20240624124 72

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Mölndalsbostäder AB, org nr 556015-2885** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 17 april 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag tilll hur vinsten skall disponeras.

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

Mölndal 19 juni 2024
Ort och datum

Marie Werner Hellqvist.
Underskrift

Marie Werner Hellqvist, VD
Namnförtydligande

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Mölndalsbostäder

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124222

INNEHÅLL

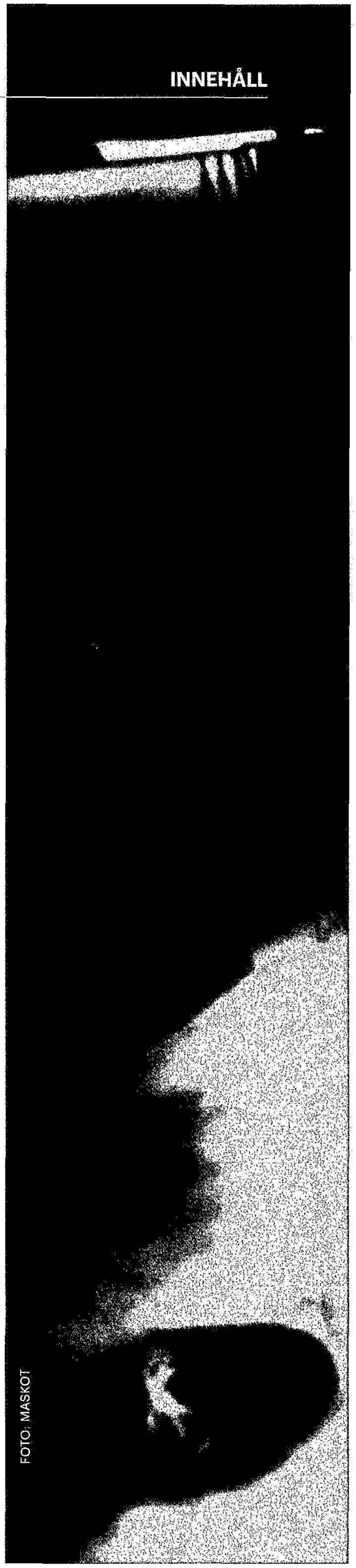


FOTO: MASKOT

2023

Vd-ord 4
Året i korthet 6
Vi utvecklar Mölndal 8
Aktuella projekt 10
Områdeskarta 11
Mål för Mölndals stad 12
Väsentliga hållbarhetsfrågor 14
Värdekedja 16
Intressentdialog 18
Mölndalsbostäder i siffror 20
Strategi och framtid 22

Årsredovisning 2023

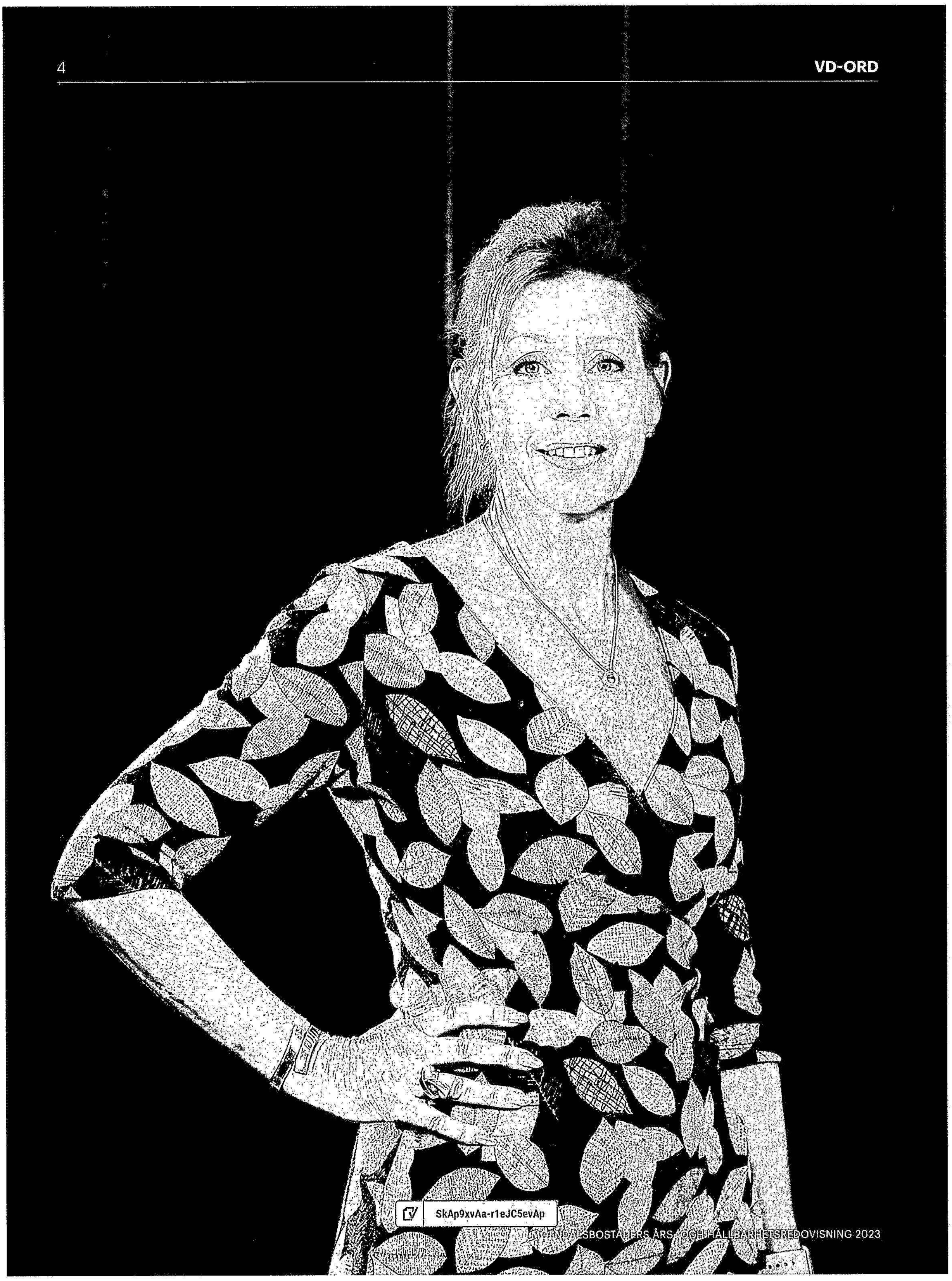
Bolagsstyrning 24
Styrelse 26
Ledningsgrupp 27
Hållbarhetsrapport 28
GRI-index 33
Förvaltningsberättelse 35
Noter 44
Revisionsberättelse 52
Fastighetslista 55

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

INNEHÅLL

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp



SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124125

MARIE WERNER, VD

”Året har präglats av läget i omvärlden”

2023 var ett tufft år kantat av omprioriteringar. Mölndalsbostäders vd, **Marie Werner**, reflekterar över året som gått och blickar framåt.

FOTO: ANNA-LENA LUNDQVIST

”I **BÖRJAN AV ÅRET** fick Mölndalsbostäder en ny styrelse, där flera av medlemmarna var nya ansikten för mig. Det är alltid nyttigt att få möjlighet att berätta om vår verksamhet och att reflektera över vårt viktiga uppdrag.

Året har i hög grad präglats av omvärlden, inte minst det ekonomiska läget som skapats av höga räntor i kombination med inflation. Höga räntor har vi haft historiskt, men inte samtidigt med kraftiga prisökningar. Det sätter begränsningar för oss som bolag.

Framför allt har vår nyproduktion påverkats, där vi skjutit fram våra byggstarter. I stället har vi haft ett ökat fokus på att underhålla och göra nödvändiga renoveringar av våra hus.

Vårt kundlöfte, att skapa den sköna känslan att komma hem för våra hyresgäster, är utgångspunkten för vår verksamhet. Allt behöver inte kosta pengar – ibland räcker det med ett förändrat arbetssätt. I vår senaste kundundersökning från 2023 fick vi ett serviceindex på 82,8 procent och ett produktindex på 78,4 procent. Resultatet visade att de flesta hyresgäster tycker att Mölndalsbostäder gör ett bra eller mycket bra jobb. Men vår hyresgästkommunikation behöver förbättras i takt med ökade förväntningar från våra kunder, och vi måste bli bättre på att ge återkoppling i serviceärenden. Det är något som vi lägger kraft på att förändra.

Vi har under året skapat en ny roll som heter bovärd. Bovärdarna kommer att vara de som håller i kontakten med våra hyresgäster och entreprenörer under tiden för olika serviceärenden.

HÅLLBARHETSARBETET HAR trappats upp under året. Bland annat med en kartläggning av den klimatpåverkan, både direkt och indirekt, som vår verksamhet orsakar. Vi har även flera intressanta pilotprojekt på gång. Ett exempel är *Soperstars* som har som mål att göra det enklare för våra hyresgäster att sortera sitt hushållsavfall, samtidigt som kostnaderna för avfallshantering kan minska. Ett vinnande projekt för både miljön och ekonomin. Soperstars gick till final i Sveriges Allmännyttas tävling *Bästa Klimatinitiativen*. Hur det gick? Vi slutade på en stolt delad silverplats!

Mölndal, mars 2024

Marie Werner

Marie Werner
Vd på Mölndalsbostäder

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124426

Ett år av händelser och nya framsteg

Nya roller, lyckade klimatprojekt och viktiga insikter från årets kundundersökning. 2023 har varit fyllt av både utmaningar och framgångar.

FOTO: JOHNER.SE/JOHN HUETT NILSSON, AMANDA FALKMAN & JULIA SJÖBERG

Klimatmål

Under 2023 har vi jobbat vidare för att nå vårt klimatmål, som innebär att vi inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären år 2045. Vi ser därför över hela företagets klimatpåverkan, även indirekta utsläpp.

Renovering med hyresgäster i fokus

Bostäderna i Kålleredgården är i behov av ett lyft. Mölndalsbostäder har involverat hyresgästerna och ser den gemensamma dialogen som en modell för framtiden. Husen kommer få nya fasader med tilläggsisolering av ytterväggar, byte av tak och renovering av fönster och dörrar. Dessutom förbättras miljöhusen och en lastcykelpool ska införas.





Kund-undersökning

Rekordmånga hyresgäster besvarade vår kundundersökning. De flesta trivs och är nöjda, men det finns önskemål om snabbare återkoppling i serviceärenden och mer lokal information.

Nya roller med kundkontakt

På Mölndalsbostäder jobbar ett 80-tal personer som på olika sätt bidrar till boende och service. Under 2023 har två nya roller tillkommit; bovärd och ombyggnadssamordnare.



Soperstars

Fulla kärl med osorterat hushållsavfall är ett välbekant problem i många miljörum, samtidigt som kostnaderna för restavfall ökar kraftigt. Under 2023 har vi arbetat vidare med projektet Soperstars, som har som mål att minska hushållens restavfall genom bättre sortering.



SkAp9xvAa-r1eJC5evAp


239
SkAp9xvAa-r1eJC5evAp
MOLNDALSBOSTADER.SE

20240624124428

”Vårt arbete genomsyras av vårt kundlöfte – ’den sköna känslan att komma hem’. Ett kundlöfte vi bär med oss när vi bygger nytt, förvaltar de bostäder vi redan har eller välkomnar nya hyresgäster.”

Till allmän nytta för Mölndal

Mölndalsbostäder ska erbjuda trygga och attraktiva bostäder genom hela livet. På ett aktivt och hållbart sätt är uppdraget att förvalta och utveckla boendemiljöer och bostadsområden för att bidra till Mölndals utveckling.

TEXT: MAJKEN KUMLIN GOULDING

EDAN 1947 har Mölndalsbostäder bidragit till stadens utveckling genom att bygga, utveckla och förvalta bostäder för de som bor eller vill bo i Mölndal. Det ska vi fortsätta med. Och som allmännyttigt bostadsbolag är vårt uppdrag större än så, vi tar också ett långsiktigt ansvar för att utveckla kommunen och skapa levande och trygga bostadsområden.

TOTALT ÄGER OCH förvaltar Mölndalsbostäder cirka 3 900 lägenheter. Drygt 800 av dem finns i form av samhällsfastigheter som äldreboenden, gruppboenden och trygghetsboenden. Vi äger även kooperativa hyresrätter som en kompletterande boendeform. Förenklat kan man säga att var tionde mölndalsbo bor i någon av våra bostäder.

Vi skapar första hemmet för den som ska flytta hemifrån. Hem för den som bor hos oss under några år eller ett helt liv. Vi skapar också hem anpassade för den som av olika skäl inte klarar att bo på egen hand.

Utöver bostäder har Mölndalsbostäder även kommersiella lokaler för butiker och annan service. Exempel på verksamheter, som bedrivs i våra lokaler, är restauranger, mataffärer, livsstilsbutiker, kontor, vårdmottagningar och bibliotek.

Veta mer? Tillsammans med alla som bor, lever och verkar i staden utvecklar vi Mölndal. Läs mer om vårt arbete i staden på molndalsbostader.se/vara-molndal

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124129

Tre röster om vårt uppdrag

① Hur bidrar Mölndalsbostäders verksamhet till utvecklingen av Mölndal?

② Vilka utmaningar och framgångar under 2023 vill du lyfta fram?



Anna Björkner
Lokalförvaltare

① **"VI FÖRVALTAR** och tar hand om våra hus, så att de ska kunna stå kvar länge. Vårt grundläggande uppdrag är detsamma över tid, men vi behöver också ha koll på vad som händer i vår omvärld och kunna anpassa vår verksamhet utifrån det, till exempel genom att använda oss av nya metoder för att stötta social hållbarhet och att lämna lägre klimatavtryck. Vi behöver bygga nya bostäder och olika former av lokaler för att skapa levande bostadsområden med butiker och annan infrastruktur. Utöver våra hyresrätter har Mölndalsbostäder kommersiella butikslokaler och kontor i både Mölndals innerstad och i våra andra områden som jag ansvarar för uthyrning av."

② **"TVÅ UTMANINGAR** under året som gått är lågkonjunkturen och efterspelen efter covid. Våra köpbeteenden har förändrats, exempelvis genom ökad e-handel, samtidigt som vi behöver ställa om i en sämre konjunktur. Kombinationen av dessa två är inte helt lätt att hantera. Men vi har också sparkat igång ett samarbete mellan oss, staden och företagare i Mölndals innerstad. Alla behöver vara delaktiga för att skapa en levande innerstad för Mölndals invånare och verksamheter. Samarbetet innebär att vi tillsammans, med start 2024, kommer genomföra gemensamma aktiviteter."



Clas Svensson
Förvaltare samhällsfastigheter

① **"VÅRT HUVUDSAKLIGA UPPDRAG** är att förse Mölndalsborna med hyreslägenheter på uppdrag av vår ägare Mölndals stad. I mitt arbete innebär det att vi, förutom våra hyresrätter, även bidrar med att tillhandahålla ett brett utbud av bostäder genom att på uppdrag av staden bygga olika former av äldre- och gruppboenden. Just våra gruppboenden, som byggs enligt lagen om boende med särskilt stöd, är något som jag brinner extra mycket för. Jag har tidigare erfarenhet av att arbeta med boendeformen och det har jag nytta av i min nuvarande roll. Mitt uppdrag känns väldigt meningsfullt."

② **"VI HAR FÅTT** beställningar på två nya gruppboenden som vi nu håller på att projektera. Det känns glädjande eftersom Mölndal har ett stort behov av den här formen av boende. Ett boende kommer att ligga i Kållered och ett i Forsåker. En av våra utmaningar är att bygga kostnadseffektivt, därför jobbar vi nära de som ansvarar för att utveckla metoder på våra befintliga boenden. På så sätt bygger vi rätt redan från början med funktioner som verkligen kommer att användas, det spar både tid och pengar."



Cathrine Gerle
Chef för fastighetsutveckling

① **"VI ÄR ETT** viktigt verktyg i stadens bostadsförsörjning och stadsutveckling. Ett exempel på vårt uppdrag är kvarteret Silverskatten som ingår i detaljplanen för den nya stadsdelen Forsåker. Här har vi möjlighet att bygga nya bostäder och lokaler på egen mark, som bidrar till att binda ihop Kvarnbyn med Mölndals innerstad."

② **"RÄNTELÄGET ÄR** fortsatt en stor utmaning, vilket påverkar både oss som verksamhet och lönsamheten i våra projekt. Vi behöver avvakta med byggstart av bostadsprojekten Vårmelyckan i Kållered centrum och Delbanco i Enerbacken. En annan utmaning är den gröna omställningen, som påverkar verksamheten, nybyggnationer och våra hyresgäster i allt högre grad. Vi ska förändra metoderna för hur vi bygger samt erbjuda våra hyresgäster förutsättningar att leva mer hållbart. En glädjande händelse är att vi under hösten har påbörjat ombyggnaden från självdrag till mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning på våra befintliga hus på Löv- och Delbancogatan. Vi åtgärdar husens höga radongashalter och skapar ett bra inomhusklimat, med god ventilation under hela året oavsett bostadens läge i huset. Även elen byts ut och vi installerar solceller."

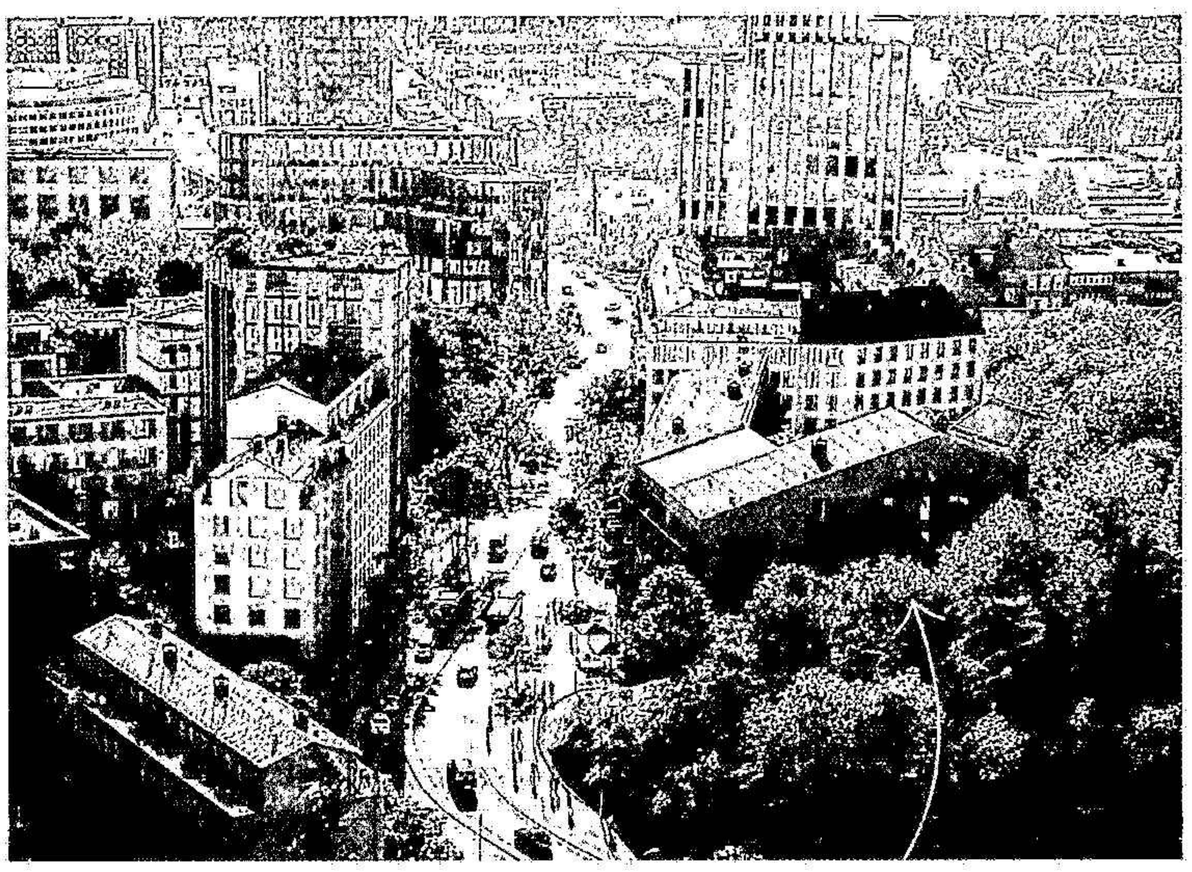
SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124430

Några av våra aktuella projekt

Vi utvecklar staden på flera platser i Mölndal, både genom nyproduktion och större renoveringsprojekt. Här är fem exempel.

TEXT: CECILIA SAND **FOTO:** WEC360, LISA BARRYD & TMRW



01 Kvarteret Silverskatten

Flerfamiljshus i nya stadsdelen Forsåker.

EN NY STADSDEL växer fram i gamla Papyrusområdet vid Mölndalsfallen. Här bidrar Mölndalsbostäder genom att bli en del av den nya stadsdelen Forsåker. Fokuset ligger på att utveckla en hållbar och trygg stad med god infrastruktur och att skapa förutsättningar för ett växande näringsliv och arbetsmarknad.

Mölndalsbostäder bygger genom att förtäta den befintliga fastigheten på Störtfjällsgatan med ett nytt bostadshus längs med Kvarnbygatan. Mellan 60 till 80 bostäder kommer att skapas med butikslokaler i bottenplan.

FORSÅKERS UTBREDNING mot Kvarnbygatan och en ny gatubild kommer att bidra till att binda ihop den nya stadsdelen med Mölndals innerstad. Kvarnbyn, som ligger strax intill, tillhör Mölndals äldsta områden och rymmer bland annat Mölndals museum och flera kulturhistoriska platser.

02 Förbättrad inomhusmiljö på Delbanco- och Lövgatan





NYTT ventilationssystem installeras för att förbättra inomhusmiljön och sänka radonhalterna enligt dagens lagkrav. I samband med arbetet åtgärdas elen för ökad säkerhet. På taken installeras solceller som kommer producera el som används i fastigheterna. Projektet beräknas vara klart sommaren 2024.

03 Sergel under planering

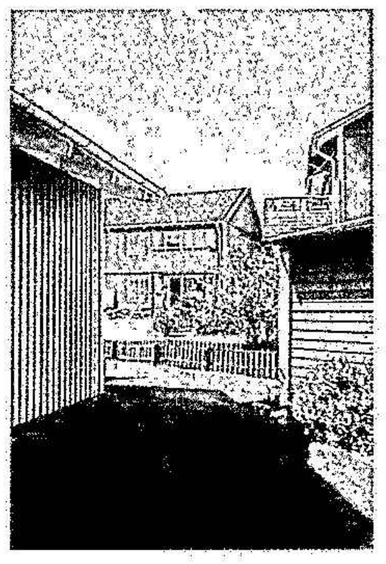
ETT förbättringsarbete är planerat för Pilte- och Torallagatan, där bland annat ett nytt ventilationssystem kommer att installeras. Målet är att förbättra inomhusmiljön och sänka radonhalterna i enlighet med dagens lagkrav. Arbetet är planerat att påbörjas under senare delen av 2024.

04 Planerad nyproduktion, Vämmelyckan



I KÅLLERED centrum planeras byggande av 119 nya bostäder. Samtliga lägenheter kommer ha tillgång till balkong eller egen uteplats. I bottenplan skapas ytor för två verksamhetslokaler, varav en restaurang.

05 Upprustning av Kålleredgården

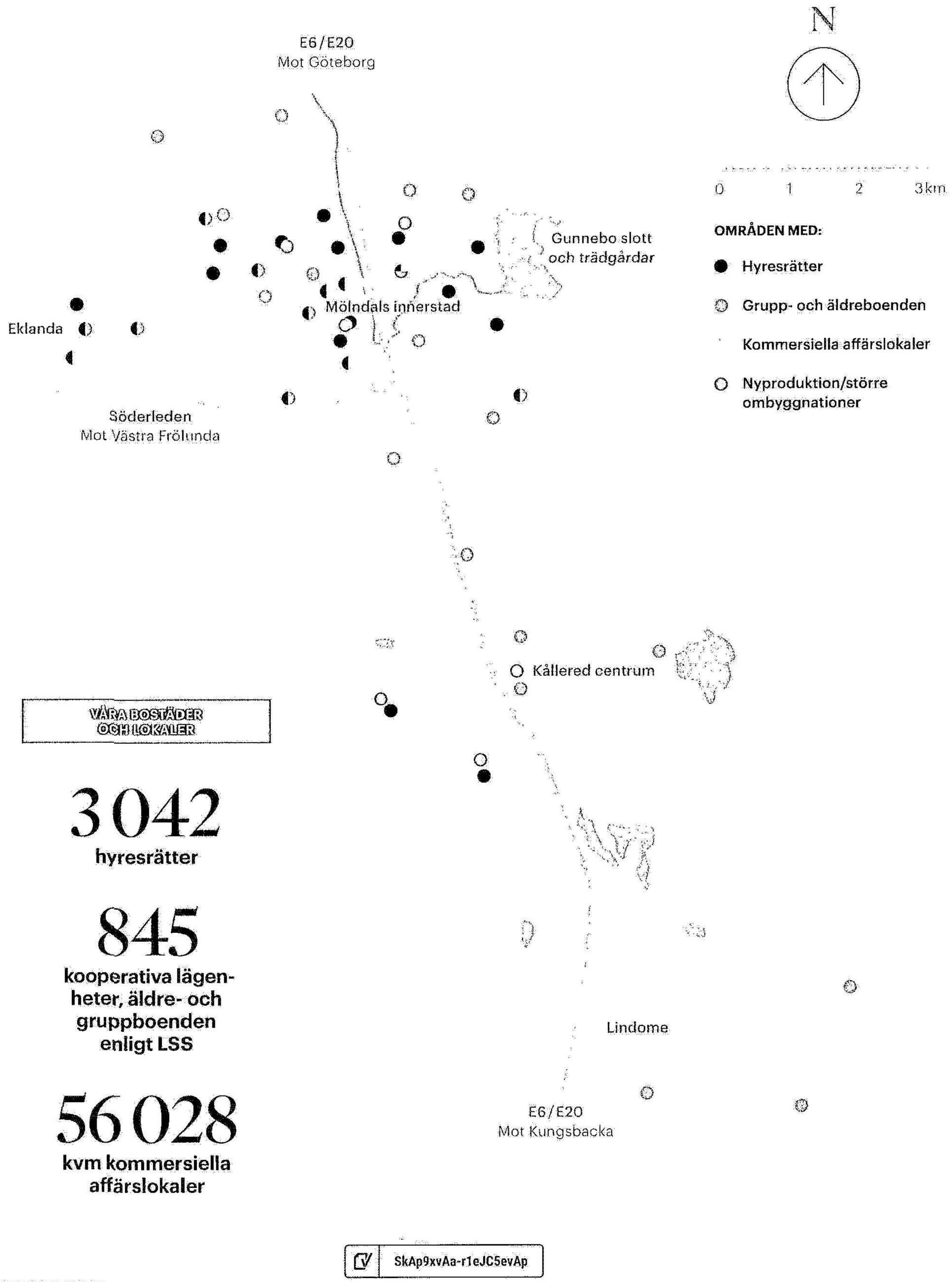


ETT STÖRRE renoveringsarbete är planerat för att rusta upp husen utvändigt och samt se över möjligheterna att byta uppvärmningssystem. Miljörummen byggs om och en lastcykelpool kommer att införas.

