB

Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

*Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.*

*Kirsti Lindhagen*  
Kirsti Lindhagen



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lars Niclas Bremström

Date: 2023-02-20 15:27:26

BankID refno: d527a688-beec-45dc-b091-3c8278ba00b6

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lars Niclas Bremström", written over the BankID reference number.

Auktoriserad revisor: Niclas Bremström

2023032012025

Signature reference: 5033e071-e597-4608-9463-bdd7c77492fc