Veta mer? Att bygga bostäder för framtiden är lika viktigt som att förvalta de vi har. Läs mer om vad vi bygger på molndalsbostader.se/bo-hos-oss/nyproduktion

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124311



VÅRA BOSTÄDER OCH LOKALER

3042
hyresrätter

845
kooperativa lägenheter, äldre- och gruppboenden enligt LSS

56 028
kvm kommersiella affärslokaler

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124432

Vi bidrar till stadens mål

DE ÖVERGRIPANDE MÅLEN för Mölndals stad är kopplade till Agenda 2030 och FN:s 17 globala mål om hållbar utveckling. Som kommunalt bostadsbolag, och stadens största fastighetsägare, är vi en viktig spelare i att utveckla såväl kommunen i stort som de stadsdelar där vi verkar.

En viktig del av stadens vision är att skapa en levande kommun där människor möts och kan leva med god livskvalitet. Det ska genomsyra allt från stadsplanering till utbildning och omsorg. I Mölndal ska man kunna ha möjlighet att välja boendemiljö efter livssituation. Med goda möjligheter att resa hållbart hjälps vi åt att göra det enkelt att leva och arbeta i Mölndal.

Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.

→ **VÅR AFFÄRSIDÉ.** Mölndalsbostäder ska erbjuda trygga och attraktiva bostäder genom hela livet. På ett aktivt och hållbart sätt förvaltar och utvecklar vi boendemiljöer och stadsdelar för att bidra till Mölndals utveckling.

→ **VISION.** Tillsammans utvecklar vi Mölndal och skapar den sköna känslan att komma hem.

→ **KUNDLÖFTE.** Vi strävar efter att skapa den sköna känslan att komma hem.

Läs mer om stadens övergripande mål: molndal.se/startsida/kommun-och-politik/mal-for-molndals-stad

Växande näringsliv och arbetsmarknad

BOSTADSFÖRSÖRJNING
Mölndalsbostäder bidrar med hållbara och attraktiva bostäder för att utveckla Mölndal som bostadsort. Med fokus på god kvalitet, boendeinflytande och en trygg boendemiljö skapar vi bostäder för mölndalsborna. Vi finns över hela Mölndal och erbjuder ett blandat bostadsbestånd med tanke på ålder, storlek, läge och hyra.

VERKSAMHETSLOKALER
Mölndalsbostäder har lokaler för företag i attraktiva lägen i Mölndals innerstad med omnejd. Vårt fokus är att hitta en bra variation av verksamheter som bidrar till en levande stadsbild.

STADSUTVECKLING
Mölndalsbostäder tar aktivt del i stadens utveckling. Bland annat genom vårt ordförandeskap i fastighetsägarföreningen i Mölndals innerstad och som medlem i "Kållered Framtid".

Självständigt och **aktivt** liv för alla åldrar

SOCIALA PROJEKT
Genom olika samarbetsprojekt bidrar vi till en meningsfull fritid för våra unga kommuninvånare. Under 2023 har vi bland annat bidragit till SummerHoops sommarlovsaktiviteter i Åby och stöttat svenska Livräddningssällskapets simskola för barn.

BOSTAD FÖRST
Tillsammans med Mölndals stad och Göteborgs Stadsmission arbetar vi med "Bostad först". Här erbjuds den som är hemlös en egen bostad och stöd för att kunna hantera sitt boende.

BOSTÄDER MED SÄRSKILD SERVICE
Tillsammans med Mölndals stad utvecklar, bygger och förvaltar vi bostäder med särskild service (BmSS) enligt lagen om stöd och service (LSS).

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 33

”Tillsammans utvecklar vi Mölndal och skapar den sköna känslan att komma hem.”

Mölndalsbostäders vision

Utveckla en **trygg** stad, tätort och landsbygd med **god infrastruktur**

MOBILITET
I våra bostadsområden har vi byggt upp en infrastruktur med laddstolpar som möjliggör för våra hyresgäster att kunna ladda sina elbilar. Vi har ett pågående arbete för att utveckla och förbättra våra lösningar för att underlätta ett hållbart resande för våra hyresgäster.

TRYGGHETSVANDRINGAR
I våra bostadsområden genomför vi trygghetsvandringar för att säkerställa tillgänglighet och god belysning.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE
Tillsammans med Mölndals stad arbetar vi för att förebygga vräkning av hyresgäster. Oavsett om det handlar om svårigheter att betala hyran eller störning har vi som målsättning att alla hyresgäster ska kunna bo kvar.

Utbildning som främjar **livslångt lärande**

UNGDOMS- OCH SOMMARJOBB
Varje sommar erbjuder vi plats för drygt 20 sommarjobbare i åldern 18–24 år i vår fastighetsskötsel. Vi erbjuder även fyra ungdomsjobb för våra hyresgästers barn i åldrarna 16–18 år, som ett första steg in i arbetslivet.

PRAKTIKPLATSER
Vi tar löpande emot LIA-praktikanter (lärande i arbete) inom olika delar av verksamheten. Flera av våra praktikanter kommer från Fastighetsakademin, fastighetsbranschens egen yrkeshögskola, där vi är delägare.

MÖLNDALS STADS OMRÅDESARBETE
Vi stöttar stadens områdesarbete i Åby och Bifrost. Bland annat genom en lokal för Mötesplats Åby där staden arrangerar allt från läxläsning till fika och hjälp inför jobbsökning.

Miljö- och klimatarbete för **hållbar utveckling**

KLIMATNEUTRAL VERKSAMHET
Mölndalsbostäder arbetar aktivt för att verksamheten ska vara klimatneutral senast 2045. Vi mäter och ställer krav kring direkta och indirekta utsläpp och arbetar för att minska dessa.

ENERGIEFFEKTIVISERING
Vi genomför löpande arbete för att energieffektivisera våra fastigheter. Bland annat genom installationer av egna solceller för produktion av förnybar energi.

ÅTERVINNING OCH ÅTERBRUK
Alla våra miljörum är byggda för fullsortering av hushållsavfall. Vi har även klädinsamling i samarbete med en biståndsorganisation i många av våra områden. På flera platser finns det återbrukshyllor där hyresgäster kan byta begagnade prylar.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124434

Väsentliga hållbarhetsfrågor

FÖR ATT KOMMA fram till vilka hållbarhetsområden som sammantaget är av störst vikt för oss att fokusera på, genomför vi en väsentlighetsanalys. Som grund till våra insikter finns resultat från intressentdialoger, vårt ägardirektiv och bolagets ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan. Analysen har resulterat i sex prioriterade områden som utgör grunden för Mölndalsbostäders hållbarhetsarbete. Hållbarhet utgör en viktig del av vår övergripande affärsplan och därför finns dessa sex prioriterade områden inarbetade i våra övergripande bolagsmål.

EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

Energi- och vattenförbrukningen i våra fastigheter utgör en stor del av vår miljömässiga påverkan, tillsammans med resurserna vi använder i den dagliga driften. Därför ska vi arbeta för att minimera resursanvändningen och vår klimatpåverkan i den löpande verksamheten.

HÅLLBART BOENDE

Vi ska skapa möjligheter för våra hyresgäster att leva hållbart. Det innebär bland annat tillgång till gröna utemiljöer och möjlighet till både delningstjänster och laddplatser. Hyresgästernas miljöpåverkan från avfall och transporter är viktiga områden där vi har en indirekt påverkan. Här arbetar vi för att skapa goda förutsättningar för såväl återvinning som för hållbart resande.

HÅLLBAR NYPRODUKTION

Nyproduktion av byggnader har en stor påverkan på klimat, miljö och ekonomi. Vi arbetar för att byggnaderna ska vara hållbara ur alla perspektiv under lång tid framöver. Det innebär ett noggrant övervägande av allt från materialval och produktionsprocesser till gestaltning och utemiljöer.

TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Inkluderande områden, med hög grad av trygghet och sociala ytor där man kan känna tillhörighet, skapar social hållbarhet och stärker våra bostadsområdens attraktionskraft. Vi engagerar oss i projekt som utvecklar våra områden, gärna tillsammans med de boende, verksamheter och samhällsaktörer i närområdet. Våra områden ska upplevas som väl genomtänkta när det gäller områdets identitet, där utemiljö och trygghet är viktiga faktorer.

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL & UTVECKLING

När vi bygger och förvaltar gör vi det med grundtanken att byggnaderna ska vara attraktiva i många år. Därför har vi alltid ett långsiktigt perspektiv när vi underhåller och utvecklar våra fastigheter. Utformning och materialval ska göras med utgångspunkten att valen ska vara hållbara över tid. Vi arbetar också för att följa med i teknikutvecklingen så att även äldre fastigheter förblir attraktiva.

HÄLSA & ARBETSMILJÖ

Medarbetare som mår bra och har en trygg och säker arbetsplats är en förutsättning för att kunna driva en framgångsrik verksamhet. För oss innebär detta att vi jobbar aktivt med friskvårdssatsningar för att öka vår frisknärvaro. Vi ser kontinuerligt över vilka kemikalier, maskiner och verktyg vi använder för att minska såväl miljöpåverkan som risker för våra medarbetare.

Agenda 2030

FN:s globala mål utgör stommen i vår strategi för att bidra till en hållbar utveckling av bolaget såväl som Mölndal i stort.



SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124335

Prioriterade områden för vårt hållbarhetsarbete 2023

I våra övergripande bolagsmål finns tretton prioriterade områden att arbeta med. Sex av dem är kopplade till våra väsentliga hållbarhetsfrågor.







SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124436

Vår värdekedja

Hållbarhet är utgångspunkten i allt vi gör. Som allmännyttigt bostadsbolag innefattar det att ta ansvar för miljö, människor och samhälle genom hela värdekedjan.

ILLUSTRATION: BJÖRN ÖBERG

Stadsutveckling

Som allmännyttigt bostadsbolag verkar vi för att skapa bostäder för alla livets skeden och bidrar till att skapa levande stadsdelar. Vi ägs av Mölndals stad och har som uppdrag att medverka till utvecklingen av staden och de stadsdelar som finns i Mölndals kommun.

Leverantörer

Leverantörer stöttar vår verksamhet med allt från städning, reparationer och renoveringar till byten av lås och byggnation av nya bostäder och lokaler. Genom dagliga samarbeten skapar vi tillsammans trygga och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster.

Samhällsfastigheter

På uppdrag av Mölndals stad bygger vi och förvaltar samhällsfastigheter i form av, äldreboenden och olika typer av gruppboenden inom ramen för lagen om bostad med särskild service.

Affärs- och verksamhetslokaler

Vi bidrar till levande stadsdelar i Mölndal genom att erbjuda affärs- och verksamhetslokaler för olika behov. Våra hyresgäster driver egna bolag med kontor, bibliotek, restauranger, livsmedelsbutiker och annan service.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

X 20240924124337

Kundservice

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss. Vårt kundcenter tar emot och hanterar de frågor som kan uppstå kring boendet. Det finns även möjlighet att få vägledning kring boendefrågor och att låna verktyg. Bovärdar håller i kontakten med våra hyresgäster under tiden för olika serviceärenden.



Vi bygger nya bostäder och lokaler

När vi bygger nya bostäder, ser vi längre än till våra egna hus. Vi tar också ansvar för att bidra med bostäder och lokaler som tar hänsyn till övrig omgivning och kompletterar det bostadsutbud som finns i Mölndal.

Förvaltning och förädling av våra hus

Vi har ett långsiktigt perspektiv och vill att våra hus ska vara attraktiva över lång tid. Därför underhåller, renoverar och utvecklar vi löpande våra fastigheter.

Hyresbostäder

Vår huvudsakliga verksamhet är att erbjuda hyresrätter i Mölndal, de står för huvuddelen av våra intäkter. Vi ger hyresgästerna inflytande genom boendedialog. Plusval ger möjlighet att påverka boendestandarden genom renoveringar och tillval i den egna bostaden.

Reparationer och skötsel

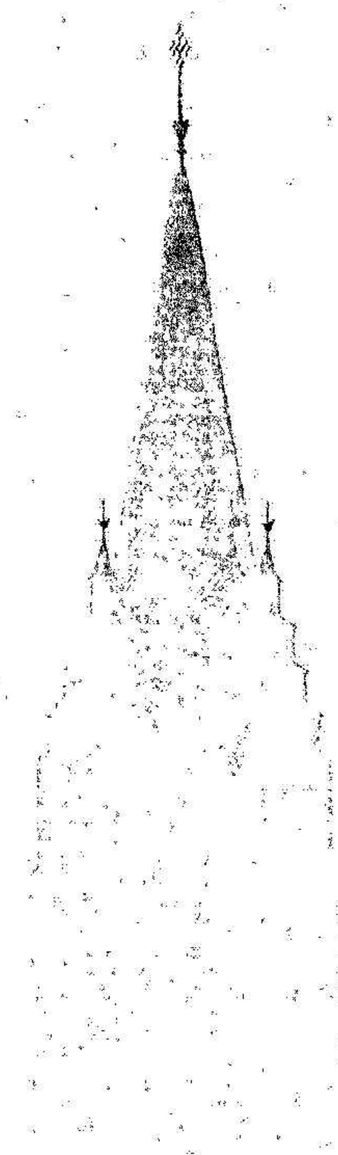
Ibland går saker sönder som kan repareras, hos oss arbetar bovärdar och servicetekniker som tillsammans med våra leverantörer löser de problem som kan uppstå i hemmet. Vi köper in städtjänster så att det ska vara rent och snyggt i trapphusen och anställda fastighetsarbetare arbetar dagligen med skötsel i våra bostadsområden, det skapar igenkänning och trygghet.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124438

”Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och arbetar aktivt med frågor kring samhällsbyggnad, miljö och boende.

Genom löpande dialog med våra olika intressenter kan vi prioritera och fånga upp åsikter om hållbarhets-arbetet, det hjälper oss att förbättra och utveckla verksamheten i rätt riktning.”



Mölndalsbostäder om hur dialogen med intressenterna bidrar till att skapa större effekt av hållbarhetsarbetet.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

FOTO: JOHNER

20240624124 39

Intressentdialoger

Vi har löpande dialog med våra olika intressegrupper, för att få veta vilka hållbarhetsfrågor som parterna tycker är viktiga för oss att fokusera på. Ömsesidiga samtal bidrar till att utveckla och förbättra vår verksamhet. Under året har vi deltagit i Sveriges Allmännyttas intressentdialog för hållbarhetsfrågor, där bland andra Naturvårdsverket, Hyresgästföreningen, Byggmaterialbranschen och försäkringsbranschen deltog.

Löpande dialoger sker med följande intressenter

Vår ägare

Dialog förs i form av regelbundna överläggningar och möten med vår ägare, Kvarnfallet Mölndal AB, Mölndals stad.

Viktiga frågor för vår ägare:
Hållbar ekonomi, lönsamhet och avkastning, stadsutveckling, boende för alla, trivsel och trygghet, avfallshantering och affärsetik.

Politiker

Regelbundna möten med bolagsstyrelsens utsedda politiker, som utmynnar i styrelsens inriktningsdokument.

Viktiga frågor för styrelsens politiker:
Hyresgästernas trivsel och trygghet, klimatpåverkan, digitalisering av bostadshus och kontor, energieffektivisering, minskad segregation, hållbar ekonomi, lönsamhet och avkastning, stadsutveckling, vräkningsförebyggande arbete och kompetensförsörjning.

Hyresgäster

Dialog förs genom aktiviteter och möten med hyresgäster, hyresgästföreningen, dialogmöten och daglig kontakt med hyresgäster i olika ärenden. Hållbarhetsundersökning genomfördes 2022 och kundundersökning under 2023.

Viktiga frågor för hyresgästerna:
Trivsel och trygghet, god service och återkoppling, avfallshantering, utemiljö och biologisk mångfald, hållbar renovering, möjlighet till dialog med oss som hyresvärd, boendeinflytande, hyra, mobilitet, klimatpåverkan och solceller.

Medarbetare

Dialog förs i organiserad form vid medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal, men också dagligen i form av möten och workshops.

Viktiga frågor för våra medarbetare:
Jämställdhet och likabehandling, avfallshantering och återbruk, affärsetik, hållbar ekonomi, lönsamhet, fossilfri verksamhet, långsiktigt underhåll, trygg och säker arbetsmiljö, biologisk mångfald, företagskultur, kompetensutveckling och samhällsansvar.

Leverantörer

Dialog förs vid uppföljningsmöten med leverantörer och i samband med nya upphandlingar.

Viktiga frågor för våra leverantörer:
Affärsmässighet, klimatpåverkan, avfallshantering och återbruk, val av material, energianvändning, trygga arbetsplatser, teknisk utveckling.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124440

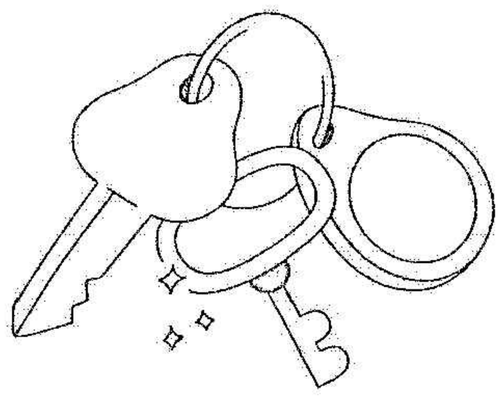
Året i siffror

Rekordmånga svar i kundundersökningen, viktiga insatser för biologisk mångfald och spännande projekt. Mölndalsbostäder fortsätter att utveckla verksamheten och hyresgästernas boende under 2023.

ILLUSTRATIONER: FREDRIK BRÄNNSTRÖM

Total frisknärvaro (i procent)

Heltid	Kvinnor	Män	Totalt
Tjänstemän	96,2	98,1	96,7
Kollektivanställda	96,9	92,0	94,5
Totalt	**96,3**	**95,0**	**95,6**



3887

Hyresrätter

Varav 845 är kooperativa hyresrätter, äldre- och gruppboenden.

35,3%

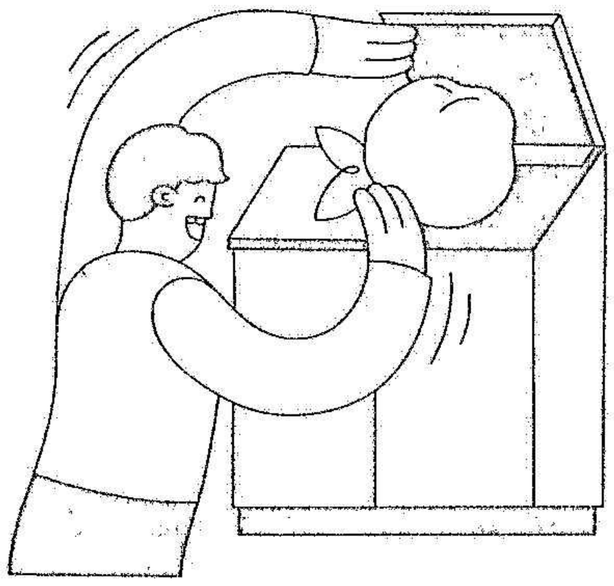
Andel av hyres-marknaden i Mölndal

Källa: SCB.

9,1%

Andel av Mölndals invånare som är hyresgäster

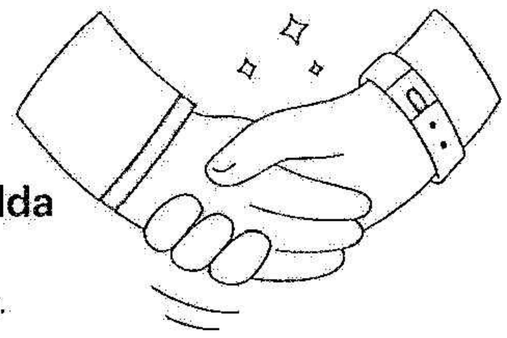
Källa: Mölndals stads fastighets- och befolkningsregister.



81

Tillsvidareanställda

Varav 59,3 % män och 40,7 % kvinnor.

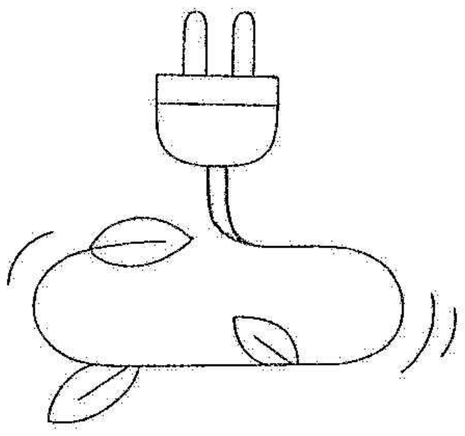


Avfallshantering

76 liter restavfall per lägenhet och vecka i snitt. 50 liter är norm enligt Avfall Sverige. Siffran inkluderar inte Mölndalsbostäders äldreboenden eller friliggande BmSS-bostäder.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124411



100%

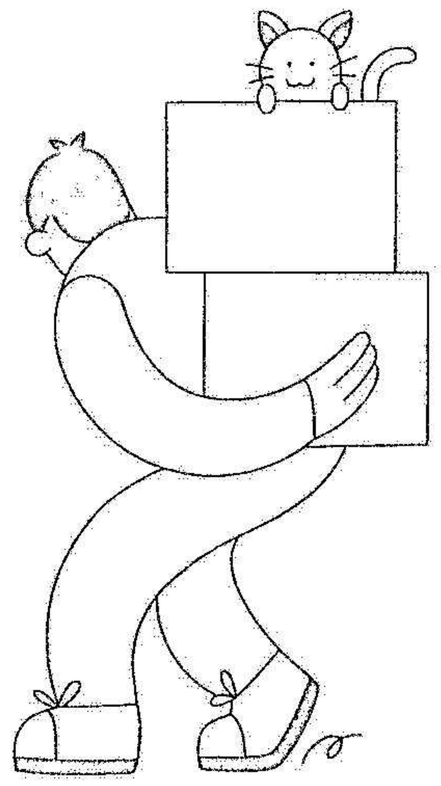
Förnybar el

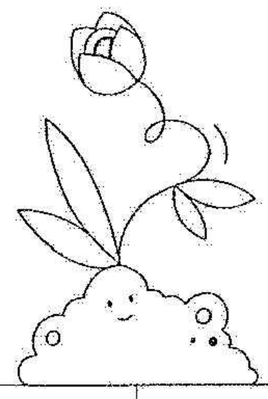
Mölndalsbostäder köper bara el från förnybara energikällor.

7,5

År kötid

på Mölndalsbostäders lägenheter i genomsnitt.

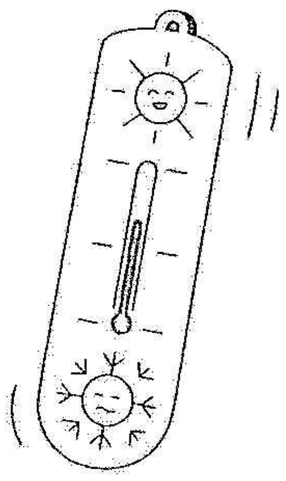




291

Nyinflyttade hyresgäster

Totalt har 349 nya avtal skrivits, varav 58 har flyttat inom Mölndalsbostäder.



5

Nya blomsterängar har anlagts under året

54 724

Kvadratmeter lokalyta

6 563

Marknadsvärde
(mkr)

16,1%

Synlig soliditet

59,4%

Hyresgäster som svarat på vår senaste kundundersökning

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

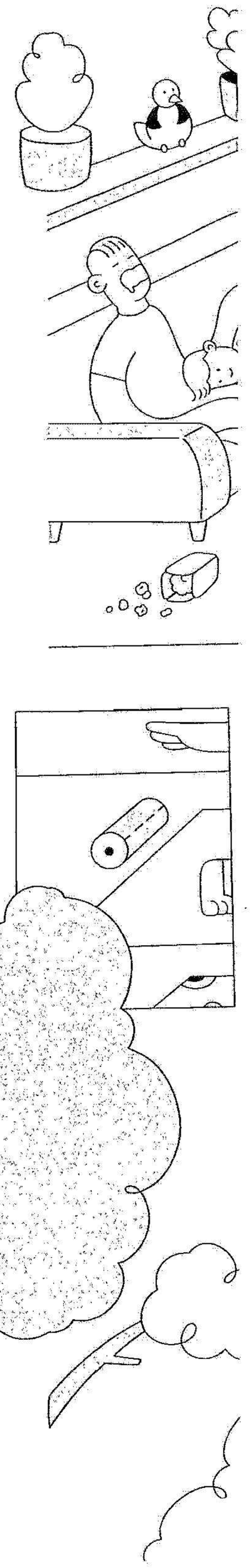
20240624124442

VÄGEN FRAMÅT

Förnyad affärsplan pekar ut riktningen

Under 2023 har Mölndalsbostäder tagit ett stort steg på vägen mot en mer kundnära förvaltning. En uppdaterad affärsplan pekar ut riktningen framåt.

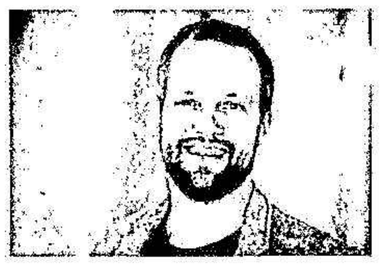
TEXT: FRIDA VALENTIN **ILLUSTRATION:** FREDRIK BRÄNNSTRÖM



FASTIGHETSBRANSCHEN STÅR inför stora utmaningar. Bostadsbolagen behöver utveckla och effektivisera sina verksamheter, och samtidigt bidra till ett mer hållbart och bättre samhälle med mindre klimatpåverkan. Dessutom i en tid präglad av ett tuffare ekonomiskt läge och en skakig omvärld. Mölndalsbostäder är inget undantag. Att ständigt utveckla och anpassa verksamheten är avgörande, menar **Tomas Olsson**, chef för marknad och affärsutveckling.

– Vi kan inte separera vår affärsplan från vårt hållbarhetsarbete. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor är en naturlig del av verksamheten, och allt vi gör bidrar till målen, säger han och tillägger:

– Bygg- och fastighetsbranschen står för drygt en femtedel av Sveriges koldioxidutsläpp. Samtidigt har vi stora möjligheter att påverka. Men vi behöver identifiera hur vi gör störst skillnad, till exempel genom att få våra hyresgäster att leva mer hållbart och använda återbruk vid nyproduktion.



TOMAS OLSSON
Chef marknad och affärsutveckling, Mölndalsbostäder

MÖLNDALSBOSTÄDER tog första steget mot en mer kundnära förvaltning 2021. Två år senare har man hunnit med att sjösätta ett nytt kundcenter, lanserat en ny hemsida med bättre kontaktmöjligheter och skapat de två nya tjänsterna bovärd och ombyggnadssamordnare.

– Under det här året har vi tagit flera stora kliv mot målet. Nu ska vi jobba vidare och förbättra vår hyresgästkommunikation, säger Tomas.

Under 2023 har Mölndalsbostäder också förfinat och uppdaterat affärsplanen kopplat till den nya visionen och affärsidén. I detta arbete har man också tydliggjort de tre övergripande bolagsmålen som kommer vara: ett hållbart och attraktivt boende, en hållbar och effektiv verksamhet samt en utmärkt arbetsplats.

– Vi har spetsat till formuleringarna och försökt göra dem tydligare, framför allt den sista som handlar om vår arbetsplats. För oss är det viktigt med ett gott ledarskap och att personalen trivs och mår bra, för det hänger ihop med alla andra mål, förklarar Tomas.

I ARBETET MED den uppdaterade affärsplanen har Mölndalsbostäder också tagit fram sex strategier, med målet att koppla aktiviteterna till de övergripande målen. Det handlar om områden som man ska lägga fokus på, nämligen kundnära verksamhet, långsiktigt underhåll och utveckling, grön omställning, ekonomi i balans, effektiv organisation och arbetssätt samt aktivt samhällsansvar.

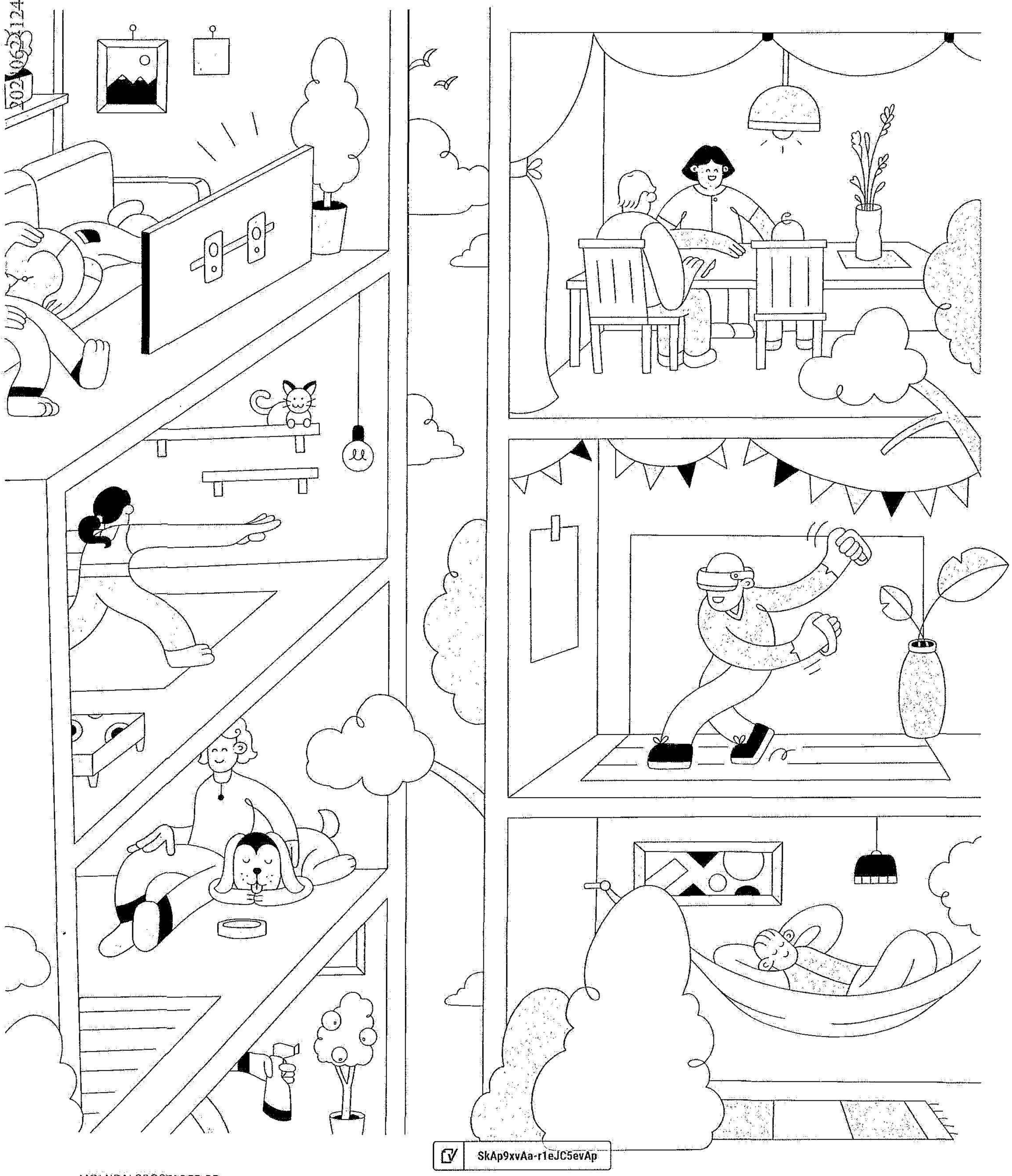
– Alla sex strategier bidrar till våra övergripande mål. Om vi till exempel pratar om kundnära verksamhet handlar det bland annat om de nya tjänsterna som vi har tillsatt, att vi behöver bli bättre på att återkoppla till våra hyresgäster och en förbättrad dialogprocess som den vi nu genomför i Kålleredgården, säger Tomas.

Han avslutar:

– Tillsammans bidrar detta till målen att skapa ett mer attraktivt boende, en mer effektiv organisation och verksamhet och till sist ha medarbetare som trivs på sin arbetsplats.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240623112443



SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124444

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning
Mölndalsbostäder ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB, som i sin tur ägs av Mölndals stad. Huvudkontoret ligger nära Mölndals innerstad med adress Häradsgatan 1.

Årsstämman
Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ och kan besluta i alla frågor som rör bolaget. Stämman är aktieägarnas forum för att utöva direkt inflytande. Stämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Senaste årsstämman hölls den 19 april 2023. Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Kristian Vramsten representerade ägaren vid stämman. Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning samt att bevilja styrelse och vd ansvarsfrihet för det gångna året.

Bolagsordning och ägardirektiv
Grunden för bolagets verksamhet är dess bolagsordning och ägardirektiv. Där anges huvudmotiven för stadens ägande av bolaget och inriktningen på bolagets verksamhet.

Kommunfullmäktiges fem övergripande mål
Kommunfullmäktige definierar övergripande mål för Mölndals stad och dess bolag. Målen är kopplade till Agenda 2030 som definierar FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Bolagets styrelse bedömer att kommunfullmäktiges samtliga fem övergripande mål har direkt eller indirekt påverkan på Mölndalsbostäders verksamhet och att vi på ett väsentligt sätt kan bidra till stadens mål:

- Stärka förutsättningarna för ett växande näringsliv och arbetsmarknad.
- Säkerställa likvärdig utbildning av hög kvalitet som främjar livslångt lärande.
- Utveckla en växande och trygg stad, tätort och landsbygd med god infrastruktur.
- Främja och stödja ett självständigt, gott och aktivt liv för alla åldrar.
- Bedriva det miljö- och klimatarbete som krävs för långsiktigt hållbar utveckling.

Affärsplan
Den aktuella affärsplanen sträcker sig mellan åren 2021–2023. I den har ägardirektivet, kommunfullmäktiges övergripande mål, styrelsens inriktningsdokument, samt våra väsentliga hållbarhetsfrågor vävts in. Under året har en ny affärsplan, för perioden 2024–2030, arbetats fram.

Styrmodell
Mölndalsbostäder bedriver sin verksamhet utifrån en styrmodell med tydlig koppling till affärsplanen. Utgångspunkten är tre bolagsövergripande mål; *leverera ett hållbart och attraktivt boende, bedriva en hållbar verksamhet* samt *skapa de bästa förutsättningarna*. Till varje mål finns underliggande delmål och aktiviteter samt mätetal som bolaget använder för att löpande mäta, och säkerställa, framdriften av bolaget.

Vd och ledningsgrupp
Vd för Mölndalsbostäder är Marie Werner. Mölndalsbostäders vd har utsett en ledningsgrupp bestående av sex personer. Ledningsgruppen ska bistå vd i löpande förvaltning av bolaget. Medlemmarna representerar olika avdelningar och kompetensområden inom verksamheten.

Allbolagen
Lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska de allmännyttiga bostadsbolagen bygga och förvalta fastigheter, där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Lagens syfte är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska främja bostadsförsörjningen i sin ägarkommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. I det allmännyttiga syftet ingår också ett samhällsansvar. Samtidigt ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kravet på affärsmässiga principer anses inte utgöra ett hinder för verksamheterna att ta samhällsansvar. Utan ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv försämras företagets ekonomi och därmed också möjligheterna att kunna ta samhällsansvar genom att utveckla verksamheten. Därför ses lönsamheten som en förutsättning.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 45

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet omfattar hela Mölndalsbostäders verksamhet och är integrerat i den övergripande styrningen genom dess affärsplan, policys, riktlinjer, rutiner, strategier, mål och handlingsplaner. Vår miljöpolicy är vårt ramverk för hur vi arbetar med miljöfrågor, den beskriver att vi ska minimera vår påverkan på miljön samt förebygga föroreningar. Ramverk som styr vårt arbete med mänskliga rättigheter, sociala förhållanden och antikorruption finns i inköpspolicy, arbetsmiljöpolicy, uthyrningspolicy och personuppgiftspolicy. Policys omfattar alla delar av verksamheten och utgår från de frågor som vi och våra intressenter identifierat som viktigast för att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt. De finns tillgängliga för alla våra medarbetare via vår gemensamma kommunikationsplattform och ingår som en del av vår introduktion för nyanställda. Till dessa policys tillkommer även riktlinjer och rutiner som styr våra arbetssätt.

Policys antas av styrelsen som löpande följer hållbarhetsarbetet via styrelsemöten och årlig rapportering i samband med hållbarhetsrapporteringen. Mölndalsbostäders hållbarhetsarbete drivs av bolagets hållbarhetsstrateg. Mölndalsbostäders vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet.

Hantering av risker

Bolag står under uppsikt av kommunstyrelsen som årligen erhåller en rapport om bolagets verksamhet.

Primärt utövas uppsikten av bolagen via moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB. Löpande under året sker ägardialog med moderbolaget, Kvarnfallet i Mölndal AB. Bolaget rapporterar vid två tillfällen under året hur Mölndalsbostäder bidragit till Kommunfullmäktiges fem övergripande mål.

Styrelsen fastställer alla bolagets policys, samt bolagets största risker med tillhörande intern kontrollplan. Alla tillkommande risker av betydelse rapporteras löpande till styrelsen.

Styrelse och revisorer

Mölndalsbostäders styrelse, ordförande och vice ordförande utses av kommunfullmäktige för ett år i taget. Styrelsens uppgift är att utse vd, som i sin tur ansvarar för att den löpande förvaltningen bedrivs enligt bolagets riktlinjer och anvisningar. Styrelsen har under året haft åtta sammanträden. Även representant från moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB har kallats.

Till styrelsen utses också två arbetstagarrepresentanter genom bolagets två fackliga organisationer. Arbetstagarrepresentanterna har yttrande- och förslagsrätt, men inte beslutsrätt.

Mölndalsbostäders revisorer utses genom Mölndals stads upphandling av revisorstjänster.

EY har upphandlats som revisionsbolag. Revisionsbolaget utser därefter bolagets revisorer. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige.

De valda är:

- Auktoriserad revisor Anders Linusson, utsedd av EY
- Lekmannarevisor Thomas Svensson (S), utsedd av Mölndals stad
- Lekmannarevisor Inger Schale (L), utsedd av Mölndals stad

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124446

STYRELSEN



Bakre rad från vänster:

Linus Hedberg
Styrelseledamot,
invald 2017.
Utsedd av Moderaterna.

Mikael Brodin
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av
Sverigedemokraterna.

Ulf Bergh
Arbetstagarrepresentant,
Unionen.

Jeanette Johansson
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Carina Gustafsson
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Moderaterna.

Adam F Laurén
Vice ordförande,
invald 2019.
Utsedd av Kristdemokraterna.

Göran Book-Pettersson
Arbetstagarrepresentant,
Fastighetsanställdas förbund.

Främre rad från vänster:

Therese Aronius
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Marie Werner
Vd Mölndalsbostäder.

Sven-Ove Johansson
Ordförande,
invald 2023.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Anders Lindbom
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Liberalerna.

Saknas på bild:

Arvid Tunvall
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Vänsterpartiet.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124447

LEDNINGSGRUPPEN



Marie Werner
Vd



Tomas Olsson
Chef marknad och affärsutveckling



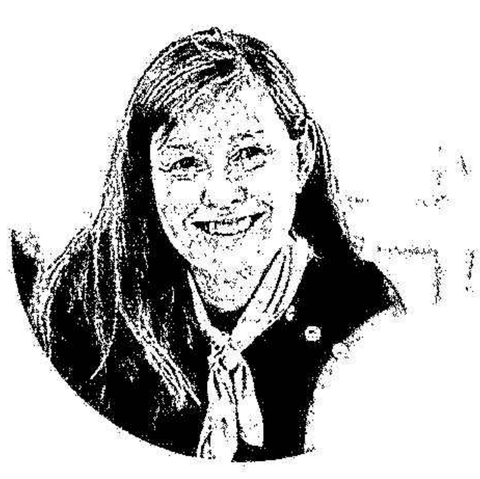
Henrik Freed
Chef förvaltning



Henrik Lyréus
Chef ekonomi



Cathrine Gerle
Chef fastighetsutveckling



Mia Forsman
HR-strateg

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp


SkAp9WAe1teJC5evAp
WOLENDALSE OSTRADE
RISK POOL

20240624124449

HÅLLBARHETSBERÄTTELSE 2023

Hållbarhetsberättelse
Att driva en hållbar verksamhet är en viktig del i Mölndalsbostäders uppdrag och under året som gått har vi tagit ytterligare steg på vägen mot en hållbar utveckling.

Beräkning av klimatpåverkan
Under 2023 har vi arbetat vidare för att nå vårt klimatmål, som innebär att vi inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären år 2045. Vi har därför beräknat företagets klimatpåverkan, även indirekta utsläpp. Det handlar exempelvis om byggmaterial och transporter, men även vissa delar av den klimatpåverkan som våra hyresgäster skapar genom sitt boende och som vi tillsammans kan medverka till att minska. Arbetet inom utvecklingsprojektet *Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan för bostadsföretag* går nu vidare med att ta fram mål och färdplan för att följa ambitionerna i Parisavtalet vars syfte är att, genom olika insatser, bekämpa klimatkrisen till år 2050.

Förberedelser inför CSRD
Under året har vi påbörjat arbetet med att anpassa verksamheten för kommande krav i CSRD-lagstiftningen (Corporate Sustainability Reporting Directive) som ska vara infört till år 2025. Vi har även inlett arbete med att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalys för våra fastigheter i enlighet med EU-taxonomin.

Minskat avfall och förbättrad källsortering
Projektet *Soperstars* som fokuserar på att minska restavfallet och öka källsorteringen av hyresgästernas avfall har fortsatt. Under 2023 genomförde vi tester i några av våra bostadsområden och vi kommer att fortsätta med det arbetet under 2024. Vi är stolta över att projektet blev utsett till en av finalisterna i Sveriges Allmännyttas tävling *Bästa klimatinitiativen*.

Framgångsrik kundundersökning
93 procent av våra hyresgäster uppgav i årets kundundersökning att de trivs i sina boenden vilket är mycket glädjande. Vi arbetar vidare med att öka trygghet och trivsel för våra hyresgäster. Under året införde vi rollen ombyggnadssamordnare för att förtydliga och underlätta kontakten med berörda hyresgästerunder ombyggnads- och renoveringsprojekt. Målet är att hyresgästerna ska känna sig mer delaktiga och ha tillgång till information i rätt tid.

Sociala projekt
I samarbete med Svenska livräddningssällskapet erbjöd vi under sommarlovet simskola till ett rabatterat pris i Sisjön för våra hyresgästers barn. Simkunnighet är en viktig livförsäkring och satsningen riktas mot barn och ungdomar. Vi kommer fortsätta med aktiviteten även 2024.

Vi sponsrade även *SummerHoops*, en sommarlovsaktivitet för unga, som hölls under sex sommarlovsveckor i Åbys aktivitetspark. Som en del av programmet deltog vi tillsammans med Boplats Göteborg för att informera om vikten av att tidigt ställa sig i bostadskö.

Ekosystemtjänster
Utemiljön har kompletterats med ängsytor och odlingslotter på några av våra fastigheter med hjälp av bidrag för lokal naturvårdssatsning (LONA) från Naturvårdsverket.

Energi och energieffektivisering
Energieffektiviseringsarbetet har intensifierats genom projektet *Värmesmart* som möjliggör styrning av fjärrvärmeanvändningen. Solcellsanläggningar har under året tagits i drift på två fastigheter och ytterligare en anläggning är under byggnation i samband med takbyte. Under året har Mölndalsbostäder anställt en energiingenjör, vilket är en ny roll på företaget, för att ytterligare växla upp arbetet med energieffektiviseringar och energieffektivt byggande.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124450

HÅLLBARHETSINDIKATORER

Indikator	Not	2023	2022	2021	Kommentar
TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN					
NKI – Produktindex	1	78,4%		79,0%	
NKI – Trygghet	1	83,4%		83,3%	
Hållbarhetsenkät – Index Social hållbarhet	1		79,0%		Nästa enkät genomförs 2024.
HÅLLBART BOENDE					
Restavfall (liter per lägenhet och vecka)	2	76	93		Mål 2030: 50 liter restavfall per lägenhet och vecka. Äldreboenden och friliggande BmSS-boenden är inte inräknade.
NKI – serviceindex	1	82,8%		85,3%	
Hållbarhetsenkät – Index Miljö	1		87,2%		Ingen enkät 2023.
Insamlad textil (ton)		47,3	47,4	49,2	Insamlad mängd av biståndsorganisationen Human Bridge som omhandertar insamlat material.
EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING					
Minskad energianvändning i byggnader (jämfört med år 2007)	3	-16,1%	-16,5%	-17,2%	Mål 2030: -15%, nytt mål fastställt from 2024
Summa energianvändning, uppvärmning och el normalårskorrigerad (kWh/m² A-temp)	3, 5	97,2	96,7	95,9	2007: 117
Producerad el från egna solcellsanläggningar till elnätet (MWh)	4	7			
Vattenanvändning (m³/m² A-temp)	5	1,08	1,10	1,12	2007: 1,13
CO_2e (ton) Scope 1 och 2 (marknadsbaserad)	6	78	76	86	
CO_2e (ton) Scope 3 som uppstår vid tillverkning av energi (marknadsbaserad)	6	119	118	143	
CO_2e (ton) Scope 1 och 2 (platsbaserad)	6	571	574	685	
CO_2e (ton) Scope 3 som uppstår vid tillverkning av energi (platsbaserad)	6	215	215	249	
Fossilfri verksamhet enligt Sveriges allmännyttas klimatinitiativ	7	99,9%	99,9%	99,8%	Mål 2030. 100% fossilfri verksamhet
HÅLLBAR NYPRODUKTION					
Minska klimatpåverkan från nyproduktion (kg CO_2e/m^2 BTA)	8				Startvärde flerbostadshus: 320 kg CO2e/m² BTA. Ingen siffra för 2023 då ingen byggnad färdigställdes. För 2022 och 2021 mättes ej indikatorn.
LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL OCH UTVECKLING					
Antal forsknings-/utvecklingsprojekt organisationen deltar i	9	6	4	1	
MEDARBETARNAS HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ					
Trust Index	10	68%	68%	-	
Frisknärvaro	11	95,6%	95,3%	95,0%	
Arbetsplatsolyckor och tillbud		8 olyckor, 6 tillbud	6 olyckor, 2 tillbud	5 olyckor, 2 tillbud	

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124513

HÅLLBARHETSNOTER

NOT 1

NKI (Nöjd Kund Index) genomförs varje år som en enkät-undersökning till våra hyresgäster. En hållbarhetsundersökning genomförs vartannat år i form av en enkät. Första året den genomfördes var 2022.

NOT 2

Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära förpackningsinsamling i våra miljöhus. Där kan fraktionerna matavfall, restavfall, tidningar, pappers-, plast- och metallförpackningar sorteras. I de flesta miljöhus tas även glas, icke brännbart avfall samt miljöfarligt avfall, såsom elektronik, småbatterier och ljuskällor emot. Angiven restavfallsmängd inkluderar inte äldreboenden eller friliggande BMSS-boende. Farligt avfall som uppstår i vår egen verksamhet samlas in i avsedda skåp och hanteras av utsedd leverantör.

NOT 3

Den något ökande trenden på energianvändning bedöms bero på ombyggnad av självdragsventilation till FTX-ventilation i ett antal fastigheter under 2022 och 2023. Det ger ökad energianvändning under byggtiden, men även i driftskedet. Under året har solcellsanläggningar tagits i drift på två fastigheter, solel som använts direkt i dessa fastigheter är borträknat från energianvändningen.

NOT 4

Under 2023 har solcellsanläggningar på två fastigheter tagits i drift. Installerad effekt är totalt 196 kW.

NOT 5

A-temp – den area som ska användas vid beräkning av en byggnads energiprestanda. A-temp utgör den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden. Siffrorna för 2023 är preliminära.

NOT 6

Scope 1 – direkta utsläpp (vid förbränning av bränslen i egna pannor och drivmedel i egna fordon).
Scope 2 – indirekta utsläpp från köpt el och värme (uppstår vid användning).
Scope 3 – indirekta utsläpp som uppstår vid tillverkning av energi.
CO_2e-utsläpp baseras på Mölndalsbostäders verksamhet (exklusive hyresgästers hushållsel). Siffrorna för 2023 är preliminära. Platsbaserad metod avser klimatutsläpp från el och fjärrvärme för hela nätet där energin produceras. Marknadsbaserad metod avser klimatutsläpp från el och fjärrvärme baserade på de ursprungsmärkta inköpen via certifikat och/eller ursprungsgarantier som gjorts.

NOT 7

Vi följer Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och de beräkningsförutsättningar som finns där. Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränsle och drivmedel är fossilfria enligt marknadsbaserad metod. Siffrorna för 2023 är preliminära.

NOT 8

Bruttoarea utgör summan av alla våningsplans area och mäts från byggnadsdelarnas utsida. Genom att ansluta Mölndalsbostäder till bygg- och anläggningssektorns färdplan har bolaget antagit följande mål:
- 2022: Aktörer i bygg- och anläggningssektorn har kartlagt sina utsläpp och satt klimatmål.
- 2025: Utsläppen av växthusgaser visar en tydligt minskande trend.
- 2030: 50 procent minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015).
- 2040: 75 procent minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015).
- 2045: Nettonollutsläpp av växthusgaser.

Startvärde 320 kg CO_2e/m^2 BTA gäller för flerbostadshus med omfattning av byggdelar enligt lagstadgad Klimatdeklaration. Under 2023 har ingen byggnad färdigställts varvid data saknas.

NOT 9

Mölndalsbostäder driver, eller medverkar i, ett antal forsknings- och utvecklingsprojekt.
Byggherrelyftet: Projekt inom Smart Built Environment som ska öka förmågan hos byggherrar att använda sig av digitalisering.
Cirkulära Byggprodukter av plast: Projekt finansierat av Energimyndigheten som fokuserar på att minska nyttjande av jungfrulig plast i byggnader och möjliggöra cirkulära materialflöden.
Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan för bostadsföretag: Projekt samordnat av Sveriges allmännytta och IVL.
Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar: Projekt finansierat av Vinnova som syftar till att undersöka lösningar till ökat nyttjande av bilpooler.
Soperstars: Utvecklingsprojekt som syftar till att öka sortering av förpackningar och minska felaktigt slängt avfall.
Värmesmart: Utvecklingsprojekt tillsammans med Mölndal Energi om effektiv styrning av fjärrvärmeanvändningen med hjälp av byggnaders värmetröghet.

NOT 10

2022 byttes mätmetod till Great Place to Works "Trust Index", därför redovisas inte siffor för 2021.

NOT 11 · FRISKNÄRVARO I %

	Kvinnor			Män			Totalt		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Tjänsteman	96,2	95,0	90,7	98,1	95,8	98,6	96,7	95,5	96,1
Kollektivanställda	96,9	98,3	96,1	92,0	94,9	94,8	94,5	95,0	95,5
Totalt	**96,3**	**95,6**	**96,1**	**95,0**	**95,2**	**95,5**	**95,6**	**95,3**	**95,0**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124S2

ANSTÄLLDA

	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	38	51	89
Varav kvinnor/män i procent	42,7	57,3	
Antal tillsvidareanställda	33	48	81
Antal tidsbegränsat anställda, inkl sommarjobbare	5	3	8
Antal anställda med icke garanterade timmar (intermittentanställda)		5	5
Antal heltidsanställda	32	47	79
Antal deltidsanställda	1	1	2
Medarbetare som inte är anställda	1,5	0,5	2

Uppgifterna i sammanställningen baseras på medelvärde under rapportperioden.

MEDLEMSKAP OCH ENGAGEMANG

Sveriges Allmännytta
Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige.

Allmännyttans klimatinitiativ
Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläpp av växthusgaser genom mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och motivera varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande
Lokal plattform för strategisk samverkan för att nå ett klimatneutralt byggande i Göteborgsregionen.

Fossilfritt Sverige
Fossilfritt Sverige startades på initiativ av regeringen 2015 inför FN:s klimatmöte i Paris. Initiativet samlar aktörer i form av företag, kommuner, regioner och organisationer, som ställer sig bakom deklarationen om att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer.

Färdplan fossilfri konkurrenskraft för bygg- och anläggningssektorn
Inom ramen för regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige har bygg- och anläggningssektorn samlats kring en färdplan för att nå ambitionerna i Parisavtalet. Målet är att bygg- och användningsskedet ska vara klimatneutrala till 2045, färdplanen sätter även delmål.

Handslaget för cirkulärt byggande Göteborg
Initiativet Handslaget startade under år 2022 och ska mynna ut i användbart lärande och konkreta åtgärder inom cirkulärt byggande i syfte att öka återbruk.

Husbyggnadsvaror (HBV)
HBV är en medlemsägd inköpsfunktion åt Sveriges allmännyttiga bostadsbolag som genomför samordnade upphandlingar av varor och tjänster kopplade till byggnation, renovering och förvaltning av fastigheter.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 53

GRI-INDEX

Redogörelse för tillämpning	Mölndalsbostäder har redovisat informationen som hänvisas till i detta GRI index för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 med referens till GRI Standards.
GRI 1-version	GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021			
2-1	Upplysningar om organisationen Mölndalsbostäder AB		Allmännyttigt bostadsbolag, Häradsgatan 1, Mölndal, Sverige
2-2	Enheter som inkluderas i organisationens hållbarhetsredovisning		Avser endast Mölndalsbostäder AB
2-3	Redovisningsperiod, redovisningsfrekvens, kontaktuppgifter		Årlig redovisning 1 januari 2023–31 dec 2023, 17 april 2024, Charlotta Brolin, hållbarhetsstrateg charlotta.brolin@molndalsbostader.se
2-4	Förändringar av information		Inga väsentliga förändringar.
2-5	Externt bestyrkande	34	Revisorns yttrande avser endast lagstadgad hållbarhetsrapportering.
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	16, 17	
2-7	Anställda	32	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	32	
2-9	Bolagsstyrningens struktur och sammansättning	24	
2-10	Nominering och val till högsta styrande organ		Bolagsstämman bekräftar val av styrelsemedlemmar efter beslut i fullmäktige.
2-11	Ordförande i högsta styrande organ		Bolagets styrelseordförande
2-13	Delegering av ansvar för hantering av organisationens påverkan	25	
2-14	Högsta styrande organs roll gällande hållbarhetsrapportering	25	
2-16	Kommunikation av kritiska ärenden		Inga kritiska ärenden har rapporterats till styrelse och ledning.
2-19	Ersättningspolicyer		Styrelsens ersättning beslutas av kommunfullmäktige.
2-20	Process för att fastställa ersättning		Styrelsens arvoden bestäms av kommunfullmäktige som i sin tur följer riksdagsledamöternas ersättningar. VDs lön satts av styrelsen. Medarbetares löner sätts av närmsta chef, ytterst är VD ansvarig för lönebildning och lönesättning för medarbetare. Kollektivavtal gäller för alla medarbetare.
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	
2-23	Policyåtaganden		Verksamhetens policys fastställs av bolagets styrelse. 2023 fanns gällande policys för arbetsmiljo, finans, kvalitet, miljo, personuppgifter, uthyrning samt inköp- och upphandling.
2-26	Mekanismer för att söka råd och uppmärksamma farhågor		Medarbetare har flera forum att valja på för att soka råd eller uppmärksamma farhågor. Till exempel genom Cesam som är det fackliga centrala samverkansorganet. Risker gällande arbetsmiljön rapporteras i ett system som alla medarbetare har behörighet till. Risker kan även lyftas till skyddsombud som tar upp dessa i Skyddskommittén. Avtalsavvikelser gällande entreprenörer och leverantörer rapporteras till Mölndalsbostäders upphandlare. Önskar man vara anonym finns en visselblåsarkanal som hanteras av Mölndals Stad.
2-27	Efterlevnad av lagar och regler		Mölndalsbostäder har förelaggande från Miljöförvaltningen att åtgarda 202 lägenheter som har radonhalter som överstiger tillåtna värden. Under året har åtgärder har påbörjats i 87 lägenheter inom fastigheten Delbanco 1, dessa ska färdigställas under 2024. Resterande 115 lägenheter ska uppvisa godkända radongashalter senast 2025-12-31. Mölndalsbostäder har underrättats inför beslut om utfärdande av byggsanktionsavgift på 15 618 kr efter att ha påbörjat ventilationsarbete i fastigheten Delbanco 1 innan bygnadsnämndens startbesked meddelats.
2-28	Medlemskap i organisationer	32	
2-29	Tillvägagångssätt för intressentengagemang	19	
2-30	Kollektivavtal		Alla anställda omfattas av kollektivavtal.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124454

GRI-INDEX

GRI 3 VÄSENTLIGA FRÅGOR 2023			
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	14	
3-2	Lista över väsentliga frågor	14	
3-3	Styrning av väsentliga frågor	14–15	

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 200 EKONOMI			
203-2	Indirekt ekonomisk påverkan	11, 16, 17	
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner		Intern riktlinje styr arbetet mot korruption. Under året har utbildning hållits för samtliga medarbetare.
GRI 300 MILJÖ			
302-1	Energianvändning inom organisationen	30	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	30	
305-1	Direkt växthusgasutslapp	30	
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	30	
306-2	Avfallshantering	30–31	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav		Sker vid upphandling, där relevanta miljökrav ställs samt kärnkonventioner enligt International Labour Organization (ILO).
GRI 400 SOCIALA FRÅGOR			
401-1	Antal anställda samt personalomsättning	32	Personalomsattning: 7,4 %
403-2	Typ och antal arbetsplatsskador och sjukdagar	30–31	Antal sjukdagar: 928
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget		Likabehandling följs årligen upp via medarbetarundersökning.
413-3	Samarbete med lokalsamhället		Områdesarbete Bifrost och Åby, BID Kållered, Företagarföreningen i Mölndals Innerstad, SummerHoops, Svenska livräddningssällskapet, Fastighetsakademin

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB, org.nr 556015–2885.

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 14–15, 24–25 och 29–34, samt för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation *RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124555

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Mölndalsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Ägarförhållanden
Mölndalsbostäder AB (org. nr 556015-2885) ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB (org. nr 556602-0854), som i sin tur ägs av Mölndals stad. Moder och dotter har säte i Mölndal.

Verksamhet
Bolagets verksamhet består av att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölndals stad. 2023 var det 30:e året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölndalsbostäder bedrivit sedan 1947.

Dotterbolag
Faren Fastighets AB (org. nr 556807-9601) är tillsvidare ett vilande helägt bolag utan verksamhet. Faren är komplementär i Bostadsexploatering Mölndal KB och tar resultatandel från kommanditbolagets verksamhet. I år har Faren lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 3,5 (0,4) tkr.

Mölndalsbostäder är tillsammans med HSB Mölndal, hälftendelägare i HB Kålleredfastigheter som exploaterar mark i Kållered och Bostadsexploatering i Mölndal KB som förvaltar mark i Sandbäckområdet. Mölndalsbostäders andel av Kålleredfastigheter HB:s resultat uppgår till –1 (–190) tkr. HB Kålleredsfastigheter är under avvecklande och slutreglering av ekonomiska mellanhavanden har skett under 2023 men slutförs under 2024. Faren Fastighets AB tar resultatandel i Bostadsexploatering KB och har under året övertagit den fordran (7769 tkr) på kommanditbolaget som Mölndalsbostäder tidigare år redovisat i andelskapitalet.

Mölndalsbostäder är tillsammans med HSB Mölndal även hälftendelägare i Heljered Holding AB som är moderbolag för Heljered Mark AB. Koncernen skall utveckla markområdet i Heljered i Kållered. Övriga innehav redovisas i noter.

Medlemskap
Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytta, Mölndals Centrum Fastighetsägarförening och FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror Ekonomisk förening), Byggherrarna Sverige, Kållered Framtid samt FABUR (Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering).

Investeringar
Ingen nyproduktion har färdigställts under året. Investeringsvolymerna har därför minskat jämfört med föregående år. Bolagets investeringar i fastigheter och byggnader har uppgått till 63737 (107363) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 4496 (3367) tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET
Den årliga hyreshöjningen för 2023 trädde i kraft 1 april. Hyrorna höjdes i genomsnitt med 4,00 (2,15) %. Förhandling för 2024 pågår men är ej klar vid tryck av års- och hållbarhetsredovisningen inte klar.

Ökningstakten i byggpriserna har under 2023 stannat av men har under året varit höga och volatila. Det är framför allt byggherrekostnaderna i form av räntor som ökat. Överlag är det fortfarande höga byggpriser som tillsammans med höga räntekostnader gör det svårt att bygga nya hyresrätter med tillräcklig lönsamhet. Höga byggpriser i kombination med höjd ränta och ökade avkastningskrav omkullkastar eller förskjuter bolagets planer på att nyproducera hyreslägenheter.

Den under 2023 kraftigt ökade inflationen och Riksbankens höjningar av styrräntan har också fått genomslag i kostnadsökningar för varor och tjänster i förvaltningen. De befarade höga priserna på el uteblev under året men kostnaderna är ändå betydligt högre än föregående år. Bolaget har under året erhållit ett elstödsbidrag med ca 4,4 mkr vilket redovisas under övriga intäkter.

Bolagets marknadsvärdering av fastigheterna visar på en nedgång i värde på ca 6 %. Värdet för 2023 har av extern värderingsfirma fastställts till 6563 (6960) mkr. Bokförda värden uppgår till 3275 (3357) mkr. Värdenedgången i sig påverkar inte bolagets redovisade resultat.

Bolagets innehav av temporära bostadsmoduler har skrivits ned med 6 mkr. Staden, som hyresgäst, har sagt upp hyresavtalet i förtid. I samband med detta har också en klausul i avtalet lösts ut vilken garanterar bolaget upp till 10 mkr i ersättning om nettoförsäljningsvärdet för bostadsmodulerna understiger bokfört värde. Nedskrivningsbehovet uppskattas till 16 mkr men då staden garanterar 10 mkr har nedskrivning endast skett med 6 mkr under 2023. Bostadsmodulerna skall avyttras under 2024 och har ett preliminärt nettoförsäljningsvärde på ca 3 mkr.

Bolaget har arbetat med att få lönsamhet i ett nybyggnadsprojekt, Kv Våmmelyckan i Kållered Centrum. Ett omtag har skett i utformningen för att öka den uthyrningsbara ytan. Nedlagda projekteringskostnader före omprojektering har kostnadsförts som förgäveskostnader med 5,1 mkr och redovisas under centraladministrativa kostnader

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124356

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets driftskostnader
Bolagets driftskostnader har ökat 10,2 (12,8) mkr jämfört med året innan. Kostnadsökningarna finns i alla driftskostnader men fastighetsel, renhållning, uppvärmning och reparationer svarar för merparten av dem och beror på ökade priser och taxor.

Räntekostnader
Marknadsräntorna har sedan invasionen av Ukraina under 2022 kraftigt ökat som en effekt av inflationen och Riksbankens höjningar av styrräntan. Styrräntan har under 2023 ökat från 2,50 % till 4,00 %. Bolagets säkringsinstrument skyddar mot momentant kostnadsgenomslag men räntekostnaderna har ändå ökat från 53 mkr till 76 mkr. För 2024 ser kostnaderna ut att öka med ytterligare 10 mkr då marknadsräntan vid ingången av 2024 är ca 1,5 %-enheter högre än vid ingången av 2023 detta trots att marknaden förutspår att Riksbanken kommer sänka styrräntan under 2024.

Övriga händelser
Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till ca 15,8 (45,2) mkr. Moderbolaget beslutade under januari 2024 om värdeöverföring enligt Allbolagens begränsningsregel gällande §3.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT
Inga väsentliga händelser har inträffat som skulle påverka bolagets resultat per 2023-12-31.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Möjligheter
Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor både i regionen och i Mölndal. Bolaget har under de senaste åren tillskapat ca 450 nya lägenheter i Mölndal vilket ligger i linje med uppdraget att utveckla Mölndal som bostads- och verksamhetsort. Utöver detta har bolaget tillskapat ca 12 000 kvm butiks- och kontorsyta i Mölndals Innerstad, totalt har investeringar i nyproduktion skett med 1800 mkr sedan 2017.

Bolaget är nu inne i en fas med större fokus på att utveckla befintligt bestånd och bland annat sätta in mekanisk ventilation i Kv Sergel och Kv Delbanco. En undersökning kring möjligheten att fasa ut direktverkande el mot fjärrvärme i Kålleredgården pågår.

I bolagets projektportfölj för nyproduktion planeras för ca 500 nya lägenheter under kommande 10 årsperiod. Först ut är Kv Silverskatten i Forsåkerområdet där detaljplanen vunnit laga kraft och därefter planeras för att bygga nya hyresrätter i Kållered centrum och att förtäta i kvarteret Delbanco. För nyproduktionen finns ännu inga av styrelsen fattade investeringsbeslut.

Risker
Strategisk risk
De höga byggpriserna i kombination med högt ränteläge har lett till att bolaget bromsat nyproduktionen. Investeringarnas effekt på balansräkningen blir så stora att bolagets långsiktiga soliditetsnivå blir svår att upprätthålla.

Finansiella risker
Den senaste tidens räntehöjningar påverkar bolagets resultat kraftigt trots en hög andel räntesäkrad skuldvolym. Bolagets största ekonomiska risk är ränterisken. Belåningsgraden på fastigheternas bokförda värden inklusive nyproduktion är hög 80,5 (79,4) % och på Marknadsvärde är den 41,1 (38,8) %. Den synliga soliditeten är jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 16,1 (16,2) %.

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget – refinansieringsrisken – bedöms som mycket liten. Bolaget lånar med kommunal borgen mot en avgift på 0,50 (0,50) %. Finansieringen sker enbart i Kommuninvest.

Operationella risker
Vikande efterfrågan
Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor i regionen. Dock har produktionskostnaderna varit rekordhöga och kostnaden för nyproduktion av flerbostadshus uppgår till ca 50–55 tkr per kvadratmeter i slutlig anskaffningskostnad. Risken att vakanser uppkommer i nyproduktionen är stor då hyresnivåerna som krävs för att undvika nedskrivning av fastigheten blir för höga för att alla lägenheter skall bli uthyrda. Under året har avkastningskraven på hyreshus ökat vilket försämrar lönsamheten på nyproduktionen och byggkalkylerna går inte ihop.

Politiska och sociala risker
Hyresmarknaden påverkas stort av politiska beslut. Det kan exempelvis gälla bostadssubventioner vid nyproduktion, införande eller slopande av räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning eller socialt ansvar i bostadsområden tex för nyanlända som skall integreras i permanenta bostäder. Det kommunala bostadsbolaget måste hålla beredskap för förändringar i omvärlden och

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124257

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

politiska beslut som påverkar verksamheten. Bostadspolitik diskuteras nästan alltid och regler för bidrag och beskattning ändras löpande beroende på politisk majoritet. Ett aktuellt exempel är ränteavdragsbegränsningsreglerna vilka trädde i kraft inkomståret 2019. Utan extra primäravdrag på investeringar från 2017 hade reglerna varit mycket kännbara för bolaget.

Internationella risker
Sedan 2011 gäller Allbolagen – Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – som har sitt ursprung i EU-lagstiftningen. I § 2 framkommer att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. § 7 och 8 kap. § 3 c Kommunallagen (1991:900). Lagen tar även upp regler om storleken på värdeöverföringar till ägare.

Liksom alla andra bolag påverkas Mölndalsbostäder om ekonomin i stort påverkas av internationella kriser eller andra risker som kan leda till störningar i det ekonomiska maskineriet globalt sett.

FINANSHANTERING OCH SKULDFÖRVALTNING

Användande av finansiella instrument
Bolaget påverkas också av den internationella räntemarknaden och förändringar i kreditinstitutens ekonomiska regelverk, tex för beräkning av institutets kapitalbas som i sin tur kan påverka bankmarginaler vid räntesättningen till kredittagare. Att ha en trygg och säker finansförvaltning är en viktig del av ett bostadsbolags verksamhet. Stora investeringar de senaste åren har lett till en stor skuldportfölj i bolaget. För att skydda sig mot oväntade ränteförändringar och få en stabilitet i räntekostnaderna använder sig bolaget av finansiella instrument sk ränteswappar. Syftet är att med hjälp av dessa öka sin räntebindning på ingångna rörliga lån. Ränteswappar är ett mer flexibelt alternativ till fasträntelån. Vilken finansiell risk som bolaget skall ta avseende kapital och räntebindning regleras i bolagets Finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen.

Skuldportföljens olika löptider
Mölndalsbostäders ränterisk hanteras genom att den genomsnittliga löptiden för ränte- och kapitalbindning skall ligga inom ett intervall på 1–8 år. Detta ger bolaget handlingsfrihet att vid behov omstrukturera portföljen efter de svängningar som finns i räntemarknaden. Bolagets finanspolicy är underställd stadens men ger bolagen förhållandevis stor frihet att hantera sina finansiella risker.

Känslighetsanalys
Bolagets lån uppgår till 2700 (2700) mkr. Skulle den rörliga räntan stiga med en procentenhet den 1 jan 2024 kommer bolagets räntekostnader stiga med ca 10600 (8400) tkr.

Kapital- och räntebindning
Kapitalbindningen visar när i tid som lånen ska amorteras eller refinansieras. Bolaget har relativt korta bindningstider på lånen då detta historiskt gett fördelaktigt pris jämfört med långa bindningstider. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår per 2023-12-31 till 2,57 (2,95) år.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till Stibor 90. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponeringen som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan två och tio år. Bolaget har även två fasträntelån. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 2,75 (3,46) år.

Säkerheter
Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölndals stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,50) procent på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift under året uppgår till 13500 (13500) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002 och borgenslimiten från kommunen är per bokslutsdagen 2950 (2800) mkr.

Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde
Innehavet av ränteswappar uppgår till 1615 (1865) mkr vilket motsvarar 60 (69) procent av lånestocken. Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgår till 82,0 (145,3) mkr. Om swappkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under-/övervärde, utan någon effekt i resultaträkningen. Under-/övervärdet är skillnaden mellan det priset marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativ prisdifferens uppstår om den långfristiga marknadsräntan sjunkit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Marknadsvärdet beaktas enbart i bokföringen i samband med realisering av derivatet (för mer info se not 29).

Hållbarhetsrapport
Mölndalsbostäder har upprättat en hållbarhetsrapport med utgångspunkt i GRI:s (Global Reporting Initiative) principer. GRI är ett globalt och tillförlitligt ramverk för hållbarhetsredovisning. Rapporten finns att läsa på sidorna 4–5, 14–19, 24–25, 28–34.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124458

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)	
Balanserad vinst	438 952 498
Årets vinst	8 111 693
	447 064 191
Styrelse och vd föreslår att i ny räkning överförs:	447 064 191

Resultat och ställning
Resultatet av bolagets verksamhet och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förändring av eget kapital (kkr)

	Aktiekapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	81 173	416 016	22 936	560 125
Disponerat enligt beslut på årsstämma			22 936	–22 936	0
Årets resultat				8 112	8 112
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**81 173**	**438 952**	**8 112**	**568 237**

DEFINITIONER NYCKELTAL

Rörelsemarginal
Rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter.

Räntabilitet på eget kapital
Redovisat resultat delat med eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver (justerad för jämförelsestörande poster).

Räntabilitet på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med genomsnittlig balansomslutning (justerad för jämförelsestörande poster).

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exklusive varulager delat med kortfristiga skulder.

Genomsnittlig låneränta
Räntekostnader (inklusive borgensavgift på 0,5 %) delat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Synlig soliditet
Eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver i förhållande till summa skulder och eget kapital.

Direktavkastning fastigheter
Driftnettot (bruttoresultat exklusive avskrivningar enligt plan och övriga intäkter) delat med genomsnittligt bokfört värde (BV) byggnader och mark eller verkligt värde (VV) (beräknat marknadsvärde).

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen visar hur bolagets in- och utbetalningar varit under året och hur likvida medel förändrats jämfört med föregående år. Likvida medel är bankkontobehållningar utanför koncernkontostrukturen.

Justerad soliditet (med beaktande av fastigheternas övervärde)
Eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver plus skillnaden mellan marknadsvärdet och bokfört värde på fastigheterna i förhållande till balansomslutningen inklusive skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Fastigheternas belåningsgrad
Bolagets räntebärande skulder dividerat med bokfört värde på byggnader och mark.

Genomsnittlig räntebindning
Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder. Uppgiften hämtas från bolagets finanssystem KI Finans.

Genomsnittlig kapitalbindning
Det genomsnittliga antal år innan bolagets lån skall refinansieras eller amorteras. Uppgiften hämtas från bolagets finanssystem KI Finans.

Kommunal borgensavgift
Då Mölndals stad går i borgen för de lån som bolaget har, erhåller bolaget bättre låne-villkor än om bolaget lånar med pantbrev. Då Kommunallagen stipulerar att kommuner inte otillbörligt får gynna någon part framför andra, betalar bolaget en avgift för detta på 0,50 % på utestående lånesumma per 31 augusti varje år.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124459

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i tkr, om annat ej anges	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter, brutto	429 069	409 768	396 810	382 017	360 950
Hyresbortfall & rabatter	3 436	3 524	4 865	6 426	6 897
Driftnetto	220 537	215 063	210 531	207 362	178 140
Fastighetskostnader inkl avskrivningar	326 443	310 575	296 828	277 287	275 348
Bruttoresultat	120 209	115 878	112 084	113 739	93 030
Rorelseresultat	90 506	97 571	93 502	97 684	74 692
Räntekostnader	77 348	52 800	46 606	50 074	48 274
Resultat efter finansiella poster	15 805	45 174	46 895	47 612	26 418
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	3 275 442	3 356 838	3 338 959	3 367 352	2 973 484
Eget kapital	568 237	560 125	537 189	510 594	480 084
Räntebärande långfristiga skulder	2 200 000	1 900 000	1 900 000	2 800 000	1 450 000
Räntebärande kortfristiga skulder	500 000	800 000	900 000	0	1 250 000
Fastigheternas marknadsvärde	6 562 860	6 959 670	7 232 300	6 908 460	6 696 160
NYCKELTAL					
Operativa nyckeltal					
Förvaltad yta m²	292 386	291 081	290 727	292 419	284 278
Antal lägenheter	3 887	3 887	3 881	3 881	3 758
Driftkostnader kr/m²	631	595	568	502	526
Underhållskostnader kr/m²	115	100	102	96	115
Driftnetto kr/m²	754	739	720	709	627
Lånekostnad kr/m²	265	181	164	171	170
Finansiell balans					
Kassalikviditet i %	23,6	6,2	15,7	197,9	2,4
Räntetäckningsgrad	1,2	1,9	2,0	2,0	1,5
Soliditet, synlig i %	16,1	16,2	15,2	14,7	14,3
Soliditet, justerad i %	56,5	58,9	59,4	57,5	58,9
Fastigheternas belåningsgrad i %	82,6	81,4	78,7	84,7	82,2
Finansiering					
Genomsnittlig låneränta inkl borgensavgift i %	2,9	1,9	1,8	1,9	1,9
Genomsnittlig räntebindning i år	2,8	3,5	3,8	2,2	1,7
Genomsnittlig kapitalbindning i år	2,6	3,0	2,5	3,9	2,9
Kommunal borgensavgift i %	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Lönsamhet i %					
Rörelsemarginal	41,1	46,1	46,9	49,0	43,4
Rantabilitet på eget kapital	1,4	4,1	4,9	5,9	2,4
Räntabilitet på totalt kapital	2,6	2,8	2,6	2,8	2,2
Resultat efter finansnetto i % av omsättningen	3,5	10,6	11,5	12,2	7,2
Direktavkastning fastigheter BV i %	6,6	5,8	5,8	6,1	5,5
Direktavkastning fastigheter MV i %	3,4	2,8	2,7	2,9	2,4

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 60

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023.01.01–2023.12.31	2022.01.01–2022.12.31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		425 633	406 244
Övriga intäkter		21 018	20 287
Summa intäkter	3	**446 651**	**426 531**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2, 4	-184 359	-174 134
Underhåll	2, 5	-33 507	-29 193
Fastighetsskatt		-8 248	-8 132
Driftnetto		**220 537**	**215 072**
Avskrivning enligt plan	6		
– Immateriella rättigheter		-391	-391
– Byggnader		-97 129	-95 712
– Maskiner och inventarier		-2 808	-3 091
Summa fastighetskostnader		**-326 442**	**-310 662**
Bruttoresultat		**120 209**	**115 878**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar enligt plan	6		
– Rörelsefastighet		-471	-388
– Maskiner och inventarier		-64	-62
Övriga kostnader	2, 7, 8	-15 995	-15 927
Förgävesprojekt		-5 324	-77
Utrangering av komponenter		-1 668	-1 844
Nedskrivning byggnader		-6 181	0
Rörelseresultat		**90 506**	**97 571**
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 647	394
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-77 348	-52 800
Summa finansnetto		**-74 701**	**-52 406**
Resultat efter finansiella poster		**15 805**	**45 174**
Bokslutsdispositioner	12	3 014	3 399
Erhållna koncernbidrag		4	0
Lämnade koncernbidrag		-3 449	-11 000
Årets skatt	13	-7 262	-14 637
Redovisat resultat		**8 112**	**22 936**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124631

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader för datorprogram	14	163	553
		163	**553**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och andra installationer			
Byggnader och Mark	15	3 275 442	3 356 838
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	5 800	4 512
Inventarier, verktyg och andra installationer	17	4 322	4 059
Pågående nyanläggning	18	77 847	44 587
		3 363 411	**3 409 996**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	19	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	17 922	24 298
Övriga långfristiga fordringar	22	192	208
		18 214	**24 606**
Summa anläggningstillgångar		**3 381 788**	**3 435 155**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran dotterföretag		7 773	0
Fordran moderföretag	28	106 201	20 975
Kund- och hyresfordringar		1 233	666
Kundfordran Mölndals stad		1 244	601
Aktuell skattefordran		12 973	10 797
Övriga fordringar	23	922	402
Interimsfordran Kommunen		411	130
Interimsfordran Koncernbolag		247	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	23 882	20 455
		154 886	**54 212**
Kassa och bank		9 110	546
Summa omsättningstillgångar		163 996	54 758
SUMMA TILLGÅNGAR		3 545 784	3 489 913

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124G2

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	25		
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
		121 173	**121 173**
Fritt eget kapital	26		
Balanserat resultat		438 952	416 016
Årets resultat		8 112	22 936
		447 064	**438 952**
Summa eget kapital		**568 237**	**560 125**
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond		800	3 687
Överavskrivningar			
Maskiner och inventarier		2 767	2 894
Avsättningar	27	81 260	73 397
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	29	2 200 000	1 900 000
Depositionsskulder		69 300	69 300
		2 269 300	**1 969 300**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, övriga	29	500 000	800 000
Leverantörsskulder		24 243	18 964
Skulder till dotterföretag		1	0
Skulder till Mölndals stad		602	353
Övriga kortfristiga skulder		3 537	3 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals stad		5 360	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag		7 466	3 852
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	82 211	53 899
		623 420	**880 510**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 545 784**	**3 489 913**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 63

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023.01.01–2023.12.31	2022.01.01–2022.12.31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		15 805	45 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt		-1 575	505
Avskrivningar enligt plan byggnader och Inventarier	6	97 527	96 094
Avskrivningar enligt plan maskiner och Inventarier	6	3 336	3 550
Resultatandel i Handelsbolag	20	1	191
Nedskrivning av projekt/fastighet		6 181	0
Förkastade byggprojekt		5 184	77
Reavinst inventarier		-370	-77
Reavinst avyttring fastighet		-19	0
Avräkningsförlust andel i HB		140	0
Utrangeringar komponenter		1 668	1 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**127 878**	**147 358**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		-98 499	101 212
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		-257 090	-119 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-227 711**	**129 279**
Investeringsverksamheten			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader och pågående arbeten		-62 537	-106 425
Utbetalt för förvärv/investering i mark		-1 200	-939
Utbetalt för förvärv av inventarier mm		-1 520	-880
Utbetalt för förvärv av maskiner mm		-2 977	-2 486
Utbetalt för förvärv av aktier		-1 600	-16 050
Inbetalt för försäljning av mark		1 332	0
Inbetalt från försäljning inventarier mm		370	77
Inbetalt från försäljning finansiella tillgångar	20	7 836	8 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**-60 296**	**-117 953**
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) Minskning (+) minskning av långfristiga fordringar		16	47
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	29	300 000	0
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag		-3 445	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**296 571**	**-10 953**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**8 564**	**373**
Likvida medel vid årets början		**546**	**173**
Likvida medel vid årets slut		**9 110**	**546**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124644

NOTER

NOT 1 · REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper
Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp de räknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande väsentliga utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Vad som är väsentligt sätts i relation till resultatenhetens bokförda värde och kassaflödesförmåga. Med fördelar menas ökade intäkter, minskade framtida kostnader eller en kombination därav. Med framtida menas att nedlagd utgift förlänger komponentens livslängd med minst 5 år. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående arbeten
Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Byggnader
Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter.

Byggnadskomponent, klass	Livslängd, år
Markanlaggningar under mark	30–100
Markanläggningar ytskikt	10–30
Grundläggning, bärande stomme, trapphus mm	75–100
Tak (skal 1)	25–80
Ytterväggar (skal 2)	30–80
Fönster, dörrar, portar, takluckor etc i skal	25–50
Kök med inredning (inkl el och vvs)	10–30
Badrum, wc, tvättstugor	20–50
Invändigt bygg	20–75
Ventilationssystem	25–50
Värme och sanitet	20–50
Styr och reglersystem	15–20
Elinstallationer	15–55
Brand och säkerhet	15–40
Transport och hiss	15–30
Komplementsbyggnader	30–35
Lokalanpassningar	5–10

Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar
För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Bedömningar och uppskattningar
Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen.

Fastighetsvärdering
Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Bolaget har för 2023 låtit extern värderingsman värdera fastigheterna. Betryggande övervärden föreligger. Se vidare not 15.

Nedskrivning fastigheter
När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet ska nedskrivning ske. Vid bedömning om en investering ska ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124635

NOTER

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar ska bli lönsamma på lång sikt. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om möjlighet finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Finansiella instrument
Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Finansiella instrument redovisas som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när bolaget blir part av instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflöden från tillgången har upphört eller reglerats.

Värdering av finansiella tillgångar
Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas *finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip* till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömning görs individuellt för respektive finansiellt instrument.

Värdering av finansiella skulder
Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärdet. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigering av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden. Efter det första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning
Bolaget tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar (säkringsinstrument) ingås som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta (säkrad post). Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet och den säkrade posten som är hänförliga till den säkrade risken redovisas inte givet att kraven för säkringsredovisning uppfylls. Vid säkring av ränterisk redovisas den erlagda respektive erhållna räntan på säkringsinstrumentet i samma period som den då räntan på den säkrade posten redovisas.

Sedan Mölndals stad i början av 2017 blev medlem i Kommuninvest har Mölndalsbostäder överfört alla lån till Kommuninvest. Lånen i Kommuninvest har direkt följsamhet – utan begränsningar – mot Stibor 90. Lånen i Kommuninvest (2700000 tkr) överstiger den säkrade volymen (1615000 tkr) varför 100 procent säkring föreligger.

Nominellt belopp på lånen uppgår till 2700000 (2700000) tkr. I samtliga ränteswappar erhåller bolaget rörlig ränta baserat på Stibor 90 och betalar fast ränta. När den rörliga räntan är negativ blir betalningsflödet det omvända. Nedan presenteras omfattningen och verkliga värdena på de derivat som innehas per respektive balansdag (se även not 29).

Ränteswappar som ingår i en säkringsrelation

Nominellt belopp återstående löptid (tkr) Derivat – skulder/negativa värden	2023	2022	2021
–1 år	240000	250000	100000
1–5 år	600000	840000	1090000
>5 år	775000	775000	775000
Totalt	**1615000**	**1865000**	**1965000**
Redovisat värde i bokföringen	0	0	0
Verkligt värde enligt marknadsvärdering	**+82019**	**+145257**	**–40066**

Långfristiga fordringar
Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar
Kundfordringar bedöms individuellt och redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Kortfristiga skulder
Skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

Låneskulder
Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enlig balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 13 och i not 27.

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124466

NOTER

Kontraktstid lokaler	Antal	Ext. avtal	Mölndals stad	Koncernbolag	Total tkr	%, 2023	%, 2022	%, 2021
2024	51	4 956	14 029	0	**18 985**	4,0	38,5	4,0
2025–2029	83	21 820	65 652	743	**88 215**	68,7	35,6	68,7
2030-	27	881	38 206	15	**39 102**	27,3	25,9	27,3
	161	**27 657**	**117 887**	**758**	**146 302**	**100**	**100**	**100**

I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens år för omförhandling och hyresnivå per 2023-12-31.

Redovisning av intäkter
Se not 3 för mer information om hyresintäkter och övriga intäkters fördelning på olika typer av intäkter och bortfall.

Hyresintäkter
Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Dessa grundar sig på hyreskontrakt vars uppsägningstid är tre månader och de betraktas som operationella leasingkontrakt.

De väsentligaste lokalkontrakten är sk indexavtal där hyran justeras efter KPI-utvecklingen. Andra lokalavtal kan vara med fast ökningstakt eller knutna till den centrala förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen. Minimihyror och omsättningsbaserade hyror förekommer undantagsvis. Variabiliteten i hyresnivåerna är således mycket låg.

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

Intäkter för Plusval
Plusval innebär att en, av hyresgästen vald renoveringsåtgärd på vissa delar av lägenhetens ytskikt, utförd av bolaget eller dess underentreprenör, betalas av hyresgästen via hyresavin under en period om sex år. Bolagets kostnad till anlitad entreprenör periodiseras under samma period. Diskontering av intäkter och kostnader sker ej.

Övriga intäkter
Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, tex självrisk.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare eller leasinggivare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden och leasingintäkten i enlighet med hyresavtalen.

Pensionsplaner
Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter
Mölndalsbostäder AB ingår i en koncern där Kvarnfallet Mölndal AB, org. nr 556602-0854 upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Bolaget upprättar inte koncernredovisning enligt undantagsreglerna i ÅRL 7 kap 2 §.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 38,8 (38,7) procent av inköpen och 20,9 (20,5) procent av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör (inköpens andel av totala kostnader exklusive personalkostnader, räntor, fastighetsskatt, avskrivningar och utrangeringar).

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 67

NOTER

NOT 2 · ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Medelantalet anställda	2023 (Kvinnor/män) Totalt	2022 (Kvinnor/män) Totalt
Samtliga årsarbetskrafter	(38/51) **89**	(34/56) **90**
Styrelse	(3/6) **9**	(4/5) **9**
Företagsledning	(3/3) **6**	(3/3) **6**

Styrelse och vd		
Löner och ersättningar	2 540	2 019
Sociala kostnader	1 379	1 181
	3 919	**3 200**
(Varav pensionskostnader)	521	455
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	38 984	39 664
Sociala kostnader	21 149	21 678
	60 133	**61 342**
(Varav pensionskostnader)	3 363	3 780
Samtliga anställda		
Löner och ersättningar	41 525	41 683
Sociala kostnader	22 527	22 859
	64 052	**64 542**
(Varav pensionskostnader)	3 884	4 235

Avgångsvederlag

Bolagets vd har 3 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida skall avgångsvederlag betalas med motsvarande 15 månadslöner från uppsägningstidens slut.

NOT 3 · RÖRELSENS INTÄKTER

Hyresintäkter		
Bostäder	341 542	329 200
Lokaler	76 441	69 528
Garage och parkeringsplatser	11 086	11 040
Summa hyresintäkter	**429 069**	**409 768**
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	65 050	62 372
Hyresbortfall		
Bostäder	-955	-1 062
Lokaler	-846	-704
Garage och parkeringsplatser	-433	-391
Summa hyresbortfall	**-2 234**	**-2 157**
Nettohyror	**426 835**	**407 611**
Lämnade rabatter mm	-1 202	-1 367
Nettoomsättning hyror	**425 633**	**406 244**

NOT 3 · RÖRELSENS INTÄKTER FORTS

Övriga förvaltningsintäkter	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster	6 662	5 867
Försäkringsersättningar	1 334	86
Fakturerad fastighetsskatt	2 147	2 169
Återvunna fordringar	338	249
Extern försäljning	10 168	11 839
Reavinster	369	77
Summa förvaltningsintäkter	**21 018**	**20 287**
Totala intäkter	**446 651**	**426 531**

NOT 4 · DRIFTKOSTNADER

Reparationer	30 831	28 588
Fastighetsskotsel	35 877	35 584
Städning	2 812	1 339
Fastighetsel	12 428	9 923
Vatten	12 442	12 341
Sophantering	13 639	12 370
Värme	25 656	23 795
Lokal administration	38 731	38 714
Fastighetsförsäkringar	9 206	8 893
Kundförluster mm	937	868
HGF	496	529
KabelTV	15	25
Övrigt	190	224
Arrende	1 099	950
Summa	**184 359**	**174 143**

NOT 5 · UNDERHÅLLSKOSTNADER

Personalkostnader	766	768
Lägenhetsunderhåll	12 582	12 494
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	4 567	4 394
Lokalunderhåll	914	734
Fastighetsunderhåll	13 195	9 329
Markunderhåll	1 483	1 474
Summa	**33 507**	**29 193**

NOT 6 · AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Drift		
Immateriella tillgångar	390	391
Byggnader	90 809	89 502
Markanläggning	6 320	6 204
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 688	1 965
Inventarier och installationer	1 120	1 132
Avskr. i fastighetsverksamheten	**100 327**	**99 194**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124468

NOTER

NOT 6 · AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN FORTS

Centraladministration	2023	2022
Rörelsefastighet	471	388
Datorer och inventarier	64	62
Avskrivningar i centraladministrationen	**535**	**450**
Summa	**100 862**	**99 644**

NOT 7 · CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	7 273	7 243
Köpta tjanster	2 509	2 391
Administrativa kostnader	1 147	997
Försäljningskostnader	1 579	2 095
Förvaltningskostnader	1 820	1 630
Rörelsefastighet	1 667	1 571
Summa	**15 995**	**15 927**

NOT 8 · ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

EY		
Revisionsuppdrag	248	218
Övriga tjänster	0	27
Summa	**248**	**245**

NOT 9 · OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	156	197
Förfaller till betalning ett år till fem år	119	259
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	233	270

Leasingavtalen utgörs i allt väsentligt av kontorsinventarier. Inga leasingkontrakt är längre än fyra år. Avsikten är att de leasade objektet skall återgå till leasegivaren vid kontraktets slut. Ett kontrakt är löpande med 3 mån uppsägningstid.

Bolaget har även minimileaseavgifter som kommer att erhållas, dessa finns specificerade under avsnittet *Redovisningsprinciper och värderingsprinciper* under rubriken *Hyresintäkter*.

NOT 10 · RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta bank	69	0
Skattekonto	61	0
Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter checkkredit	2 515	392
Summa	**2 647**	**394**

NOT 11 · RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Resultat andelar i handelsbolag	1	190
Borgensavgift Mölndals stad	13 500	13 500
Räntekostnader leverantörsskulder	5	6
Ränta på derivatinstrument, (Swap) netto	-27 067	17 768
Kreditavgift checklimit	109	172
Räntekostnader moderbolag	0	960
Räntekostnader fastighetslån	90 800	20 204
Summa	**77 348**	**52 800**

NOT 12 · BOKSLUTSDISPOSITIONER

Återföring periodiseringsfond	3 687	5 022
Årets avsättning till Periodiseringsfond	-800	-1 772
Skattemässig justering avskrivning Maskiner och Inventarier	127	149
Summa	**3 014**	**3 399**

NOT 13 · SKATTER

Aktuell skatt	-494	-1 095
Justering avseende tidigare år	1 095	0
Förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader	-7 863	-13 542
Skatt enligt resultaträkning	**-7 262**	**-14 637**
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	15 374	37 574
Skatt på redovisat resultat, (skatt 20,6 %)	**-3 167**	**-7 740**
Skatteffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	-20 091	-19 795
Bokföringsmässigt resultat försäljning fastighet	-332	0
Ej avdragsgill räntekostnad	-4 867	-2 389
Justering ej avdragsgill avskrivning	-1 273	0
Justering tidigare taxering	1 461	-1 095
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfond	-38	-69
Skattemässig återföring fastighetsförsäljning via handelsbolag	0	-3 206
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	24 094	24 762
Skattemässigt avdragsgilla komponentbyten	5 210	8 871
Uppskjuten skatt temporara skillnader	-7 863	-13 542
Utrangering vid komponentbyte	-396	-380
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-54
Skatt enligt resultaträkning	**-7 262**	**-14 637**
Effektiv skattesats	**47,2 %**	**39,0 %**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124469

NOTER

NOT 14 · IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 731	2 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 731	2 731
Ingående avskrivningar		
Vid årets början	-2 176	-1 787
Årets avskrivning	-392	-391
Vid årets utgång	-2 568	-2 178
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	163	555
Bokfört värde	**163**	**555**

NOT 15 · BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNING

Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 536 826	4 426 942
Årets aktiveringar	0	1 685
Årets försäljning/utrangering	-6 526	-5 933
Omrubricering från nyproduktion	25 293	114 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 555 593**	**4 536 826**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 179 988	-1 087 983
Årets försäljning/utrangering	3 545	4 089
Effekt av nedskrivning	-6 181	0
Årets avskrivning enligt plan	-97 527	-96 094
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 280 151**	**-1 179 988**
Redovisat värde	**3 275 442**	**3 356 838**
Byggnader	2 989 495	3 063 563
Mark	126 769	126 810
Markanläggningar	159 178	166 465
Summa	**3 275 442**	**3 356 838**
Taxeringsvärde		
Byggnad	3 137 185	3 137 185
Mark	1 609 678	1 609 678
Summa	**4 746 863**	**4 746 863**
Marknadsvärdering		
För 2023 och 2022 har en extern värderingsman anlitats.		
Den externa värderingen visar att fastigheterna värderas till	**6 562 860**	**6 959 670**

NOT 16 · MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2023	**2022**
Ingående anskaffningsvärden	29 077	27 250
Årets inkop	2 977	2 486
Årets försäljningar och utrangeringar	-1 427	-659
Utgående anskaffningsvärden	**30 627**	**29 077**
Ingående avskrivningar	-24 565	-23 259
Årets avskrivning	-1 689	-1 965
Årets försäljningar och utrangeringar	1 427	659
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 827**	**-24 565**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 800**	**4 512**

NOT 17 · INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	16 444	15 749
Årets inköp	1 520	880
Årets utrangering	-65	-185
Utgående anskaffningsvärden	**17 899**	**16 444**
Ingående avskrivningar	-12 385	-11 376
Årets avskrivning	-1 257	185
Årets utrangering	65	-1 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 577**	**-12 385**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 322**	**4 059**

NOT 18 · PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående anskaffningsvärden	44 587	53 118
Aktiverade utgifter för material och arbete	63 748	105 678
Kostnadsfört i resultaträkningen (ej likvidpåverkande)	-5 195	-77
Omrubricering till byggnad och mark	-25 293	-114 132
Utgående anskaffningsvärde	**77 847**	**44 587**

NOT 19 · AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Ingående värden	100	100
Utgående värden	**100**	**100**

Helägt dotterföretag	**Andel**	**Bokfört värde**	**Bokfört värde**
Faren Fastighets AB org nr 556807-9601, säte Mölndal	100%	100	100
Summa		**100**	**100**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 70

NOTER

NOT 20 · ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023	2022
Ingående värden	24 298	17 189
Årets resultatandelar	-1	-191
Avvecklingskostnader	-139	0
Förvärv	1 600	7 300
Justering andesvärden fordran dotterbolag	-7 836	0
Utgående värden	**17 922**	**24 298**

Innehavsspecifikation

Hus Byggnadsvaror Förening (HBV) org nr 702000-9226, säte Stockholm	4 st	40	40
Heljered Holding AB koncernen org nr 559402-6063, säte Stockholm	50 %	17 347	15 800
Bostadsexploatering i Mölndal KB org nr 969721-4675, säte Göteborg	50 %	0	7 715
HB Kålleredsfastigheter org nr 916443-7536, säte Göteborg	50 %	0	208
Brf Tandådalen lgh 6:2 org nr 716456-5017, säte Sälen	1 st	535	535
Summa		**17 922**	**24 298**

NOT 21 · EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Skulder i handelsbolag		
HB Kålleredsfastigheter	2	25
Borgensåtagande lån medlemmar i Kooperativ förening	18 980	19 266
Borgensåtagande FASTIGO	801	816
Summa	**19 783**	**20 107**

NOT 22 · ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående värden	208	253
Intjänade medel	192	129
Återförda medel	-208	-174
Utgående värden	**192**	**208**

Innehavsspecifikation

Långfristig bonusfordran HBV	192	208
Summa	**192**	**208**

NOT 23 · ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Personal	1	26
Bonusfordran HBV	336	371
Utlägg	2	5
Övrig fordran	583	0
Summa	**922**	**402**

NOT 24 · FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda lägenhetsunderhåll	14 397	14 208
Övriga poster	9 485	6 247
Summa	**23 882**	**20 455**

NOT 25 · BUNDET EGET KAPITAL

Aktiekapital	40 000	40 000
Reservfond	81 173	81 173
Summa	**121 173**	**121 173**

Aktiekapitalet består av 400 aktier med kvotvärde på 100 000 kr

NOT 26 · FRITT EGET KAPITAL

Förslag till vinstdisposition, belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	438 952 498	416 015 750
Årets vinst	8 111 693	22 936 748
	447 064 191	**438 952 498**
Disponeras så att i ny räkning överföres	447 064 191	438 952 498

NOT 27 · AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatt 20,6 (20,6) % på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	81 260	73 397
Summa	**81 260**	**73 397**

Se även kommentarer till Not 9 Skattekostnad.

NOT 28 · FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Outnyttjad del av kreditlimit 25 (50) Mkr	25 000	50 000

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 71

NOTER

NOT 29 · SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2023	2022
Kapitalbindningens löptid per bokslutsdag 2,57 (2,95) år		
<1 år	500 000	800 000
1–2 år	450 000	100 000
2–3 år	500 000	450 000
3–4 år	600 000	200 000
4–5 år	650 000	600 000
+5 år	0	550 000
Summa	**2 700 000**	**2 700 000**

Beräkning av upplupet anskaffningsvärde enligt BFNAR 2012:1 kap 11.2 har ej skett

Räntebindningens löptid bokslutsdag 2,75 (3,46) år		
<1 år	1 085 000	1 085 000
1–2 år	240 000	240 000
2–3 år	200 000	200 000
3–4 år	0	0
4–5 år	200 000	200 000
5–10 år	975 000	975 000
Summa	**2 700 000**	**2 700 000**
Fördelning på kreditgivare		
Kommuninvest	2 700 000	2 700 000
Summa	**2 700 000**	**2 700 000**

Räntesäkring genom ingångna ränteswappar per 2023.12.31

Slutdag	Kreditgivare	Fast rt i %	Belopp 2023	Marknadsvärde
2023-06-30	SEB	3,18	-	avslutad
2024-05-07	SEB	2,23	100 000	910
2024-06-28	SEB	2,24	140 000	1 172
2025-07-03	SEB	1,25	200 000	6 878
2027-06-30	SEB	1,25	200 000	8 206
2028-06-30	Danske B	1,69	100 000	3 011
2028-06-30	Nordea	1,41	100 000	4 110
2029-01-31	SEB	0,98	125 000	8 134
2029-12-28	Nordea	0,68	250 000	22 806
2030-12-30	SEB	0,78	200 000	16 646
2032-04-12	Nordea	1,69	200 000	10 146
			1 615 000	**82 019**

Från 2022 har marknadsvärdena blivit positiva som en effekt av ränteuppgången Resultateffekt bokförs endast om swappen realiseras före slutdag

NOT 30 · UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	51 719	28 477
Upplupen semesterskuld	2 742	2 895
Upplupna sociala avgifter	1 787	1 918
Upplupna räntekostnader	13 274	8 205
Upplupen fastighetsskatt	8 380	8 380
Övriga poster	4 309	4 024
Summa	**82 211**	**53 899**

Mölndal, datum framgår av den digitala underskriften

Sven-Ove Johansson, Ordf	**Adam F Laurén**	**Anders Lindbom**	**Arvid Tunvall**	**Carina Gustafsson**
Jeanette Johansson	**Linus Hedberg**	**Michael Brodin**	**Therese Aronius**	**Marie Werner Hellqvist, vd**

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders Linusson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124735

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB,
organisationsnummer 556015–2885.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i sidorna 35–51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mölndalsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Mölndalsbostäder 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.

Övrig information än årsredovisningen

Övrig information återfinns på sidorna 4–34 samt 52–57 och innefattas inte årsredovisningen för år 2023 eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvar för årsredovisningens övriga information. Vårt uttalande gäller endast årsredovisningen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende övrig information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det dock vårt ansvar att läsa övrig information och överväga om informationen är förenlig 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 övriga 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor,

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 74

REVISIONSBERÄTTELSE

måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Mölndalsbostäder AB för år 2023-01-01–2023-12-31 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 Mölndalsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 75

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB,
organisationsnummer 556015–2885.
Till kommunfullmäktige i Mölndals stad för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vår bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt, att verksamheten sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Datum enligt digital signatur

Thomas Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Inger Schale
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 76

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Varde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostäder Antal	Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde, Tkr	Tax.värde, Tkr	Marknads-värde, Tkr
BIFROST															
Bifrost	Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330				44	2 330	2 330	36 509	68 600	43 500
Bifrost	Rågkornet 1	2006	53	3 021	7	281	133			60	3 302	3 435		80 316	
Bifrost	Rågkornet 1	1980	149	9 823			23			149	9 823	9 846	94 728	183 000	293 000
Bifrost	Släpharven 3 Trygghetsboende	2017	66	4 799						66	4 799	4 799	129 705	153 000	150 000
Bifrost	Släpharven 2	1969			88	2 948	4 875			88	2 948	7 823	8 860	Spec.enhet	130 000
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	498				56	3 344	3 344		70 189	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			498			135	10 647	11 145	66 592	181 774	258 000
Bifrost Totalt			**448**	**31 136**	**150**	**6 057**	**5 529**	**0**	**0**	**598**	**37 193**	**42 722**	**336 394**	**736 879**	**874 500**
BOSGÅRDEN															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	1 367	11 220	11 900
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgatan	2001					1 355			0	0	1 355	14 247	13 222	25 200
Bosgården	Berzelius 3, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 056			86	3 329	6 385	46 223	Spec.enhet	133 000
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	65 712	82 217	102 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	26 048	47 600	60 000
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		12 284	18 700
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		27 400	34 500
Bosgården	Fiskarna 1	1960	107	6 023			672	13	260	107	6 023	6 695		104 647	124 000
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			368	14	285	105	5 907	6 275		103 277	117 000
Bosgården	Fiskarna 3	1960	105	5 907			452	15	308	105	5 907	6 359	127 035	104 175	118 000
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			136	3	66	29	1 349	1 485	29 089	26 312	32 100
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			218	14	285	71	3 171	3 389		61 904	75 300
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			176	3	66	51	2 670	2 846		49 969	63 300
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 225			426	16	350	110	6 225	6 651	42 153	128 091	142 000
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		51 400	55 300
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			485	14	266	115	6 420	6 905	8 843	112 510	66 800
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	20 642	55 684	68 600
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960								0	0	0		1 044	19 700
Bosgården Totalt			**878**	**50 519**	**100**	**3 903**	**7 963**	**100**	**3 409**	**978**	**54 422**	**62 385**	**381 359**	**992 956**	**1 267 400**
CENTRUM															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	12 649	37 608	49 300
Centrum	Iden 8	1952	13	804			23			13	804	827		15 103	23 400
Centrum	Björkåsen 3, Coop Sahlins	2009			62	4 037	1 119			62	4 037	5 156	102 574	124 304	105 000
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			457			43	2 755	3 212	29 753	64 586	74 300
Centrum	Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			118			48	3 340	3 458		64 585	84 600
Centrum	Gråsejen 6 (FD 6)	1958	30	2 101			481			30	2 101	2 582	6 126	41 365	52 800
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	14	970			619			14	970	1 589	37 670	49 408	33 200

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240524124777

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostäder Antal	Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde, Tkr	Tax.värde, Tkr	Marknads-värde, Tkr
CENTRUM FORTS.															
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 8)	2020	53	3 623			462			53	3 623	4 085		131 232	
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 9)	2020	53	3 487			405			53	3 487	3 892	338 989	131 232	317 000
Centrum	Hajen 2	2017	198	13 203			9 861			198	13 203	23 064	775 424	653 000	897 000
Centrum	Sutaren 1	2004			4	228				4	228	228	2 365	4 098	7 570
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			133	4	72	15	992	1 125	13 880	18 159	106 000
Centrum	Rödtungan 2	1984	15	1 002			159	4	72	15	1 002	1 161		18 345	
Centrum	Stenbiten (P)	1982								0	0	0			
Centrum	Stenbiten 1-2	1982	6	376			132			6	376	508		6 956	
Centrum	Stenbiten 17-18	1982	10	588			117	2	60	10	588	705		10 880	
Centrum	Stenbiten 3-4	1982	10	623			65			10	623	688		10 310	
Centrum	Stenbiten 5-6	1982	10	548			124			10	548	672		10 300	
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			159			6	355	514		7 002	
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			84	3	54	7	435	519		8 338	
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			65			5	268	333		5 021	
Centrum Totalt			**569**	**37 281**	**66**	**4 265**	**14 621**	**13**	**258**	**635**	**41 546**	**56 167**	**1 319 430**	**1 413 496**	**1 750 170**
EKLANDA															
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267						81	6 267	6 267	66 720	152 178	188 000
Eklanda	Dragbasunen 1	2001					1 230			0	0	1 230	18 250	7 466	
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			565			96	7 922	8 487	69 708	135 894	174 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 172	Spec.enhet	5 370
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	17 125	19 250	23 000
Eklanda	Nyckelharpan 58	2007			71	2 058	2 058			71	2 058	4 116	53 446	Spec.enhet	111 000
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	302	139			73	4 621	4 760	34 528	85 857	99 900
Eklanda Totalt			**248**	**18 885**	**83**	**2 663**	**4 381**	**0**	**0**	**331**	**21 548**	**25 929**	**261 949**	**400 645**	**601 270**
KROKSLÄTT/TOLTORP															
Krokslätt/ Toltorp	Järven 4	1984			42	1 935	2 385			42	1 935	4 320	10 179	Spec.enhet	65 500
Krokslätt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 262	4 831	3 730
Krokslätt/ Toltorp Totalt			**2**	**183**	**42**	**1 935**	**2 385**	**0**	**0**	**44**	**2 118**	**4 503**	**11 441**	**4 831**	**69 230**
KVARNBYN															
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204			52			32	2 204	2 256	9 009	33 251	38 400
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	5 128	71 071	40 100
Kvarnbyn	Kikås 1:216 (P)	1985								0	0	0			640
Kvarnbyn	Kikås 1:9 (FD *Roten K7*)	1985	5	342						5	342	342	1 373	5 061	5 820
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			112			28	1 607	1 719	8 962	24 261	29 200
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			83			12	682	765		10 302	10 900
Kvarnbyn	Taltrasten 1	2018	56	4 060						56	4 060	4 060	114 612	104 000	125 000
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 371	4 126	3 810
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 058	953			34	1 058	2 011	8 258	Spec.enhet	28 800

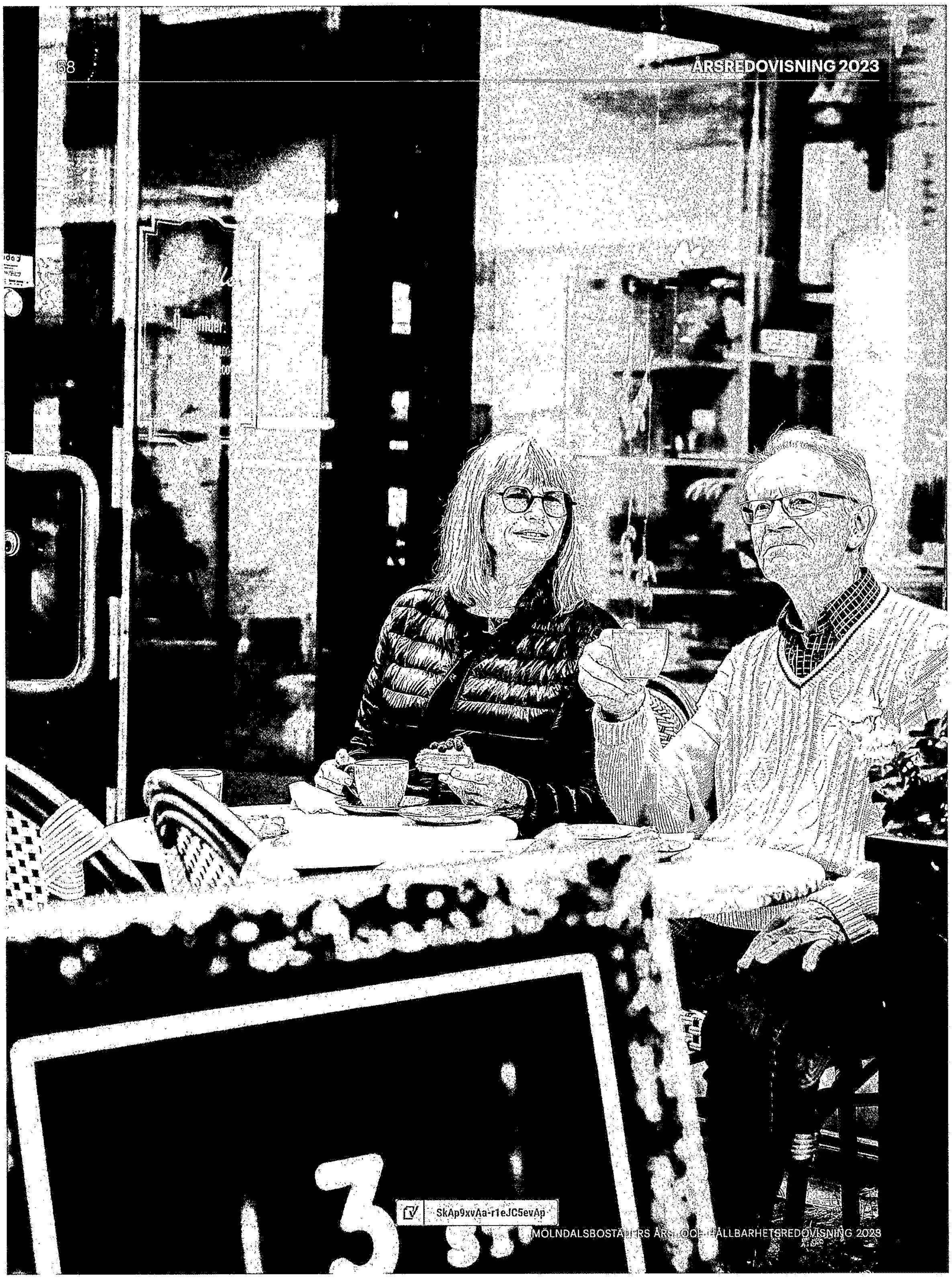
SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 78

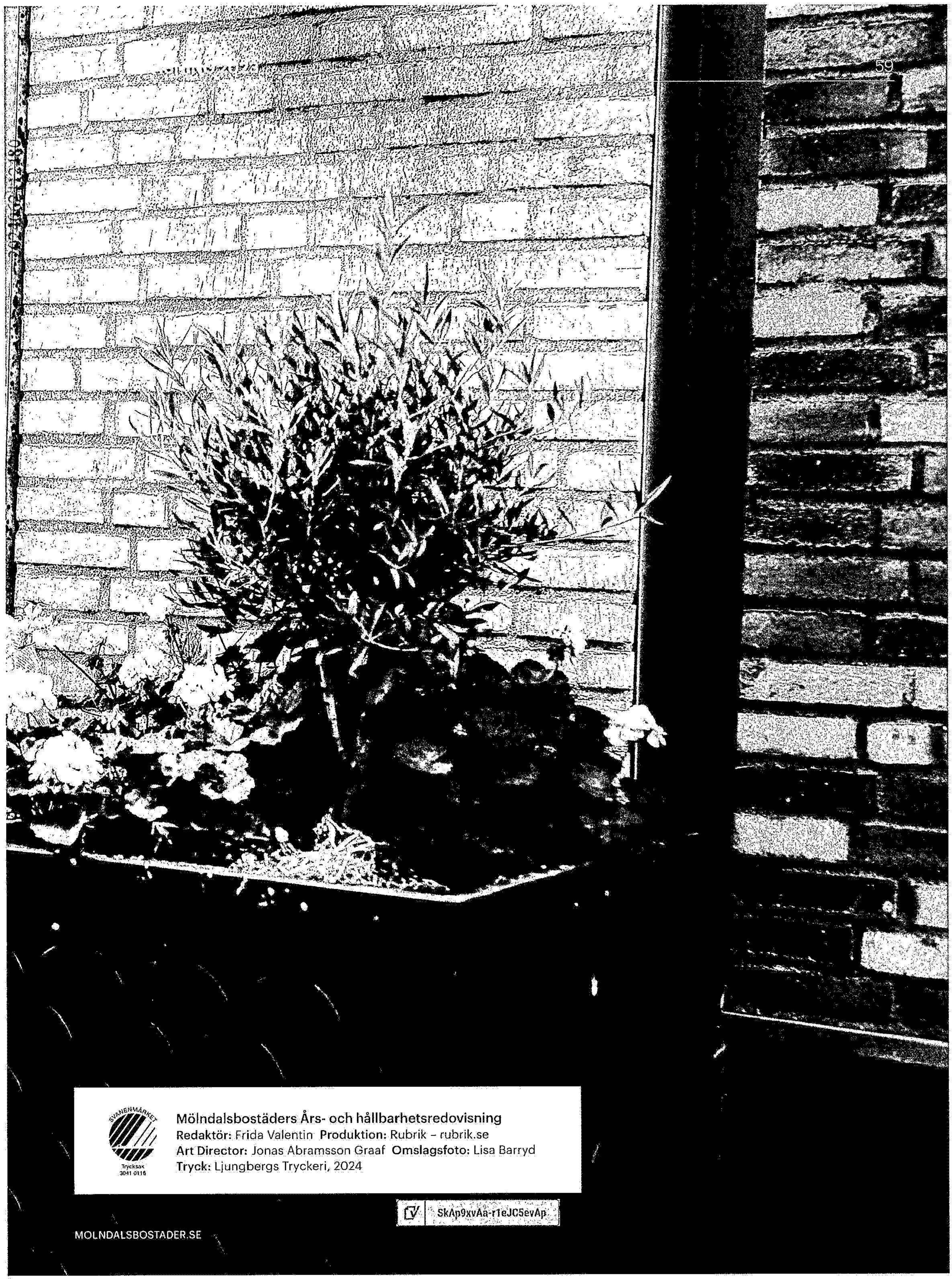
FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Bostäder Yta	Specialbostäder Antal	Specialbostäder Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Varmgarage Yta	Total bostäder Antal	Total bostäder Yta	Total yta	Bokfört värde, Tkr	Tax.värde, Tkr	Marknads-värde, Tkr
KVARNBYN FORTS.															
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			425			145	10 309	10 734	82 931	169 265	244 000
Kvarnbyn Totalt			**366**	**24 552**	**34**	**1 058**	**1 700**	**0**	**0**	**400**	**25 610**	**27 310**	**232 644**	**421 337**	**526 670**
KÅLLERED/LINDOME															
Kållered /Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2 494			63	1 900	4 394	17 134	Spec.enhet	63 400
Kållered /Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 573						52	3 573	3 573	41 617	63 400	92 200
Kållered /Lindome	Kållered 1:111	1950	2	216						2	216	216	1 463	4 103	2 320
Kållered /Lindome	Kålleredsgården 1:97	1989	109	9 987			191			109	9 987	10 178	39 820	152 254	119 000
Kållered /Lindome	Lindome 1:30	2009			5	258	173			5	258	431	11 465	Spec.enhet	13 500
Kållered /Lindome	Vårmmedal 3:136	1986			44	2 276	3 361			44	2 276	5 637	38 187	Spec.enhet	86 900
Kållered /Lindome	Fågelsten 1:107	2016			6	266	94			6	266	360	18 172	Spec.enhet	18 600
Kållered /Lindome	Balltorp 1:225, LSS	2020			6	237	117			6	237	354	21 542	Spec.enhet	25 500
Kållered /Lindome	Stretered 1:209 LSS	2022			6	237	117			6	237	354	28 423	Spec.enhet	25 400
Kållered /Lindome	Vårmmedal 3:146, *mark*	-								0	0	0	13 428	22 000	-
Kållered /Lindome Totalt			**163**	**13 776**	**130**	**5 174**	**6 547**	**0**	**0**	**293**	**18 950**	**25 497**	**231 251**	**241 757**	**446 820**
ÅBY															
Åby	Jordbländaren 2	1991	41	2 565	14	551	329			55	3 116	3 445	32 320	68 936	72 500
Åby	Katrineberg 5	2011	72	5 662			1 530	1	1 540	72	5 662	7 192	152 335	170 918	214 000
Åby Totalt			**113**	**8 227**	**14**	**551**	**1 859**	**1**	**1 540**	**127**	**8 778**	**10 637**	**184 655**	**239 854**	**286 500**
ÖSTRA MÖLNDAL															
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 072	12	408	476			111	7 480	7 956	63 726	127 380	136 000
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	25 662	45 570	41 200
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		36 142	29 200
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		29 186	21 700
Östra Mölndal	Klängrosen 9	1987	28	1 615			55			28	1 615	1 670	6 501	24 321	26 900
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	17 445	Spec.enhet	55 900
Östra Mölndal	Isbingen 6 LSS	2014			6	238	1 365			6	238	1 603	40 004	Spec.enhet	57 000
Östra Mölndal	Korsnäbben 1 LSS	2017			6	236	117			6	236	353	18 782	Spec.enhet	21 400
Östra Mölndal	Lövängen 2 lillstugan	1951			120	4 027	7 553			120	4 027	11 580	70 784	626	250 000
Östra Mölndal	Forsåker 1:101, Moduler	2017			27	1 773				27	1 773	1 773	13 080	28 880	30 100
Östra Mölndal	Lövängen 2 LSS	2018			6	236	113			6	236	349	16 696	Spec.enhet	20 800
Östra Mölndal	Sandbäck 1:55 LSS	2020			6	237	120			6	237	357	22 926	Spec.enhet	25 200
Östra Mölndal	Flikvingen 5 LSS	2020			6	237	117			6	237	354	20 712	Spec.enhet	24 900
Östra Mölndal Totalt			**255**	**17 484**	**226**	**8 710**	**11 043**	**0**	**0**	**481**	**26 194**	**37 237**	**316 318**	**292 105**	**740 300**
Totalt	**Summa**		**3 042**	**202 042**	**845**	**34 316**	**56 028**	**114**	**5 207**	**3 887**	**236 358**	**292 386**	**3 275 441**	**4 742 196**	**6 562 860**

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp



SkAp9xvAa-r1eJC5evAp



Mölndalsbostäders Års- och hållbarhetsredovisning
Redaktör: Frida Valentin **Produktion:** Rubrik – rubrik.se
Art Director: Jonas Abramsson Graaf **Omslagsfoto:** Lisa Barryd
Tryck: Ljungbergs Tryckeri, 2024

Tryck sak 3041 0116

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

MOLNDALSBOSTADER.SE

20240624124811

Den sköna känslan att komma hem

Mölndalsbostäder

Mölndalsbostäder AB | Box 163 | 431 22 Mölndal | Besöksadress: Häradsgatan 1
Kundcenter: 031-720 84 00 | kundcenter@molndalsbostader.se | www.molndalsbostader.se

SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

20240624124 82



COMPLETED BY ALL:
25.03.2024 13:52

SENT BY OWNER:
Henrik Lyréus • 19.03.2024 12:45

DOCUMENT ID:
r1eJC5evAp

ENVELOPE ID:
SkAp9xvAa-r1eJC5evAp

Document history

DOCUMENT NAME:
Mölndalsbostäder_Års- och hållbarhetsredovisning_2023_sign.pdf
60 pages

Activity log

LINUS HEDBERG	Signed	19.03.2024 13:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/04/23)
linus.hedberg@molndal.se	Authenticated	19.03.2024 13:24	Low	IP: 155.4.132.97
MIKAEL BRODIN	Signed	19.03.2024 14:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/15)
mikael.brodin@molndal.se	Authenticated	19.03.2024 14:17	Low	IP: 87.227.77.207
MARIE WERNER HELLQVIST	Signed	19.03.2024 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/11/13)
marie.werner@molndalsbostader.se	Authenticated	19.03.2024 14:51	Low	IP: 31.193.207.2
CARINA CHRISTINA GUSTAFSSON	Signed	19.03.2024 17:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/08/15)
carina.gustafsson@molndal.se	Authenticated	19.03.2024 17:07	Low	IP: 83.227.157.76
SVEN-OVE JOHANSSON	Signed	20.03.2024 10:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/01/29)
sven-ove.johansson@molndal.se	Authenticated	19.03.2024 13:09	Low	IP: 92.35.34.223
Jeanette Johansson	Signed	20.03.2024 11:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/13)
jeanette.johansson@molndal.se	Authenticated	20.03.2024 11:57	Medium	+46707454578
Arvid Olof Magnus Tunvall	Signed	20.03.2024 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/12/13)
arvid.tunvall@molndal.se	Authenticated	20.03.2024 18:08	Low	IP: 31.193.207.12
Monica Therese Aronius	Signed	21.03.2024 06:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/01/18)
therese.aronius@molndal.se	Authenticated	21.03.2024 06:28	Low	IP: 31.193.207.2
Anders Fredrik Lindbom	Signed	22.03.2024 11:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/07/09)
anders.lindbom@molndal.se	Authenticated	22.03.2024 11:06	Low	IP: 170.102.114.18

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Bengt Adam Fritzson Laurén	Signed	22.03.2024 11:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/09/08)
adam.f.lauren@molndal.se	Authenticated	22.03.2024 11:18	Low	IP: 95.193.110.71
ANDERS LINUSSON	Signed	25.03.2024 13:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/05)
anders.linusson@se.ey.com	Authenticated	20.03.2024 07:45	Low	IP: 213.115.250.181

* Activity recorded during the signing and authentication performed by the recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

20240624124483

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

20240624124 84

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB, org.nr 556015-2885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i sidorna 35-51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mölndalsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Mölndalsbostäder 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.

Övrig information än årsredovisningen

Övrig information återfinns på sidorna 4-34 samt 52-57 och innefattas inte årsredovisningen för år 2023 eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvar för årsredovisningens övriga information. Vårt uttalande gäller endast årsredovisningen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende övrig information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det dock vårt ansvar att läsa övrig information och överväga om informationen är förenlig 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 övriga 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Penneo dokumentnyckel: VSGJT-3SX7J-8EZAG-216JI-GNTSE-2LPCM

20240624124485

Building a better working world

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Mölndalsbostäder AB för år 2023-01-01-2023-12-31 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 Mölndalsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: V5GJT-3SX7J-8E2AG-2I6JI-GNISE-2LPCM

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Undertecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-25 12:51:44 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: VSGJT-8E2AG-216JI-GN1SE-2LPCM

20240624124 86

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240624124487

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB
Till kommunfullmäktige i Mölndals stad för kännedom

Org.nr 556015-2885

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vår bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt, att verksamheten sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Datum enligt digital signatur

Inger Schale
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Thomas Svensson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Penneo dokumentnyckel: K4DEM-LM/U-W-TMT-HK-J75A6-0EWAU-V7GDF

PENNEO

INGER SCHALE

Lekmannarevisor

Serienummer: 19491020xxxx

IP: 31.209.xxx.xxx

2024-03-22 14:50:27 UTC

BankID

THOMAS SVENSSON

Lekmannarevisor

Serienummer: 19620826xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-03-25 17:23:32 UTC

BankID

Penneo.com

Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

https://penneo.com/validator

20240830057295

kompletterring till ärende 9374108/2024
Std 12-15 koncern RR, BR, FA.

KVARNFALLET

Mvh Hans Wretling Mölndals Bostäder AB

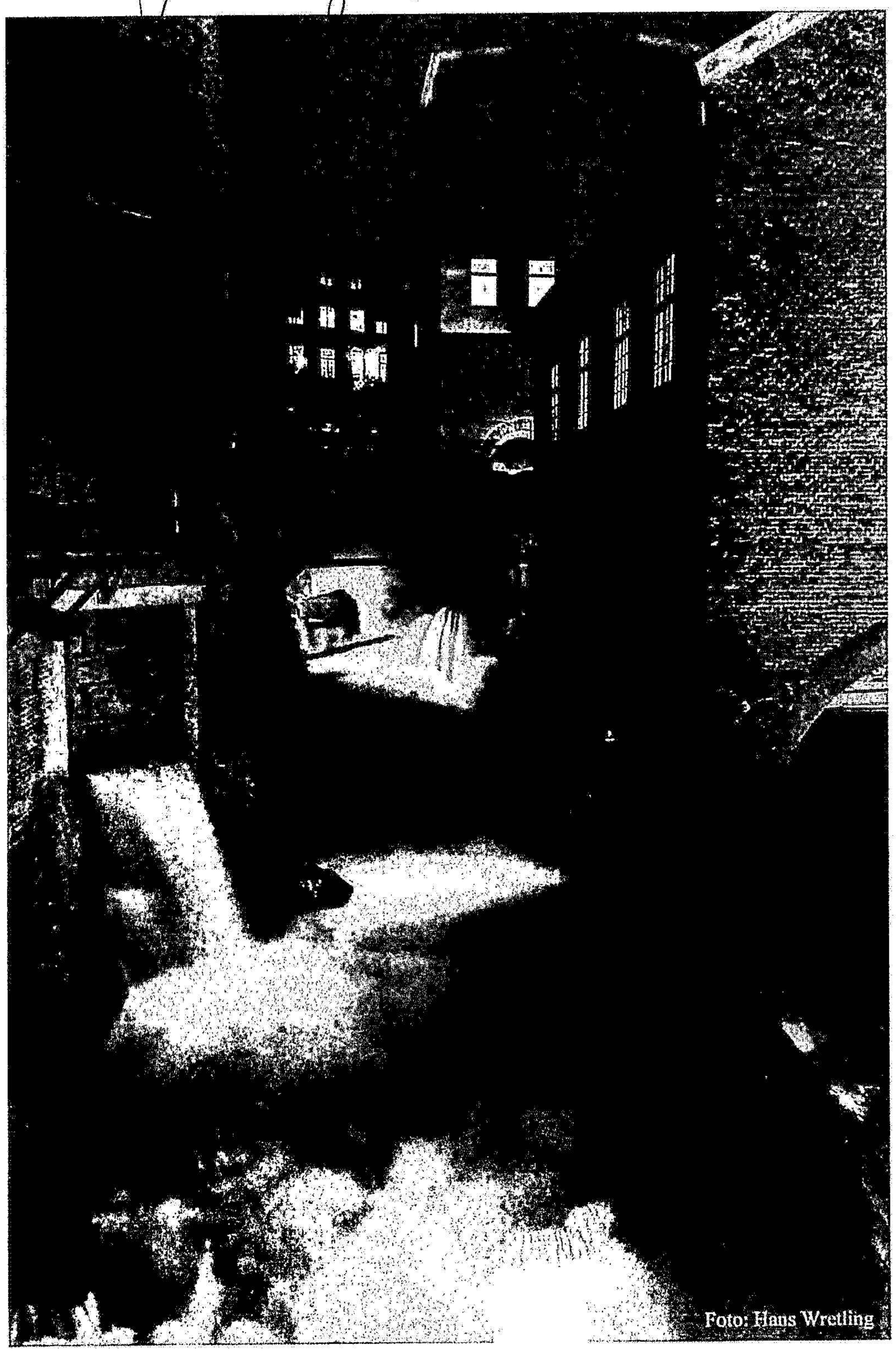


Foto: Hans Wretling

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsår 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarnfallet Mölndal AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning:

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen	
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Moderbolaget	
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Redovisningsprinciper	22
Noter	29

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr), företagets redovisningsvaluta är SEK. Styrelsens säte är Mölndal.

20240320037296

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Kvarnfallet Mölndal AB är moderbolag i Mölndals stads helägda bolagskoncern. Bolaget äger koncernen Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, koncernen MölnDala Fastighets AB, Mölndals Parkerings AB, Gunnebo Slott och Trädgårdar AB samt Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB.

Mölndals stad utgör säte för samtliga bolag inom koncernen.

Information om verksamheten

Bolagets uppgift enligt bolagsordningen är att "som moderbolag i en av Mölndals stad helägd koncern, direkt och genom innehav av aktier i av staden eller egna bildade aktiebolag, leda, driva och utveckla verksamheter inom för staden kompetensenliga områden".

Kommunfullmäktige beslutade i samband med koncernbildningen att Mölndals stad skulle lämna en kapitaltäckningsgaranti på 50 mnkr. Denna kapitaltäckningsgaranti har av kommunfullmäktige den 28 januari 2004 förlängts att gälla tills vidare.

Staden har vid två tillfällen stärkt Kvarnfallet Mölndal AB:s finansiella ställning genom att ge villkorade aktieägartillskott. I samband med att MölnDala Fastighets AB köpte fastigheten i Forsåker lämnades år 2014 ett aktieägartillskott på 75 mnkr. Kvarnfallet Mölndal AB lämnade i sin tur det vidare till MölnDala Fastighets AB för att stärka dotterbolagets egna kapital under exploateringstiden. År 2016 lämnade staden ytterligare 300 mnkr i aktieägartillskott för att förstärka bolagets eget kapital, efter att nedskrivningar gjorts av köpta bolag kopplat till förnyelsen av Mölndals innerstad.

Kvarnfallet Mölndal AB har erhållit koncernbidrag från Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB och Mölndals Parkerings AB. Koncernbidrag har lämnats till Gunnebo Slott och Trädgårdar AB och MölnDala Fastighets AB.

Resultat och ställning

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 555 446	1 911 442	1 706 090	1 198 414	1 440 292
Rörelseresultat	139 100	176 660	172 518	126 675	116 128
Resultat efter finansiella poster	-18 341	82 113	90 971	40 123	21 114
Årets resultat	-31 804	53 408	70 281	26 354	522
Balansomslutning	7 201 827	6 973 003	6 547 833	6 041 439	5 989 903
Eget Kapital	874 634	913 637	867 813	803 604	783 650
Soliditet	12,1%	13,1%	13,3%	13,3%	13,1%

Koncernen redovisar en förlust efter finansiella poster på -18,3 mnkr, vilket är 100,5 mnkr lägre än föregående år. Resultatförsämringen beror till största del på räntekostnader som har stigit markant jämfört med föregående år för hela koncernen.

Koncernen redovisar ett eget kapital på 874,6 mnkr och en soliditet på 12,1 procent per 2023-12-31.

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat	-2 825	-2 091	-2 828	-1 907	-976
Resultat efter finansiella poster	-39 745	-26 453	-25 107	-25 814	-21 514
Årets resultat	-7 727	7 445	7 623	3 378	6 422
Balansomslutning	1 458 433	1 452 262	1 735 776	1 729 175	1 713 758
Eget Kapital	307 703	322 630	322 769	321 220	324 242
Soliditet	21,4%	22,2%	18,8%	18,6%	19,0%

Kvarnfallet Mölndal AB utgör moderbolag i koncernen som ägs av Mölndals stad. Bolagets främsta uppgift är att förvalta koncernens dotterbolag; underkoncernen Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, Mölndals Parkerings AB, underkoncernen MölnDala Fastighets AB, Gunnebo Slott och Trädgårdar AB samt Centrum Koljan 1 Fastighets AB.

Moderbolaget redovisade en förlust efter finansiella poster på 39,7 mnkr, vilket var 13,3 mnkr högre än föregående år. Det försämrade resultatet beror framför allt på att räntekostnaderna blev högre än föregående år. Moderbolaget redovisade ett eget kapital på 307,7 mnkr. Soliditeten har minskat från 22,2 procent till 21,4 procent. Under året stärkte även moderbolaget MölnDala Fastighets AB:s eget kapital genom ett aktieägartillskott. Detta skedde genom en omvandling av ett befintligt lån på 80 mnkr som dotterbolaget hade till moderbolaget. Anledningen till åtgärden är att undvika ett kapitaltillskott då dotterbolaget, utifrån resultatet för 2023 samt budgeterat resultat för 2024, riskerade att förbruka det egna kapitalet. Koncernbidragen från Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, Mölndals Parkerings AB uppgick under året till 60,6 mnkr. Gunnebo Slott och Trädgårdar AB och MölnDala Fastighets AB har fått koncernbidrag på sammanlagt 20,6 mnkr.

Vid årets slut var låneskulden 1,1 mdkr, varav 830 mnkr avser banklån hos Kommuninvest och 290 mnkr avser lån av Mölndals stad. Nedanstående tabell specificerar låneskuldens förfallodatum, belopp och långivare och ränta per den siste december 2023.

Kreditinstitut	Referensränta	Marginal, %	Förfallodatum	tkr
Kommuninvest	STIBOR 90	0,13%	2024-10-02	300 000
Kommuninvest	**STIBOR 90**	**-0,01%**	**2025-09-15**	**100 000**
Kommuninvest	STIBOR 90	0,06%	2027-06-15	200 000
Kommuninvest	**STIBOR 90**	**0,12%**	**2025-02-10**	**100 000**
Kommuninvest	**STIBOR 90**	**0,15%**	**2026-11-12**	**130 000**
Mölndals stad	STIBOR 90	1,00%	2099-12-31	290 000
Summa				**1 120 000**

Räntekostnad är bolagets största kostnad och de externa räntekostnader uppgick under året till 25,5 mnkr, vilket var 7,4 mnkr högre än föregående år. Per den siste december 2023 var skuldportföljens genomsnittlig kapitalbindningstid cirka 1,8 år. För att reducera ränterisken i skuldportföljen använder sig bolaget av ränteswappar. För närvarande finns ränteswappar på sammanlagt 575 mnkr. Dessutom finns det tecknat avtal om en framtidstartad swap på 100 mnkr som startar under 2024 och ersätter en nuvarande swap som då förfaller. Genomsnittlig räntebindningstid var vid senaste årsskiftet cirka 0,6 år. Mölndals stad har lämnat borgen för de externa lånen.

Utöver de externa lånen finns ett internt lån till Mölndals stad. Ursprungligen så lånade dotterbolagen direkt från Mölndals stad men på grund av ytterligare skattemässiga åtstramningar rörande ränteavdrag år 2013 flyttades dessa lån, så att de i stället lånade av moderbolaget.

20240830052797

Moderbolaget finansierade detta med att själv låna 676 mnkr från staden. Under 2016 omvandlades 300 mnkr av detta lån till aktieägartillskott och den utgående skulden till Mölndals stad blev därmed 376 mnkr. Under 2021 amorterades ytterligare 86 mnkr på detta lån. Räntekostnaderna till staden uppgick under året till 13 mnkr.

Bolag inom koncernen Kvarnfallet

Bolagen inom koncernen lämnar redogörelse för sin verksamhet i sina respektive årsredovisningar. Här följer lite kort information om respektive bolag gällande år 2023.

Koncernen Mölndal Energi AB

Koncernen Mölndal Energi AB omfattar, förutom moderbolaget Mölndal Energi AB, det helägda dotterbolaget Mölndal Energi Nät AB, som svarar för nätverksamheten. Bolaget ska vara en ledande aktör i omställningen till ett hållbart samhälle. Målet är att tillhandahålla miljömässigt hållbar och prisvärd energi som levereras säkert och stabilt. Koncernens verksamhet utgörs av produktion och distribution av fjärrvärme, fjärrkyla och el. Vidare bedriver bolaget elhandel, erbjuder tjänster avseende energifrågor samt tillhandahåller lösningar gällande solceller och ladd infrastruktur. Bolaget äger även tre vindkraftverk.

Resultat efter finansiella poster för koncernen uppgick till 40,7 mnkr och för moderbolaget till 38,3 mnkr. Koncernens resultat var 48,3 mnkr lägre jämfört med föregående år. Det lägre resultatet 2023 förklaras främst av den extrema kostnadsökningen för de förnyelsebara bränslen som används för att tillverka el och fjärrvärme. Kostnadsökningen är en följd av Rysslands invasion av Ukraina där energi och energiförsörjning är en del i krigföringen. Bolagets rörelseintäkter samt kostnader har minskat med närmare 376 mnkr respektive 348 mnkr. Finansnettot har samtidigt ökat med 17,4 mnkr. Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett flertal finansiella risker: marknadsrisk såsom elprisrisk, valutarisk och ränterisk samt kreditrisk. Koncernens investeringar uppgick under året till 291 mnkr, vilket är en ökning med 129 mnkr. Under året har stora investeringar skett i form av byggnation av fjärrkyla och en ny stor solpark.

Bolaget lämnade år 2023 ett koncernbidrag på 39,7 mnkr till Kvarnfallet Mölndal AB.

Mölndalsbostäder AB

Bolaget har till uppgift att förvärva, bygga och utveckla fastigheter inom Mölndals stad. Mölndalsbostäder har ett vilande helägt bolag utan verksamhet, Faren Fastighets AB.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,8 mnkr, vilket var 29,3 mnkr lägre än föregående år. Både räntekostnaderna och rörelsekostnaderna ökade med närmare 27 mnkr respektive 22 mnkr samtidigt som hyresintäkterna blev cirka 20 mnkr högre. Hyresförhandlingen innebar en höjning med i genomsnitt på fyra procent.

Soliditeten var i princip oförändrad och uppgår till 16,1 procent. Därmed uppfylldes ägarens krav om 15 procents soliditet. Vid utgången av 2023 bedömdes marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till närmare 6,6 mdkr, vilket motsvarar en nedgång mellan åren på cirka sex procent. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till cirka 3,3 mdkr. Belåningsgraden på fastigheterna är hög och uppgick till 80,5 procent. Bolagets låneskuld uppgick vid utgången av året till 2,7 mdkr, vilket innebär att bolagets största ekonomiska risk är höjda räntor. Om genomsnitträntan ökar med en procentenhet påverkas bolaget kostnader med cirka 7,5 mnkr, utifrån en helårseffekt.

Ökningstakten av byggpriser har under 2023 stannat av men har under året varit volatila. Det är det fortfarande höga byggpriser som i kombination med höga räntekostnader gör det mycket svårt att bygga nya hyresrätter med lönsamhet. Utvecklingen är oroande och kan omkullkasta eller förskjuta bolagets framtida planer på att nyproducera hyreslägenheter. Inga nyproduktioner har färdigställts under året och investeringsvolymerna har därför minskat jämfört med föregående år. Bolagets investeringar i fastigheter uppgick till närmare 64 mnkr, vilket var cirka 43 mnkr lägre än föregående år.

Bolaget lämnade år 2023 ett koncernbidrag på 3.4 mnkr till Kvarnfallet Mölndal AB.

Mölndals Parkerings AB

Mölndals Parkerings uppgift är att förvalta och driva parkeringsanläggningar. Bolaget ska erbjuda och utveckla goda och effektiva parkeringslösningar samt samordna parkeringsfrågor för att bidra till en bättre och tryggare stadsmiljö. På uppdrag av tekniska nämnden sköter bolaget övervakning, service samt tömning av betalutrustning på stadens gatumark.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,8 mnkr, vilket var en resultatförbättring på 1,7 mnkr som framför allt berodde på högre intäkter än beräknat. Rådande ekonomiska läge i Sverige har försenat eller pausat byggstarter på platser som bolaget använt som parkeringsytor. Då det är relativt stora ytor har volymerna ökat både i besöksparkering och parkeringstillstånd. Bolaget har även sett en generell ökning på besöksparkeringar under årets fyra första månader jämfört med samma period föregående år, vilket bedöms vara kopplat till pandemin och det har gått att se mer normala nivåer som innan pandemin från maj och framåt. Under året har ett lån från moderbolaget Kvarnfallet amorterats med 6 mnkr.

Miljö, säkerhet och trygghet är viktiga ledord för Mölndals Parkerings AB och bolaget arbetar målmedvetet med att skapa miljöer som har bra belysning, är rena och trivsamma. För att minska energianvändningen installerar bolaget energisnålare belysning i de egna parkeringsanläggningarna och byter ut eldrivna betalningsautomater mot solcellsdrivna. Bolaget har satsat på infrastruktur för att möjliggöra laddning av elbilar då behovet av laddplatser ökat i hela staden. Under året har bland annat 76 nya laddplatser installerats i parkeringshuset Tempelgatan. Vidare har samarbeten med Mölndalsbostäder, Pedagogen park, Husvärden, Åbytravet och GoCo fortsatt att utvecklats.

Bolaget lämnade år 2023 ett koncernbidrag på 17,5 mnkr till Kvarnfallet Mölndal AB.

Gunnebo Slott och Trädgårdar AB

Uppdraget för Gunnebo Slott och Trädgårdar AB är att vårda, värna och bevara kulturminnet samt vidareutveckla det unika helhetskoncept som Gunnebo utgör. Bolaget ska tillgodose behov från ett brett spektrum av intressenter såsom allmänhet, näringsliv, kulturturism och utbildningsväsende. Bolaget strävar efter att kombinera affärsmässighet och samhällsnytta.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till ett underskott på 18,1 mnkr, att jämföras med det planerade koncernbidraget på 17 mnkr. Övriga försäljningsintäkter har fortsatt varit låga till följd av avsaknad av sommarevenemang samt en kall och regnig juli månad. Kostnaderna för råvaror, drift och underhåll av fastigheterna minskade under året samtidigt som personalkostnaderna ökade med 1,4 mnkr.

En nyhet under året var Winterlights, en ljusshow, som lockade ungefär 13 000 betalande besökare under perioden november till januari. Arbetet med slottets invändiga restaurering fortsatte och under 2023 färdigställdes det fjärde rummet, fru Christinas kabinett. Tre nya rum kunde påbörjas med beräknat färdigställande till sommaren 2024.

20240830052793

Bolaget har under året fortsatt den omställning som är nödvändig för att möta moderbolagets önskan om ett minskat beroende av koncernbidrag. Styrelsen beslutade om en ny organisation i oktober och bolaget aviserade att avsluta 6,25 tjänster. I tider av kris innebär det för Gunnebos del att konsolidera kärnverksamheterna, som samlas under det övergripande temat lärande och upplevelser varpå det blivit allt tydligare att utbildningsverksamhet i alla dess olika former är en framgångsfaktor. Under året har det pågått flera trädgårdsutbildningar på Gunnebo, YH utbildningen, YH-kortkursen i ängsskötsel samt utbildning inom hållbar snittblomsodling. Arbetet med att utveckla samarbeten fortsätter. En väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut är att styrelsen för Gunnebo Slott och Trädgårdar AB har beslutat att entlediga den verkställande direktören.

Bolaget har under 2023 erhållit ett koncernbidrag på 18,2 mnkr från Kvarnfallet Mölndal AB.

Koncernen MölnDala Fastighets AB

MölnDala Fastighets AB bildades ursprungligen av Stora Enso AB och förvärvades av Mölndals stad genom Kvarnfallet Mölndal AB i samband med köpet av Forsåkersområdet 2009. Syftet med förvärvet var att få tillgång till den mark bolaget ägde i södra delen av Forsåkersområdet. Sedan 2010 har bolaget aktivt fungerat som exploateringsbolag för Forsåkersområdet. År 2013 bildade bolaget tillsammans med Aspelin Ramm, ByggVesta, Peab, Trollängen, Wallenstam och Veidekke ett konsortium för områdets utveckling.

Resultat efter finansiella poster uppgick för koncernen till ett underskott på 28,8 mnkr, vilket var 11,7 mnkr högre än föregående år. Det ökade underskottet härleds främst till ökade räntekostnader. Under 2023 har moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB stärkt MölnDala Fastighets AB:s eget kapital genom ett aktieägartillskott. Detta skedde genom en omvandling av ett befintligt lån på 80 mnkr som bolaget hade till moderbolaget. Anledningen till åtgärden är att undvika ett kapitaltillskott då bolaget, utifrån resultatet för 2023 samt budgeterat resultat för 2024, riskerade att förbruka eget kapital.

Arbetet med ombyggnationen av Mölndalsån pågår och planeras färdigställas under 2025. Under året har den första detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. I och med det har genomförandet av planen startats med utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur innan byggnationen kan påbörjas. Detaljplanen innehöll de norra och östra delarna av Forsåkerområdet och omfattar bostäder, skola och förskola samt den gamla industrimiljön.

Bolaget har under 2023 erhållit ett koncernbidrag på 2,4 mnkr från Kvarnfallet Mölndal AB.

Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB

Bolaget köptes i samband med förnyelsen av Mölndals innerstad och innehöll på den tiden en fastighet. Under 2015 såldes fastigheten och sedan dess har Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB varit utan materiella tillgångar. Bolaget kommer att behållas till dess att ett skattemässigt underskott på fastigheter kan användas inom koncernen.

Väsentliga händelser

Under året har den första detaljplanen i projektet Forsåker antagits och vunnit laga kraft och genomförandefasen kan nu starta. Projektet har flera unika kvalitéer som sätter Mölndal på kartan och som i framtiden kommer bli en betydande destination. Den aktuella detaljplanen innehåller cirka 1 900 bostäder och 60 000 kvm för handel, skola, kulturverksamhet, närservice och arbetsplatser. Planen möjliggör också för ett eget vattenkraftverk. Det strategiska läget ger stadsdelen en hög tillgänglighet och goda förutsättningar för ett hållbart resande.

MölnDala Fastighets AB har under året förvärvat fyra nya bolag. Ett nytt bolag som finns direkt under Mölndala Fastighets AB, Forsåker Projekt AB, där syftet är att bedriva byggentreprenader. Tre nya bolag i underkoncernen Forsåker Industrikärnan Holding AB, Forsåker Industrikärnan 2 AB, Forsåker Industrikärnan 3 AB samt Forsåker Industrikärnan 4 AB, där syftet är att äga, utveckla, förvalta och försälja fastigheter.

Under året identifierades en kraftigt stigande efterfrågan på kyla och Mölndal Energi AB har därför börjat bygga en ny stor anläggning för fjärrkyla. Att kunna leverera både värme och kyla är ett tydligare krav från kunderna och bolaget kan således med den pågående expansionen av fjärrkyla leva upp till kundernas krav. Bolaget har även färdigställt en ny fjärrvärmeledning till Göteborg Energi, Lunnagårdsledningen, som togs i drift under hösten. Ledningen bidrar till en effektivare användning av energi samt möjliggör användning av mer förnybar och återvunnen värme i regionen. En insats som är viktig både för klimatet och leveranssäkerheten.

Framtida utveckling

Mölndal Energi verkar i en bransch som kännetecknas av ständig förändring. Konkurrensen vad gäller elhandel, alternativ till fjärrvärmen på värmemarknaden samt tillgång till rätt bränslen tenderar att öka år från år. Elpriserna har stabiliserats i jämförelse med föregående år, däremot har 2023 gett branschen en extrem kostnadsökning för de förnyelsebara bränslena till el- och fjärrvärmeproduktion. Prisökningen är en följd av den globala oron och krigets utveckling i Ukraina där energiförsörjning är en del i den krigföringen. Vidare är påverkan vad gäller direktiv och regleringar från myndigheter något som bolaget ständigt måste anpassa sig till både strategiskt och i ett kortare perspektiv. Detta ställer krav på kontinuerlig utveckling av mål, strategier och arbetssätt.

Bolaget har under året arbetat intensivt för att hantera de skenande bränslepriserna och arbetet fortsätter under 2024. Det råder en betydande risk att bolag inom branschen får anpassa sig till en ny och högre prisnivå jämför med tiden före kriget i Ukraina. Det råder fortsatt stark efterfrågan vad gäller fjärrvärme och stora satsningar har gjorts under senare år vad gäller bränslen och förbränning. En anläggning för fjärrkyla byggs och kommer att utgöra ett komplement till bolagets värmeleverans och på sikt utjämna säsongsvariationer.

Mölndalsbostäder AB är inne i en fas med större fokus på att utveckla befintligt bestånd. Det planeras för att sätta in mekanisk ventilation i kvarteret Sergel och kvarteret Delblanco samt att det finns planer på att fasa ut direktverkande el mot fjärrvärme i kvarteret Kålleredgården. I bolagets projektportfölj planeras för att bygga cirka 500 lägenheter under kommande 10-årsperiod. Först ut är kvarteret Silverskatten i Forsåkerområdet där detaljplanen vunnit laga kraft och därefter planeras för att bygga nya hyresrätter i Kållered Centrum och förtäta i kvarteret Delblanco. För nyproduktion finns ännu inga av styrelsen fattade investeringsbeslut.

Under 2023 har den första detaljplanen inom Forsåkerområdet antagits och vunnit laga kraft och genomförandet av den kan nu starta med utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur innan byggnationen startar. Detaljplan innehåller de norra och östra delarna och omfattar bostäder, skola och förskola samt den gamla industrimiljön, som ska bevaras. Arbetet görs i samverkan mellan MölnDala Fastighets AB och Mölndals stad.

20240830057

Risker och osäkerhetsfaktorer

Mölndalsbostäder

Bolagets största ekonomiska risk är ränterisken. Den senaste tidens räntehöjningar påverkar resultatet kraftigt trots en hög andel räntesäkrad skuldvolym. Belåningsgraden på fastigheterna inklusive nyproduktion är hög och uppgick till cirka 80 procent. Bolagets ränterisk hanteras genom att den genomsnittliga löptiden för ränte- och kapitalbindning ska ligga inom ett intervall på 1–8 år. Detta ger bolaget större handlingsfrihet att vid behov omstrukturera portföljen efter de svängningar som finns på räntemarknaden. För att vidare skydda sig mot oväntade räntefö-ändringar och få en stabilitet i räntekostnaderna använder sig bolaget av finansiella instrument, så kallade ränteswappar. Syftet är att med hjälp av dessa öka sin räntebindning på ingångna rörliga lån.

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget, refinansieringsrisken, bedöms som mycket liten. Bolaget lånar med kommunal borgen och finansieringen sker enbart i Kom-muninvest.

De mycket höga byggpriserna i kombination med höjd ränta har lett till att bolaget bromsat nyproduktionen. Som en följd av detta bedöms bolagets långsiktiga soliditetsnivå svår att upprätthålla.

Kvarnfallet Mölndal AB

Även moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB är, liksom Mölndalsbostäder, utsatt för finansiell risk genom att ha en omfattande upplåning. För att utjämna ränterisken används ränteswappar. Bolaget anlitar banken Nordea för rådgivning om räntesäkringen. Bolaget lånar med kommunal borgen och finansieringen sker i Kommuninvest samt hos staden.

MölnDala Fastighets AB

MölnDala Fastighets AB har likt ovan nämnda bolag ränterisk. Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget, refinansieringsrisken, bedöms som liten. Bolaget lånar med kommunal borgen och finansieringen sker enbart i Kommuninvest.

Andra risker för bolaget är om planprocessen eller myndighetsbeslut påverkar hur tät bygg-nationen kan planeras vilket i sin tur kan leda till lägre intäkter. Bolaget ser även att nuvarande konjunktur riskerar att medföra att fler bostadsbyggare sätter stopp för bostadsbyggnationen vilket kan påverka intäkterna på kort sikt. Samtidigt innebär det att investeringar i utbyggnad av gator och infrastruktur kräver mer externfinansiering som i dagens ränteläge är kostsamt.

Mölndal Energi AB

Mölndal Energi AB utsätts genom sin verksamhet för ett flertal finansiella risker, såsom el-prisrisk, valutarisk och ränterisk samt kreditrisk. Koncernens största riskexponering över tid finns inom elhandeln. Styrelsen beslutar årligen om riskpolicy för elhandeln vilken kontinuerligt följs upp.

Klimatförändringar kommer sannolikt att få allt större effekter på väderutfall och temperatur i förhållande till ett normalår. Detta kan innebära att uppvärmningsbehovet minskar samtidigt som behovet av att kyla fastigheter blir större. Prismodellen för fjärrvärme har justerats för att göra den mindre väderkänslig både för bolaget som värmeleverantör och för kunderna. För att möta det ökande kylbehovet görs en stor satsning på att bygga ut infrastrukturen för fjärrkyla.

EU:s uppdatering av förnybart-direktivet riskerar att medföra försämrade förutsättningar att använda rester från skogsbruket. Dessutom finns en ökad konkurrens om biobränsle vilket utgör

en risk för verksamheten. Bolagets strategi är att använda bränsle så långt ner i avfallstrappan som möjligt. Miljötillståndet för Riskullaverket möjliggör även användning av flertalet fossilfria restfraktioner som blir över i andra verksamheter.

Gunnebo Slott och Trädgårdar AB

Riskerna för bolaget bedöms främst vara kopplade till styrande dokument som behöver ses över så att de bättre överensstämmer med Gunnebos framtida utveckling. Bland annat handlar det om arrendeavtalets konstruktion som inte fullt ut reglerar ersättning för de kostnader som skötsel av byggnadsminnet, övriga byggnader och av mark i kulturreservatet medför.

Miljöpåverkan och gällande tillstånd

Mölndal Energi bedriver två tillståndspliktiga anläggningar; Riskullaverket och Valåsdalens panncentral.

Riskullaverkets tillståndspliktiga verksamhet omfattar enligt Miljöbalken produktion av fjärrvärme och el via de befintliga produktionsenheterna. Riskullaverket omfattar bränslemottagning, bränslelager, transportband, oljecisterner, tre produktionsenheter (panna 1, panna 2 och panna 3), turbin, rökgaskondenseringsanläggningar och skorsten.

Mölndal Energi driver två hetvattenpannor på Riskullaverket. Panna 1 eldas med fast biobränsle och panna 2 eldas med RME-olja. Tillstånd finns för ytterligare en panna som ej är byggd än, men planeras. Panna 3 är en fastbränsleeldad panna och eldas med förnyelsebara restprodukter.

Det nya tillståndet enligt miljöbalken för befintlig och utökad verksamhet vid Riskullaverket togs i anspråk 2018-11-01. Den löpande uppföljningen av tillståndet visar att bolaget under året efterlevt de flesta villkor i miljötillståndet. Fasta villkor som har överskridits under året gäller utsläpp av väteklorid till luft och suspenderade ämnen till dagvattnet. Utsläpp av väteklorid som maximalt får ske under ett dygn, överskreds en gång 2023. Begräsningsvärdet låg på 10 mg/m3 för dygnet och överskridandet hamnade på 11,2 mg/m3. Begränsningsvärdet för suspenderade ämnen till dagvattnet får maximalt som årsmedel vara 40 mg/l, och årsmedelvärdet för 2023 blev 42 mg/l.

Valåsdalens panncentrals tillståndspliktiga verksamhet omfattar installation och drift av två oljepannor om vardera 11 MW tillförd effekt för topp- och reservproduktion. Även i Valåsdalen har eldningsolja 1 ersatts av RME-olja som bränsle. Utöver Riskullaverket och Valåsdalens panncentral finns ett antal mindre pannor som fungerar som effektreserv/ beredskapsanläggningar.

Hållbarhetsredovisning

Både koncernen Mölndal Energi och Mölndalsbostäder AB upprättar hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret. Hållbarhetsredovisningen finns publicerad på bolagens hemsidor: www.molndalenergi.se och www.molndalsbostader.se.

20240830053300

Förslag till resultatdisposition

Bolagets fria egna kapital per 2023-12-31 uppgår till totalt 303 503 tkr.

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande:

Balanserad vinst	311 229 940 kronor
Årets resultat	-7 726 677 kronor
Summa	**303 503 263 kronor**

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas så att:

Till aktieägare utdelas	
I ny räkning överförs	303 503 263 kronor
Summa	**303 503 263 kronor**

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		1 555 446	1 911 442
Summa omsättning		**1 555 446**	**1 911 442**
Rörelsens kostnader			
Råvaror, förnödenheter		-697 320	-1 057 585
Övriga externa kostnader	*1*	-276 792	-261 802
Personalkostnader	*2,3*	-241 597	-221 974
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	*7-11*	-200 637	-193 421
Summa kostnader		**-1 416 346**	**-1 734 782**
Rörelseresultat		**139 100**	**176 660**
Resultat från finansiella poster	*5*		
Ränteintäkter		17 600	1 509
Räntekostnader		-149 370	-72 255
Övriga finansiella kostnader		-25 671	-23 801
Summa finansiella poster		**-157 441**	**-94 547**
Resultat efter finansiella poster		**-18 341**	**82 113**
Skatt på årets resultat	*6*	-13 463	-28 705
Årets resultat		**-31 804**	**53 408**

20240830053011

Koncernens balansräkning

Tkr	*Not*	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriell anläggningstillgång			
Affärssystem	*7*	480	1 425
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	3 937 575	4 046 986
Maskiner och tekniska anläggningar	*9*	1 153 699	1 164 756
Inventarier	*10*	23 441	22 500
Pågående nyanläggningar	*11*	428 706	172 826
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 543 421**	**5 407 068**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	*12,23*	25 716	24 414
Andra långfristiga fordringar		37 694	69 447
Summa finansiella anläggningstillgångar		**63 410**	**93 861**
Summa anläggningstillgångar		**5 607 311**	**5 502 354**
Omsättningstillgångar			
Immateriell omsättningstillgång			
Elcertifikat och utsläppsrätter	*22*	687	2 008
Varulager m.m.			
Omsättningsfastighet		946 655	699 503
Råvaror och förnödenheter		113 547	22 811
Pågående projekt		334	5 655
Summa varulager m.m		**1 060 536**	**727 969**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 598	66 744
Skattefordran		23 011	23 261
Övriga fordringar Mölndals stad		17 671	13 770
Övriga fordringar		34 591	14 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	178 895	304 137
Summa kortfristiga fordringar		**325 766**	**422 886**
Kassa och bank	*15*	207 527	317 786
Summa omsättningstillgångar		**1 594 516**	**1 470 649**
Summa tillgångar		**7 201 827**	**6 973 003**

Koncernens balansräkning, forts.

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital		458 199	458 199
Annat eget kapital exklusive årets resultat		444 239	398 031
Årets resultat		-31 804	53 408
Summa eget kapital		**874 634**	**913 638**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	163 764	178 314
Summa avsättningar		**163 764**	**178 314**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån/banklån	19	4 261 289	3 735 410
Skulder till Mölndals stad	19	408 810	408 810
Depositionsskulder		69 300	69 300
Summa långfristiga skulder		**4 739 399**	**4 213 520**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		147 709	95 501
Checkräkningskredit	20	30 128	70 628
Övriga skulder kreditinstitut		500 000	900 000
Övriga skulder Mölndals stad		485 548	255 831
Övriga skulder		62 368	60 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	198 277	285 372
Summa kortfristiga skulder		**1 424 030**	**1 667 531**
Summa eget kapital och skulder		**7 201 827**	**6 973 003**

20240830053302

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	4 000	458 199	405 614	867 814
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning			-7 584	-7 584
Årets resultat			53 408	53 408
Utgående balans 2022-12-31	**4 000**	**458 199**	**451 438**	**913 638**
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning			-7 200	-7 200
Årets resultat			-31 804	-31 804
Utgående balans 2023-12-31	**4 000**	**458 199**	**412 434**	**874 634**

	2023-12-31	2022-12-31
Villkorat aktieägartilllskott finns om	375 000	375 000

Ingår i övrigt tillskjutet kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-18 341	82 113
Justering av ej likviditetspåverkande poster:		
Avskrivningar/nedskrivning	200 637	193 421
Resultatandel i handelsbolag	-1 302	-7 110
Bokförd reavinst/förlust eller utrangering anläggningstillgångar	4 933	12 072
Betald skatt	-6 021	-1 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**179 906**	**278 671**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga skulder*	-243 501	-174 263
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	96 870	13 015
Ökning/minskning av förråd av lager, elcert., oms.fastighet	-331 246	-191 378
Kassaflöde av den löpande verksamheten	**-297 971**	**-73 955**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-362 719	-438 577
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-362 719**	**-438 577**
Finansieringsverksamhet		
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	31 753	-35 928
Ökning/minskning av långfristiga skulder*	525 879	514 000
Lämnad utdelning till Mölndals stad	-7 200	-7 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**550 432**	**470 488**
Årets kassaflöde	**-110 258**	**-42 044**
Likvida medel vid årets början	317 785	359 829
Likvida medel vid årets slut	207 527	317 785

** Förändring av kortfristiga och långfristiga skulder påverkas av när refinansiering av externa banklån sker. Vid refinansiering inom 12 månader rubriceras lånen om från långfristiga till kortfristiga och vice versa.*

20240830053303

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		621	137
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-3 188	-1 185
Personalkostnader	2,3	-258	-1043
Rörelseresultat		**-2 825**	**-2 091**
Resultat från finansiella poster			
Justering värde av aktier i dotterbolag			
Utdelning från dotterbolag			
Resultat från andelar i kommanditbolag			
Ränteintäkter koncernbolag		6 314	3 619
Räntekostnader och borgensavgift till Mölndal stad		-17 708	-9 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 526	-18 091
Summa finansiella poster		**-36 920**	**-24 362**
Resultat efter finansiella poster		**-39 745**	**-26 453**
Bokslutsdispositioner	4	40 090	40 510
Resultat före skatt		**345**	**14 057**
Skatt på årets resultat	6	-8 072	-6 612
Årets resultat		**-7 727**	**7 445**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	1 179 435	1 099 435
Långfristiga fordringar dotterbolag		204 000	290 000
Summa anläggningstillgångar		**1 383 435**	**1 389 435**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 243	1 096
Fordran dotterbolag		70 290	54 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234	3
Summa kortfristiga fordringar		**72 767**	**55 099**
Kassa och bank	15	2 231	7 728
Summa omsättningstillgångar		**74 998**	**62 827**
Summa tillgångar		**1 458 433**	**1 452 262**

20240830003304

Moderbolagets balansräkning, forts.

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Reservfond		200	200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		311 230	310 984
Årets resultat		-7 727	7 445
Summa eget kapital		**307 703**	**322 629**
Obeskattade reserver	17	5 100	5 100
Långfristiga skulder			
Banklån	19	530 000	730 000
Skuld till Mölndals stad	19	290 000	290 000
Summa långfristiga skulder		**820 000**	**1 020 000**
Kortfristiga skulder			
Banklån		300 000	100 000
Checkräkningskredit		13 746	
Skatteskuld		4 650	1 809
Övriga skulder		1 900	11
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		5 334	2 713
Summa kortfristiga skulder		**325 630**	**104 533**
Summa eget kapital och skulder		**1 458 433**	**1 452 262**

Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital

	Bundet eget kaptial		*Fritt eget kapital*		
Tkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	4 000	200	310 946	7 623	322 769
Transaktioner med ägare:					
Balansering fg års resultat			7 623	-7 623	
Lämnad utdelning			-7 584		-7 584
Årets resultat				7 445	7 445
Utgående balans 2022-12-31	**4 000**	**200**	**310 985**	**7 445**	**322 630**
Transaktioner med ägare:					
Balansering fg års resultat			7 445	-7 445	
Lämnad utdelning			-7 200		-7 200
Årets resultat				-7 727	-7 727
Utgående balans 2023-12-31	**4 000**	**200**	**311 230**	**-7 727**	**307 703**

	2023-12-31	2022-12-31
Villkorat aktieägartillskott finns om	375 000	375 000

Ingår i balanserat resultat

20240830053305

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-39 745	-26 452
Justering värde aktier/andelar dotterbolag	-	-
Betald skatt	-5 230	-5 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-44 975**	**-32 376**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga skulder*	18 257	101 935
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-17 669	-3 887
Kassaflöde av den löpande verksamheten	**-44 387**	**65 672**
Investeringsverksamheten		
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	6 000	181 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**6 000**	**181 000**
Finansieringsverksamhet		
Ökning/minskning av långfristiga skulder*	-	-286 000
Erhållet nettokoncernbidrag	40 090	40 510
Lämnad utdelning	-7 200	-7 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**32 890**	**-253 074**
Årets kassaflöde	**-5 497**	**-6 402**
Likvida medel vid årets början	7 728	14 130
Likvida medel vid årets slut	2 231	7 728

** Förändring av kortfristiga och långfristiga skulder påverkas av när refinansiering av externa banklån sker. Vid refinansiering inom 12 månader rubriceras lånen om från långfristiga till kortfristiga och vice versa.*

Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

Fastigheterna värderas årligen och värderingarna baseras på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. För 2023 har en extern värderingsman värderat fastigheterna. Betryggande övervärden föreligger.

Om marknadsvärdet för en fastighet skulle understiga bokfört värde görs en nedskrivning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Vid bedömning om en investering av nyproduktion av en fastighet ska ske genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en så kallad nuvärdeskalkyl. Enligt lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras utifrån affärsmässiga principer, vilket innebär att en investering måste bli lönsam på lång sikt. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

I MölnDala Fastighets AB klassificeras fastigheterna som omsättningsfastigheter då avsikten är att avyttra fastigheterna i form av byggrätter inom ett par år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Fordran och skuld till Mölndals stad har särredovisats i egen balanspost.

Intern försäljning inom koncernen har eliminerats. Under 2023 uppgick intern försäljning och inköp till ca 36,8 mnkr och interna ränteintäkter och räntekostnader uppgick till ca 2,7 mnkr.

20240830053306

Koncernuppgifter

Kvarnfallet Mölndal AB, med säte i Mölndal, är moderbolag i en av Mölndals stad helägd koncern.

Antalet dotterbolag uppgår till sex och utgörs av Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, MölnDala Fastighets AB, Mölndals Parkerings AB, Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB, samt Gunnebo Slott och Trädgårdar AB (se not 13).

Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar koncernen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, dvs med avdrag för rabatter och efter avdrag för moms och eventuella energiskatter. Koncernen redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp). Inkomsten från bolagets försäljning av varor redovisas som intäkt när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande har överförts till köparen, inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som bolaget skall få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget, och de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter intäktsförs i den period uthyrningen avser.

Hyresintäkter

Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Dessa grundar sig på hyreskontrakt vars uppsägningstid är tre månader och de betraktas som operationella leasingkontrakt.
De väsentligaste lokalkontrakten är s k indexavtal där hyran justeras efter KPI-utvecklingen. Andra lokalavtal kan vara med fast ökningstakt eller knutna till den centrala förhandlingsordningen med hyresgästföreningen. Minimihyror och omsättningsbaserade hyror förekommer ej. Variabiliteten i hyresnivåerna är således mycket låg.

Kontraktstid	Antal	Externa avtal	Mölndals stad	Koncern	Totalt
2024	51	4 956	14 029	-	18 985
2025-2029	83	21 820	65 652	473	87 945
2023-	27	881	38 206	15	39 102
	161	**27 657**	**117 887**	**488**	**146 032**
I tabellen ingår ej parkeringsplatser, förråd eller sekundära lokaler.					

I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens år för omförhandling och nuvarande hyresnivå per 2023-12-31.

Finansiell leasing

Leasetagare

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägande i all väsentlighet är överförda till leasetagaren. Finansiella leasingavtalet redovisas som en tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Förpliktelsen enligt det finansiella leasingavtalet redovisas som lång- respektive kortfristig skuld. Betalning av leaseavgiften redovisas och fördelas på ränta och amortering av utestående skuld.

Kraftvärmeverket Riskulla som togs i drift i december 2009 är till största delen finansierat via leasing. Interimsräntorna för finansiering under byggnadstiden kapitaliseras och ingår i leasingavgiften. Leasingen började löpa 2010-01-04. Leasingavgiften beräknas som en annuitet där år 2010 och år 2011 var amorteringsfria.

Övriga avtal som avser leasing och hyra klassificeras som operationella avtal och tas inte upp som anläggningstillgång utan redovisas endast som not.

Leasegivare
Då avtal tecknas som innebär att ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med uthyrda eller leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing i koncernen. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Operationell leasing

Koncernen är leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU)

Mölndalsbostäder AB införde 1996 VLU, som under 2015 utökades i antal åtgärder och numera kallas Plusval. Detta innebär att en av hyresgästen vald reparation/standardförbättring utförd av bolaget betalas av hyresgästen via hyresavin under en period om sex år. Kostnaden som uppstår vid reparationstillfället fördelas under den löptid som hyresgästen skall betala, det vill säga sex år.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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

20240830005307

bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Materiella anläggningstillångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående arbeten
Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs ränta liksom kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar
Programvaror, 5 år.

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark
Kontors-och förrådsbyggnader, 25-33 år
Kraftvärme- och värmeanläggningar, 25-33 år
Panncentraler, 20 år
Byggnadsinventarier, 5-10 år
Vindkraftsanläggning, 15 år

Maskiner och tekniska anläggning
Fjärrvärmeanläggning, 20-30 år
Pumpstation, 5 år

Inventarier, verktyg och installationer
Fordon, övriga inventarier, 5 år

Byggnader
Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponenter. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med

avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjande-period.

Koncernen har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande under-komponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

Komponentklass	Livslängd, år
Markanläggningar under mark	30-100
Markanläggningar ytskikt	10-30
Grundläggning, bärande stomme och trapphus	75-100
Tak (skal 1)	25-80
Ytterväggar (skal 2)	30-80
Fönster, dörrar, portar, takluckor etc. i skal	25-50
Kök med inredning (inkl. el & VVS)	10-30
Badrum, Wc & Tvättstugor	20-50
Invändigt bygg	20-75
Ventilationssystem	25-50
Värme och sanitet	20-50
Styr- och reglersystem	15-20
Elinstallationer	15-55
Brand och säkerhet	15-40
Transport och hiss	15-30
Komplementbyggnader	30-35
Lokalanpassningar	5-10

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

Utsläppsrätter, elcertifikat och ursprungsgarantier

Tillgångar av elcertifikat och utsläppsrätter är immateriella rättigheter och redovisas i balans-räkningen under immateriella omsättningstillgångar.

Tilldelade elcertifikat och utsläppsrätter är värderade till lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av priset vid tilldelning, kontraktspriset på eventuellt sålda terminer samt marknadspriset på balansdagen. Undantag är när utsläpp är gjorda, då redovisas både innehavet och skulden till det pris som var vid tilldelningen.

Köpta elcertifikat värderas till anskaffningsvärdet och används för att leverera in bolagets kvotplikt. Den skuld som uppstår värderas till samma värde som innehavet.

Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier uppkommer i takt med försäljning av dessa. Skulden för utsläpp värderas till det pris som innehavda utsläppsrätter har, det vill säga anskaffningsvärde vid tilldelning. Skuld för kvotplikt av elcertifikat samt ursprungs-garantier värderas i första hand till det anskaffningsvärde som innehavet av elcertifikat och ursprungsgarantier har. När kvotplikten överstiger antalet köpta elcertifikat värderas skulden till terminskontraktspriset så långt som skulden täcks av på termin köpta elcertifikat för leverans i mars. Skulden för ursprungsgarantier redovisas i andrahand till terminskontraktspris när antalet som måste köpas in överstiger innehavet. Slutligen redovisas eventuell överskjutande del av skulden avseende kvotplikt av elcertifikat och ursprungsgarantier till aktuellt mark-nadspris. Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier redovisas som upplupna kostnader.

20240830053038

Vid handel av elderivat tillämpas portföljförvaltning. Resultaten redovisas i resultaträkningen i takt med att affärerna avslutas.

Varulager

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet har fastställts enligt först in – först ut principen, respektive verkligt värde. Inkuransrisken har därvid beaktats.

Fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtaganden och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen.

Skulder

Kortfristiga skulder värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Finansiella instrument

Koncernen använder finansiella instrument (terminer, ränteswappar) för att säkra risker som valutarisker, energiprisrisker och ränterisk. Koncernen värderar finansiella instrument till anskaffningsvärdet enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. För att kunna göra det upprättar koncernen ett säkringsdokument. Säkringsredovisning är en form av undantagsredovisning som ofta innebär en mer förmånlig redovisning jämfört med grundreglerna för redovisning av derivat. Säkringsredovisning innebär en periodisering av resultateffekter där effekten av ett derivat skjuts upp till dess den post eller transaktion som man valt att säkra inträffar.

Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Om swappkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under-/övervärde utan någon resultateffekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde redovisas skillnaden mellan det pris som marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga markandsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna.

Räntesäkring genom derivata produkter per 2023-12-31

Framtids-startad	Slutdag	Kreditgivare	Fast ränta i %	Nominellt belopp	Marknads-värde tkr
	2024-03-06	Nordea	2,78	150 000	-472
	2024-05-07	SEB	2,23	100 000	910
	2024-06-28	SEB	2,24	140 000	1 172
	2025-07-03	SEB	1,25	200 000	6 878
	2026-06-22	Nordea	1,62	150 000	-6 024
2024-03-06	2027-03-08	Nordea	0,54	100 000	-7 236
	2027-06-30	SEB	1,25	200 000	8 206
	2028-06-30	Danske B	1,69	100 000	3 011
	2028-06-30	Nordea	1,41	100 000	4 110
	2029-01-31	SEB	0,98	125 000	8 134
	2029-12-28	Nordea	0,67	250 000	22 806
	2030-03-29	Nordea	3,11	200 000	3 350
2024-07-01	2030-12-30	SEB	0,78	200 000	16 646
	2031-06-23	Nordea	3,02	75 000	1 157
	2032-04-12	Nordea	1,69	200 000	10 146
				2 290 000	**72 794**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

20240830053009

Noter

Not 1 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023		2022	
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
EY AB				
Revisionsuppdrag	1 300	132	1 150	99
Skatterådgivning	96	-	-	-
Övrig Uppdrag	164	-	-	-
Summa	**1 560**	**132**	**1 150**	**99**

Not 2 Medelantal anställda

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Antal anställda	286	-	274	1
Varav kvinnor	116	-	108	-
Könsfördelning styrelsen:				
Andel kvinnor i styrelsen	43%	33%	27%	17%
Andel män i styrelsen	57%	67%	73%	83%

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Styrelse,VD och vice VD	13 719	196	9 642	634
Övriga anställda	148 119	-	135 587	-
Summa	**161 838**	**196**	**145 229**	**634**
Sociala kostnader	56 392	62	50 698	234
Pensionskostnader styrelse, VD och vice VD	2 680	-	2 011	169
Pensionskostnader övriga anställda	18 398	-	15 208	-
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**239 308**	**258**	**213 146**	**1 037**

Information om villkor gällande verkställande direktörer i dotterbolagen återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Noter

Not 4, Moderbolag **Bokslutsdisposition**

	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	-20 559	-28 990
Erhållet koncernbidrag	60 649	69 500
Återföring/Avsättning periodiseringsfond	0	0
Summa	**40 090**	**40 510**

Not 5, Koncernen **Finansiella poster**

	2023	2022
Räntor på kundfordringar	17 600	1 509
Summa finansiella intäkter	**17 600**	**1 509**
Räntekostnad till Mölndals stad	-22 244	-6 879
Övriga räntekostnader	-127 126	-65 376
Övrig finansiell kostnad till Mölndals stad	-24 966	-23 221
Övriga finansiella kostnader	-705	-580
Summa finansiella kostnader	**-175 041**	**-96 056**
Summa finansiella poster	**-157 441**	**-94 547**

20240830052310

Noter

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-12-31		2022-12-31	
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Aktuell skatt	-6 086	-8 072	-12 483	-6 212
Uppskjuten skatt	-7 377	-	-16 222	-
Summa	**-13 463**	**-8 072**	**-28 705**	**-6 212**

	2023-12-31		2022-12-31	
Avstämning effektiv skattesats	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Redovisat resultat före skatt i koncernen	-18 341	345	82 113	14 057
Skatt på redovisat resultat skatt 20,6%	3 778	-71	-16 915	-2 896
Skatteeffekt av:				
Justering ej avdragsgill nedskrivning	-1 273	-	-	-
Justering ej avdragsgill nedskrivning	-159	-	-	-
Bokföringsmässigt resultat fsg fastighet	-332			
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-17 776	-7 986	-8 433	-3 711
Ej utnyttjat underskott från tidigare år	-817			
Ej skattepliktiga intäkter	167	6	4	-
Skatteeffekt schablonintäkt p-fond	-85	-21	-88	-5
Skatteeffekt komponentbyte	5 210	-	8 492	-
Justering tidigare taxering	1 769	-	8	-
Justering för skattemässigt resultat KB	-	-	-3 206	
Skatteeffekt ändrad skattesats	-36	-	-	-
Förändring uppskj skatt skattem. avskrivn.	4 027	-	5 027	-
Förändring övrig uppskjuten skatt	-7 936	-	-13 594	-
Skatt enl resultaträkning	**-13 463**	**-8 072**	**-28 705**	**-6 612**
Effektiv skattesats	-73%	2340%	35%	47%

Noter

Not 7, Koncernen — Immateriell anläggningstillgång

Immateriell anläggningstillgång	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 087	21 411
Årets anskaffning		49
Utrangering		- 653
Omklassificering	54	280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 141**	**21 087**
Ingående avskrivningar	-19 662	-17 545
Utrangering		513
Årets avskrivningar	- 999	-2 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 661**	-19 662
Redovisat värde vid årets slut	**480**	**1 425**

Not 8, Koncernen — Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 178 723	4 918 996
Årets anskaffning	2 324	170 560
Försäljning/utrangering	- 6 526	- 5 933
Justering Korndal	- 18 558	-
Omklassificering	26 770	95 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**5 182 733**	**5 178 723**
Ingående avskrivningar	-1 358 587	-1 261 601
Avskrivning försäljning/utrangering	3 545	4 089
Omklassificering	0	7 641
Årets avskrivningar	- 110 785	- 108 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 465 827**	**-1 358 587**
Årets nedskrivningar	- 6 181	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**- 6 181**	**0**
Ingående övervärde	226 850	226 850
Justering övervärde	-	-
Utgående ackumulerat övervärde, netto	**226 850**	**226 850**
Redovisat värde vid årets slut	**3 937 575**	**4 046 986**

20240830053113

Noter

Not 9, Koncernen	Materiella anläggningstillgångar	
Maskiner och tekniska anläggningar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	2 164 584	2 073 024
Årets anskaffning	9 258	14 130
Försäljning/Utrangering	- 2 404	-
Omklassificering	56 596	77 430
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 228 034**	**2 164 584**
Ingående avskrivningar	-999 828	-918 126
Årets avskrivningar	- 76 874	-74 061
Avskrivning försäljning/utrangering	2 367	-
Omklassificering	-	-7 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 074 335**	**-999 828**
Ingående övervärde	-	-
Årets avskrivning, övervärde	-	-
Utgående ackumulerat övervärde, netto	**0**	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**1 153 699**	**1 164 756**

I redovisat värde ovan ingår det finansiellt leasade värmekraftverket Riskulla med ett utgående värde om 435 mnkr.

Not 10, Koncernen	Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	94 654	89 758
Årets anskaffning	4 928	5 812
Försäljning/utrangering	- 1 331	-1 945
Omklassificering	2 025	1029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**100 276**	**94 654**
Ingående avskrivningar	-72 154	-68 353
Avskrivning försäljning/utrangering	1 115	4 212
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	- 5 796	-8 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-76 835**	**-72 154**
Redovisat värde vid årets slut	**23 441**	**22 500**

Noter

Not 11, Koncernen	Materiella anläggningstillgångar	
Pågående nyanläggningar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	172 826	98 717
Årets anskaffning	346 210	248 025
Omklassificering inom anläggningar	- 85 445	-173 839
Utrangering förkastade projekt	- 4 885	-77
Redovisat värde vid årets slut	**428 706**	**172 826**

Not 12, Koncernen	Aktier och andelar 2023-12-31	
	Andelar	**Bokfört värde**
Heljered Holding	50%	17 347
Hus Byggnadsvaror Förening	4	40
Bostadsexploatering i Mölndal KB	50%	0
Kållereds fastigheter HB	50%	0
Markexploatering KB	50%	7 769
BRF Södra Tandådalen 1 lgh 6:2	1	535
VÄRMEK	25	25
Johanneberg Science Park AB [1]	90	0
Summa aktier och andelar		**25 716**

[1] Ett årligt aktieagartillskott lämnas om 500 tkr för att tacka för underskott

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående balans	24 414	17 304
Anskaffning	0	16 050
Avyttring	0	-8 750
Resultatandel	1 302	-190
Summa	**25 716**	**24 414**

20240830053512

Noter

Not 13, Moderbolaget — Uppgifter om koncernföretag

	Andel	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31	Org.nr
Mölndal Energi AB	100%	700 000	700 000	556488-8518
-Mölndal Energi Nät AB	100%	-	-	556509-4587
Mölndalsbostäder AB	100%	286 200	286 200	556015-2885
-Faren Fastighets AB	100%	-	-	556807-9601
Mölndals Parkering AB	100%	750	750	556163-7322
MölnDala Fastighets AB	100%	185 500	105 500	556773-5997
-Forsåkers Fabriker Holding AB	100%	-	-	559212-5537
-Forsåkers Fabriker Byggnad 213 AB	100%	-	-	559212-5503
-Forsåker Industrikärnan Holding AB	100%	-	-	559254-3655
-Forsåker Industrikärnan 1 AB	100%	-	-	559258-4659
Gunnebo Slott och Trädgårdar AB	100%	1 000	1 000	556602-0862
Mölndals Centrum Koljan 1 Fastighets AB	100%	5 985	5 985	556698-3549
Summa andelar i koncernföretag		**1 179 435**	**1 099 435**	

Mölndal är säte för samtliga dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	1 099 435	1 099 435
Resultatandel kommanditbolag	-	-
Avyttring andelar	-	-
Lämnade aktieägartillskott	80 000	-
Summa	**1 179 435**	**1 099 435**

Noter

Not 14, Koncernen Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalt valfritt lägenhetsunderhåll	14 397	14 208
Förutbetalda kostnader el	-	66
Upplupna intäkter fjärrvärme & el	145 123	264 081
Upplupna intäkter	3 242	2 132
Övriga poster	16 133	23 650
Summa	**178 895**	**304 137**

Not 15 Kassa, bank och fordran koncernkonto Mölndals stad

	2023	2022
Koncernen		
Fordran koncernkonto Mölndals stad	139 688	55 343
Bankbehållning	67 796	262 381
Kassa	43	62
Summa	**207 527**	**317 786**
Moderbolaget		
Fordran koncernkonto Mölndals stad	13 746	7 059
Bankbehållning	-11 515	669
Summa	**2 231**	**7 728**

Not 16 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består av 4 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

Not 17, Moderbolag Obeskattade reserver

	2023	2022
Avsättning periodiseringsfond		
- Avsatt inkomstår 2021, taxering 2022	5 100	5 100
- Avsatt inkomstår 2022, taxering 2023	-	-
- Avsatt inkomstår 2023, taxering 2024	-	-
Summa	**5 100**	**5 100**

20240830053113

Noter

Not 18, Koncernen **Avsättning för uppskjuten skatt**

	2023	2022
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skatt internvinst	6 151	4 479
Uppskjuten skatt lease	15 840	14 558
Uppskjuten skatt utsläppsrätter och elcertifikat	9	32
Uppskjuten skatt underskott	9 423	9 907
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	5 234	28 208
Uppskjuten skatt utsläppsrätter och elcertifikat	133	-
Uppskjuten skatt på övervärde på anläggningstillgångar	107 758	104 195
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	82 062	74 887
Netto uppskjuten skatteskuld	**163 764**	**178 314**

Not 19 **Långfristiga skulder**

Koncernen	**1-2**	**2-3**	**3-4**	**4-5**	**>5**
Skulder till kreditinstitut	794 275	884 275	1 124 275	674 275	784 189
Skulder till Mölndals stad	-	-	-	-	408 810
Summa	**794 275**	**884 275**	**1 124 275**	**674 275**	**1 192 999**
Moderbolaget					
Skulder till kreditinstitut	200 000	130 000	200 000	-	-
Skulder till Mölndals stad	-	-	-	-	290 000
Summa	**200 000**	**130 000**	**200 000**	**0**	**290 000**

Noter

Not 20 Checkräkningskredit

Koncernen

Beviljad kredit på checkräkningen uppgår till 250 000 tkr, utnyttjad uppgår till 30 128 tkr

Moderbolaget

Beviljad kredit på checkräkningen uppgår till 20 000 tkr, utnyttjad uppgår till 13 746 tkr.

Not 21, Koncernen Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna personalkostnader	17 023	15 306
Upplupna räntor	20 148	11 218
Upplupna bränslekostnader fjärrvärme	18 208	8 469
Upplupen kostnad elhandel	56 015	195 781
Skuld leverans elcertifikat och utsläppsrätter	108	531
Förutbetalda hyresintäkter	51 719	28 245
Förutbetalda intäkter	12 213	4 640
Övriga upplupna kostnder	22 843	21 181
Summa	**198 277**	**285 372**

Not 22, Koncernen Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2023	2022
Bankgarantier	133 502	147 655
Summa	**133 502**	**147 655**

Not 23 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Koncernen		
Borgensåtagande Fastigo	801	816
Borgensåtagande för lån till medlemmar i kooperativa föreningar	22 500	22 500
Delägaransvar i handelsbolag; HB Kållereds fastigheter och Bostadsexploatering Mölndal KB	2	25
Summa	**23 303**	**23 341**

Aktieägartillskott lämnas årligen till Johanneberg Science Park AB om 500 tkr.

Moderbolaget		
Kapitaltäckningsgaranti Gunnebo Slott och Trädgårdar AB	18 975	18 975
Summa	**18 975**	**18 975**

20240830005314

Noter

Not 24 Moderbolaget Förslag till resultatdisposition

Bolagets fria egna kapital per 2023-12-31 uppgår till totalt 303 503 tkr.

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande:

Balanserad vinst	311 229 940 kronor
Årets resultat (förlust)	-7 726 677 kronor
Summa	**303 503 263 kronor**

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas så att;

Till aktieägare utdelas	
I ny räkning överförs	303 503 263 kronor
Summa	**303 503 263 kronor**

Mölndal den 12 mars 2024

Stefan Gustafsson, ordförande

Elin Andersson

Merjem Maslo

Pernilla Övermark

My Högfeldt

Mio Saba Sjösten
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 -2024
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20240830082315

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnfallet Mölndal AB, org.nr 556602-0854

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvarnfallet Mölndal AB för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 att 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 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.

Building a better working world

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 av Kvarnfallet Molndal AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg den 25/3 mars 2024
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor