

Årsredovisning

för

Morastrand AB

556099-9244

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Morastrand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 8 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mora

12/6-25



Mikael Hedh

Styrelsen och verkställande direktören för Morastrand AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

-Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter utsedda av Mora kommun och valda av bolagsstämman

Nicklas Lind, ordförande

Martin Ehnrot, 2:e vice ordförande

Ingvar Nilima

Lennart Sohlberg

Lennart Sacredeus, 1:e vice ordförande

Andreas Ytterberg

Jack Gottling

Suppleanter

Anders Ossmyr

Gunnar Israelsson

Ingela Derkert

Stig Rusk

Daniel Nääs

Hans-Åke Guth

Kent Gustafsson

Revisorer utsedda av bolagsstämman

Revisionsbyrå Qrev AB med huvudansvarig revisor Slott Sofie Lindberg.

Lekmannarevisorer utsedda av Mora kommun, ordinarie

Anders Nöjd

Jan Rova

Mats Leijon

Inge Tomth

Margaretha Frödin

Verkställande direktör

Mikael Hedh

-Allmänt

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Mora kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande över bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Mora kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta och förädla fastigheter eller tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Morastrand har stor efterfrågan på bostäder i Mora och bolaget ser löpande över möjligheterna till ytterligare produktion av bostadslägenheter i Mora.

-Affärsplan

Bolaget har under året haft som ett centralt fokus att vidareutveckla och implementera affärsplan för 2024-2026. Denna plan, som beslutats av styrelsen, är inriktad på att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet samtidigt som engagemanget för miljömässig och social hållbarhet förstärks. Affärsplanen inkluderar mål för att bli en fossilfri organisation och minska energikonsumtionen samt producera nya

lägenheter för att kunna bidra till Moras målbild om att växa till 22 000 invånare till 2030. Både personal och relevanta intressenter har engagerats för att implementera arbetssätt som stöder visionen, Tillsammans bygger vi framtidens Mora.

-Bostadsmarknaden

Uthyrningsläget på bostäder har varit bra under året och efterfrågan på bostadslägenheter är fortsatt stor. Omflyttningen ligger på ca 14 (18)% vilket innebär att det vid varje månadsskifte funnits i genomsnitt 22 (34) lägenheter att tillgå med reservation för de som varit tomställda antingen p.g.a. pågående renovering av kv. Valhall eller tomställda p.g.a. renovering efter skada i lägenheten.

-Hyresförhandlingar

2024 års hyresförhandling resulterade i en generell hyresökning på 5,7% from 1 februari för bostäderna. Lokalerna höjdes vid årsskiftet med oktober-KPI med 6,5%.

2025 års hyresförhandling är ännu inte avslutad.

-Personal

Medelantalet anställda kvinnor var 10 (12) och män var 24 (27) totalt 34 (39). Löner och ersättningar samt sociala avgifter har uppgått till 27.670 (27.766) Tkr.

-Organisation

En omorganisation genomfördes i juni med avsikten att förbättra bolagets interna processer och strukturer. Vidareutveckling och effektivisering av samarbetet med kommunens resurser inom IT, HR och kommunikation har förbättrat organisationens förmåga att reagera snabbt och flexibelt på nya utmaningar.

-Nyanläggningar och avyttringar

Ett viktigt projekt har under året varit nyproduktionen av 16 lägenheter i kv. Tomtebomed förhoppning om att möta efterfrågan på moderna boenden i Mora. Inflyttning skedde i början på november och projektet är ett viktigt led i bolagets arbete med bostadsutvecklingen i Mora.

Omvandling av kommersiella lokaler till bostäder har under året skett då den tidigare Structorlokalen på kv. Morkullan har byggts om till fyra nya lägenheter. Detta projekt bidrar till målet att öka bostadsutbudet i Mora. Projektet har mottagits väl och hyresgästerna flyttade in under sommaren och har nu möjlighet att njuta av moderna och centrala lägenheter.

Projektet på Strandenområdet som pågått sedan 2022 var avsett att bli en ny och modern högstadieskola. Ett kontroversiellt och diskuterat projekt som efter en rådgivande folkomröstning den 9 juni, i samband med Europaparlamentsvalet, resulterade i att majoriteten av väljarna röstade för att projektet borde avbrytas. Kommunfullmäktige hanterade resultatet av omröstningen den 16 december och beslutade att avsluta Morastrands uppdragsavtal för Strandenprojektet. Allt arbete som gjorts och de kostnader som uppstått under projektets gång har, i enlighet med uppdragsavtalet, fakturerats Mora kommun.

Inga avyttringar har skett under året.

-Renoveringar

Renoveringsprojektet inom kvarteret Valhall har under 2024 fortsatt och kommer att färdigställas före sommaren 2025. Projektet har omfattat bland annat nya avlopp, badrum och fönster.

Två stora renoveringsprojekten på kv. Rödmyren och Stormyren har påbörjats under året och fortsätter enligt plan.

SRL/A

Dessa insatser är ett led i bolagets kontinuerliga arbete att förbättra boendekvaliteten, modernisera befintliga bostäder och minska energiförbrukningen och därigenom minska verksamhetens ekologiska fotavtryck. I samtliga projekt jobbar vi för att öka tryggheten för hyresgäster. Detta kan exempelvis omfatta säkerhetsdörrar, ny belysning samt installation av passersystem.

Totalt under året har underhållsåtgärder genomförts till en kostnad av 22.232 (25.433) Tkr och reinvesteringar/komponentbyten för 49.602 (27.935) Tkr. Några av de större åtgärderna är:

- Renovering av kv. Valhall, under året nedlagt belopp 23.649 (14.997) Tkr.
- Renovering av kv. Stormyren, under året nedlagt belopp 4.889 Tkr.
- Renovering av kv. Rödmyren, under året nedlagt belopp 7.659 Tkr.
- Takbyte på kv. Tuvan fortsätter 3.978 (4.376) Tkr.
- Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) för 5.960 (7.410) Tkr.
- Vitvaror har bytts ut för 2.556 (2.905) Tkr.
- Ventilation har bytts ut på kv. Hindriksheden 2.087 (1.291) Tkr
- Ventilation har bytts ut på kv. Tingsnäs 513 Tkr.
- Fönsterbyte på kv. Tomtebo 2.087 Tkr.
- Hissrenovering på kv. Dalagården 592 Tkr.
- Bergvärmeinstallation på kv. Siknäs 586 Tkr.
- Utöver ovan nämnda åtgärder så har det genomförts utbyte av belysningar, utbyte av ventilationsaggregat, utbyte av tvättutrustningar och renovering av tvättstugor, renovering av badrum samt en del omläggning av asfaltsytor och lekplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 16 december tog kommunfullmäktige efter utredning beslut om huvudprincip i kommunkoncernens strategiska fastighetsförvaltning. Huvudprincipen är fastställd till att Mora kommun ska äga samtliga verksamhetsfastigheter. Nuvarande ägarsituation ska utvärderas, vilka fastigheter som ska överlåtas från Morastrand till Mora kommun ska identifieras och en separationsplan ska under 2025 utformas.

Hållbarhetsupplysningar

Morastrand har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ med målet att vara fossilfria senast 2030 samt att minska energianvändningen med 30 % jämfört med 2007 års nivå.

För att uppnå fossilfrihet sker en successiv övergång till fossilfria drivmedel i fordonsparken. Under året har bolaget investerat i två elbilar och planerar att fortsätta denna omställning. Samtliga trädgårdsredskap ute hos hyresgästerna är nu eldrivna, och det har införts elektriska robotgräsklippare på sex områden. Dessutom ersätts arbetsredskap med eldrivna alternativ där det är möjligt, vilket bidrar till såväl minskade utsläpp som en mer tyst och trivsamt boendemiljö.

Den el bolaget köper in är ursprungsmärkt, och enligt den senaste mätningen från Värmemarknadskommittén var fjärrvärmens 99,6 % fossilfri under 2023. Under 2024 har det färdigställts en solcellsanläggning på huvudkontoret, vilket innebär att bolaget nu totalt har fyra solcellsanläggningar på sina fastigheter. Målet är att energieffektivisera med i genomsnitt 3 % årligen.

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Mora kommun.

Under året har försäljning till Mora kommun skett med 52.290 (50.606) Tkr. Inköp har skett från Mora kommun med 3.632 (3.035) Tkr och från Moravatten AB/Nodava AB med 8.380 (8.984) Tkr.

Borgensavgift på 0,3 (0,3) %, motsvarande 2.374 (2.325) Tkr, har under året betalats för det borgensåtagande Mora Kommun har för bolagets sammanlagda skuld.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	204 637	194 050	186 491	180 786	179 368
Övriga intäkter	1 295,0	2 094,0	1 984,0	1 670,0	2 138,0
Resultat efter finansiella poster *	9 690	8 731	12 961	13 580	22 930
Balansomslutning	1 116 063	1 023 874	977 312	957 593	968 405
Rörelsemarginal (%)	12,8	11,5	12,2	11,7	17,2
Soliditet (%)	13,2	13,7	13,6	12,8	11,5
Soliditet inkl övervärde (%)	113,3	120,6	85,8	112,6	78,3
Ränta inkl borgensavgift (%)	2,0	1,8	1,3	1,0	1,0
Belåningsgrad bokfört värde (%)	93,2	88,7	84,8	84,7	89,4
Belåningsgrad marknadsvärde (%)	42,8	40,1	47,9	41,4	51,9
Skuldsättningsgrad (ggr)	6,5	6,2	6,2	6,7	7,7
Avskrivning produktionskostn (%)	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4
Underhåll kr/kvm BOA, LOA	132,0	152,0	147,0	175,0	183,0
Hysesbortfall bostäder (%)	3,0	4,2	2,0	1,6	0,8
Hysesbortfall lokaler (%)	8,2	1,6	0,2	1,4	0,6
Antal anställda	34,0	39,0	33,0	32,0	31,0

Nyckeltalsdefinition se not 1.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Erhållna aktieägarti llsk	Fusions- resultat	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 000	667	30 000	15	69 510	6 919	140 111
Balanseras i ny räkning					6 919	-6 919	0
Årets resultat						7 518	7 518
Belopp vid årets utgång	33 000	667	30 000	15	76 429	7 518	147 629

82 BJ

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	106 444 054
årets vinst	7 517 665
	113 961 719

disponeras så att i ny räkning överföres	113 961 719
---	-------------

Bolaget redovisar en vinst med 7.518 (6.919) Tkr. Det löpande rörelseresultatet är bättre än budgeterat och även bättre än föregående års. Den positiva budgetavvikelsen beror trots höga indexering av pensionskostnader och fortsatt höga vinterkostnader på att kapitalkostnaderna ligger betydligt under budgeterad nivå. De beräknade räntehöjningarna stannade av och i kombination med att en del projekt kommit igång senare än beräknat har både avskrivningar och räntekostnader blivit lägre.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

6 (22)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	204 637	194 050
Aktiverat arbete för egen räkning		2 944	3 007
Övriga rörelseintäkter	3	1 295	2 094
		208 876	199 151
Rörelsens kostnader			
Material		-5 690	-8 547
Köpta Tjänster		-43 125	-42 438
Taxebundna kostnader		-22 181	-21 379
Uppvärmning		-29 550	-25 028
Fastighetsskatt		-4 090	-3 812
Personalkostnader	4	-31 576	-32 233
Av- och nedskrivningar, samt återföringar därav, av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-34 256	-33 339
Övriga externa kostnader	6, 7	-12 152	-10 127
		-182 619	-176 903
Rörelseresultat		26 257	22 248
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	1 422	817
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 989	-14 335
		-16 567	-13 518
Resultat efter finansiella poster		9 690	8 731
Resultat före skatt		9 690	8 731
Skatt på årets resultat	10	-2 173	-1 812
Årets resultat		7 518	6 919

202505023326

520 H

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

7 (22)

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	949 904	902 083
Maskiner, inventarier och fordon	12	2 852	3 709
Pågående nyanläggningar	13	86 390	55 267
		1 039 146	961 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	25 000	25 000
Långfristiga värdepappersinnehav	16	50	50
Uppskjutna skattefordringar	17	0	1 666
Övriga långfristiga fordringar	18	578	421
		25 628	27 137
Summa anläggningstillgångar		1 064 774	988 196

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar		2 152	2 633
Fordringar hos Mora kommun	19	44 876	26 492
Fordringar hos koncernföretag		64	40
Övriga kortfristiga fordringar		1 613	1 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 584	4 732
		51 289	35 636

Kassa och bank

		0	42
Summa omsättningstillgångar		51 289	35 678

SUMMA TILLGÅNGAR

1 116 063 1 023 874

2025050233327

SBL

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

8 (22)

2025050233328

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

33 000

33 000

Reservfond

667

667

33 667

33 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

106 444

99 525

Årets resultat

7 518

6 919

113 962

106 444

Summa eget kapital

147 629

140 111

Avsättningar

Avsättning för pensioner

22

5 950

4 545

Uppskjuten skatteskuld

17

14 746

14 916

Summa avsättningar

20 696

19 461

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23, 24, 25

735 000

700 000

Summa långfristiga skulder

735 000

700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23, 25

150 000

100 000

Leverantörsskulder

23 085

24 478

Skulder till Mora Kommun

7 332

7 510

Övriga kortfristiga skulder

7 166

1 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

25 155

31 024

Summa kortfristiga skulder

212 738

164 302

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 116 063

1 023 874

SRL H

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

9 (22)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 690	8 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	35 661	31 599
Betald skatt		257	336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		45 608	40 667
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		481	-443
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 720	9 210
Förändring av leverantörsskulder		-1 393	5 075
Förändring av kortfristiga skulder		-1 518	11 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 458	65 524
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-112 343	-65 489
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	6
Förvärv av andelar i dotterföretag		0	-24 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-112 343	-90 433
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		185 000	175 000
Återbetalda lån		-100 000	-150 000
Förändring av långfristiga fordringar		-157	-91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 843	24 909
Årets kassaflöde		-42	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		42	42
Likvida medel vid årets slut		0	43

SBL NA

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Kontorsinventarier	5
Fordon	5
Datautrustning	3
Övriga inventarier	5
Byggnadsinventarier	10
Markanläggningar	20
Byggnader	
Styr, regler	15
Inre ytskikt, tvättstugor	15
Ventilation	25
Hiss	25
Solcellsanläggning	25
Kök, badrum	30
El	40
Tak	40
Stomkompl, Innerväggar	50
VS	50
Fasad	50
Fönster, dörrar, portar	50
Restpost	50
Stomme, grund, trapphus	100

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet

SSA A

har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av ett mindre innehav av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om det är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I Morastrand AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. Morastrand AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler, som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsplaner i Sverige som tryggas genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning.

Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. (K3, 28.25) Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. (K3, 28.26) Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. (K3, 28.27)

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Soliditet inkl övervärde(%)

Eget kapital samt skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört fastighetsvärde i procent av balansomslutning.

Ränta (%)

Räntekostnader samt borgensavgift i % av räntebärande skulder.

Belåningsgrad bokfört värde (%)

Summa fastighetslån i % av fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad marknadsvärde (%)

Summa fastighetslån i % av fastigheternas marknadsvärde.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital och obeskattade reserver.

SBL AB

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

13 (22)

2025050233333

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Bruttohyror		
Bostäder	178 263	166 310
Lokaler	26 086	27 622
P-platser	9 085	8 512
	213 434	202 444
Rabatter		
Rabatter	-894	-1 335
	-894	-1 335
Hyresbortfall, outhyrt		
Bostäder	-4 520	-5 274
Lokaler	-2 147	-441
P-platser	-1 237	-1 345
	-7 904	-7 060
Summa hyresintäkter	204 637	194 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäljning till Mora Kommun	0	838
Övrig extern försäljning av tjänster	1 295	1 005
Resultat sålda inventarier	0	6
Försäkringsersättning	0	245
	1 295	2 094

582 A

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	12
Män	24	27
	34	39
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 456	791
Övriga anställda	14 877	16 647
	16 333	17 438
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	247	80
Pensionskostnader för övriga anställda	5 985	4 802
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 105	5 446
	11 337	10 328
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 670	27 766

Vd har en uppsägningstid på 6 månader. Sker uppsägningen från bolagets sida utgår utöver uppsägningslön även avgångsvederlag på 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2024	2023
Avskrivning byggnader	28 773	28 244
Avskrivning omvärdering	857	857
Avskrivning byggnadsinventarier	1 543	1 263
Avskrivning markanläggningar	1 906	1 829
Avskrivning maskiner	366	313
Avskrivning inventarier	126	211
Avskrivning kontorsinventarier	170	136
Avskrivning bilar	440	415
Avskrivning datorer	74	71
	34 255	33 339

SSC /

Not 6 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1.213 (1.051) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	1 224	1 021
Senare än ett år men inom fem år	925	300
Senare än fem år	1 798	1 761
	3 947	3 082

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	125	177
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	5
Övriga tjänster	18	12
	143	194

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter från koncernföretag	846	0
Övriga ränteintäkter	574	815
	1 422	817

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	15 448	11 961
Borgensavgift	2 541	2 374
	17 989	14 335

SBL AA

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

16 (22)

2025050233336

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Skatt på årets resultat (uppskjuten)	-1 497	-1 812
Skatt på årets beskattningsbara resultat	-676	0
Totalt redovisad skatt	-2 173	-1 812

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 690		8 731
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-1 996	20,60	-1 799
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-39
Ej skattepliktiga intäkter		6		6
Justering äldre underskott		20		20
Återföring räntenetto		-171		
Redovisad effektiv skatt	22,42	-2 173	20,75	-1 812

S82 H

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 406 422	1 385 577
Omklassificeringar	80 901	20 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 487 323	1 406 422
Ingående avskrivningar	-523 832	-492 496
Årets avskrivningar	-32 223	-31 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-556 055	-523 832
Ingående uppskrivningar	42 875	42 875
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-23 382	-22 524
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-857	-857
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 636	19 494
Utgående redovisat värde	949 904	902 084
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	935 625	891 334
Verkligt värde	2 041 400	1 979 309

I årets värdering har separata värdeutlåtanden gjorts av Svefa på samtliga fastigheter. Tidigare år har Svefa årligen värderat 10-15 fastigheter och övriga har schablonvärderats i Värderingsdatas system VD Pro.

Taxeringsvärde för Morastrands fastigheter uppgår per balansdagen till 980.374 (931.445) Tkr och motsvaras av fastigheter till ett bokfört restvärde av 861.760 (793.721) Tkr. Övriga fastigheter är specialfastigheter i olika former som ej åsatts taxeringsvärde.

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 082	11 706
Inköp	318	282
Försäljningar/utrangeringar	-347	-906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 053	11 082
Ingående avskrivningar	-7 373	-7 133
Försäljningar/utrangeringar	347	906
Årets avskrivningar	-1 175	-1 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 201	-7 372
Utgående redovisat värde	2 852	3 710

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagt belopp	55 267	10 904
Under året nedlagt belopp	140 236	65 207
Under året genomförda omfördelningar	-80 901	-20 845
Kostnadsförts	-4 174	
Vidarefakturerats	-24 037	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 391	55 266
Utgående redovisat värde	86 391	55 266

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	50
Inköp		24 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Mora Kommunfastigheter AB	100%	100%	25 000
			25 000

Mora Kommunfastigheter AB	Org.nr 559345-8473	Säte Mora
---------------------------	-----------------------	--------------

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Under året tillkommande värdepapper	0	0
Under året avgående värdepapper	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

SBL
AJ

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattemässiga överavskrivningar anläggningstillgångar	-14 746	-14 916
Fordran avseende underskott i deklarationen		1 666
Belopp vid årets utgång	-14 746	-13 250

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422	331
Under året tillkommande	157	91
Under året avgående	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579	422
Utgående redovisat värde	579	422

Not 19 Fordringar hos Mora Kommun

Av beloppet utgör 8.870 (24.215) Tkr fordran på bankkonto som ingår i Mora kommuns centralkontosystem. Beviljad kredit 35.000 (10.000) Tkr.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	2 584	4 732
	2 584	4 732

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	106 444
årets vinst	7 518
	113 962
disponeras så att i ny räkning överföres	113 962

Not 22 Avsatt till pensioner

	2024-12-31	2023-12-31
Pensionsskuld KPA	-5 950	-4 545
	-5 950	-4 545

Not 23 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut har Mora kommun ställt borgen om 2.000.000 (2.000.000)Tkr varav nyttjat 885.000 (800.000)Tkr. För borgen tar Mora kommun ut en årlig avgift på 0,3 (0,3)% på ett genomsnitt på utestående lån per den sista i varje månad. Betald borgensavgift under året uppgår till 2.541 (2.374)Tkr.

Not 24 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	60 000	50 000
	60 000	50 000

Not 25 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 885.000 (800.000) Tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	735 000	700 000
	735 000	700 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	150 000	100 000
	150 000	100 000

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	-1 451	-1 402
Upplupna sociala avgifter	-456	-440
Upplupna räntor	-1 934	-1 554
Förutbetalda hyresintäkter	-13 492	-12 304
Övriga poster	-7 922	-15 325
	-25 255	-31 025

S&L
AS

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

21 (22)

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	34 256	33 339
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-6
Gjorda avsättningar pensioner	1 405	-127
Gjorda avsättningar avgångsvederlag		-1 607
	35 661	31 599

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo garantibelopp	319	348
Summa ansvarsförbindelser	319	348

SSC KA

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 8 april 2025.

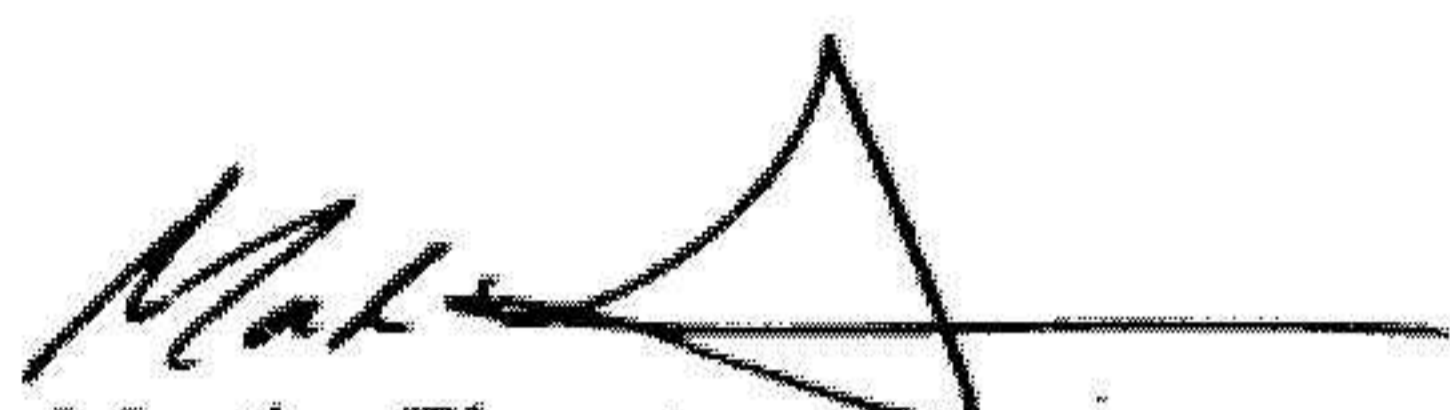
Mora 20250306



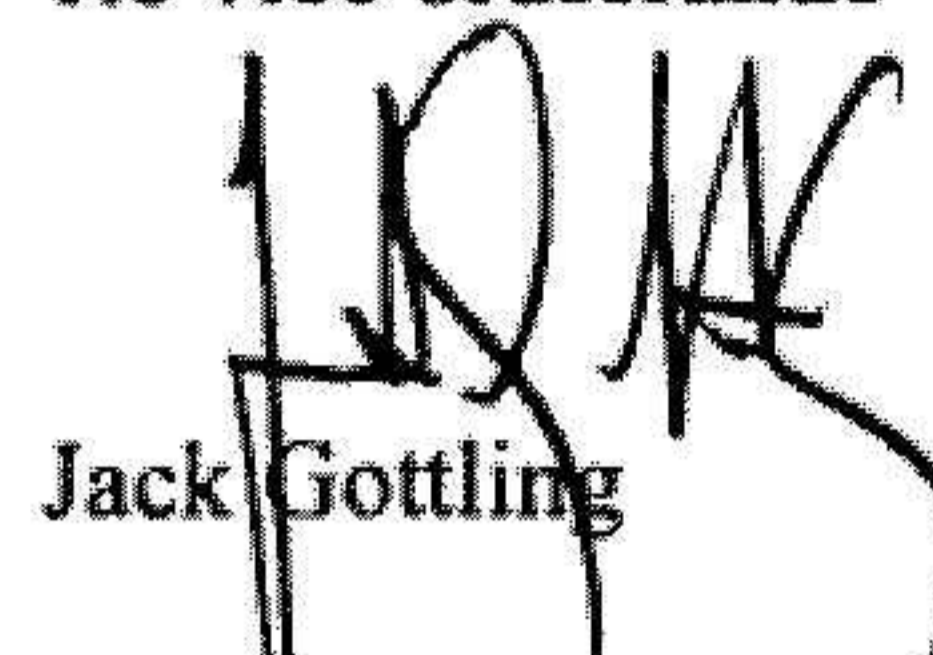
Micklas Lind
Ordförande



Lennart Sacredeus
1:e vice ordförande



Martin Ehnrot
2:e vice ordförande



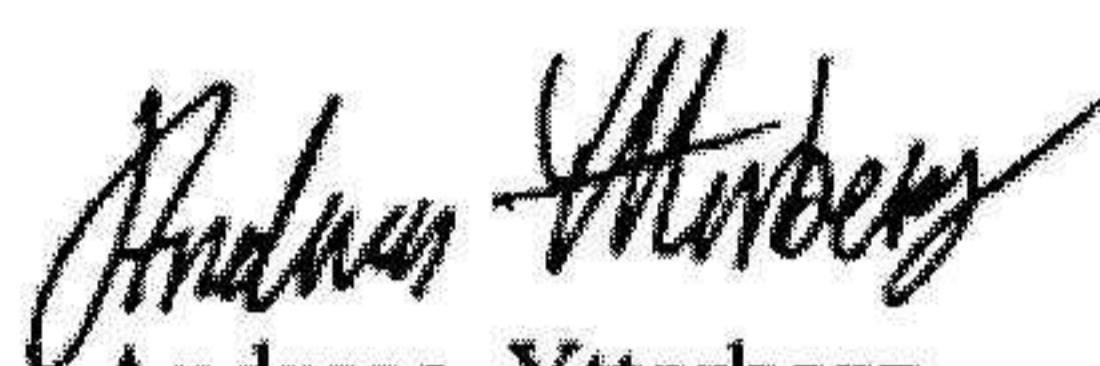
Jack Gottling



Lennart Sohlberg



Ingvar Niilimaa



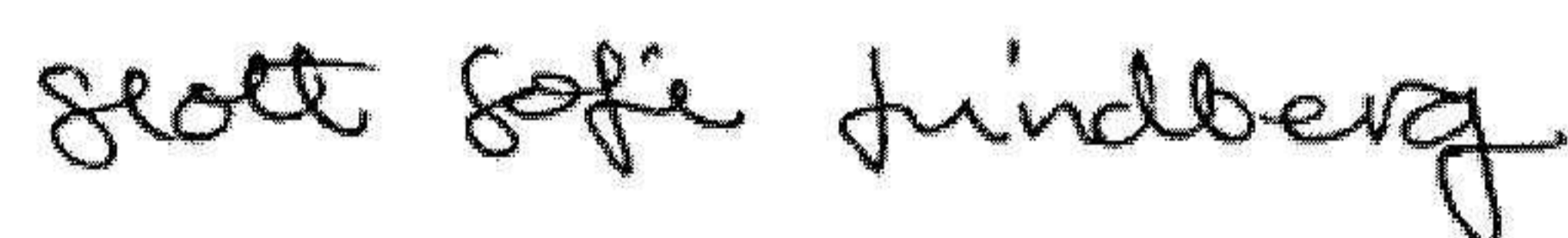
Andreas Ytterberg



Mikael Hedh
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2025

Qrev AB



Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Morastrand AB
Org.nr. 556099-9244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Morastrand 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Morastrand AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

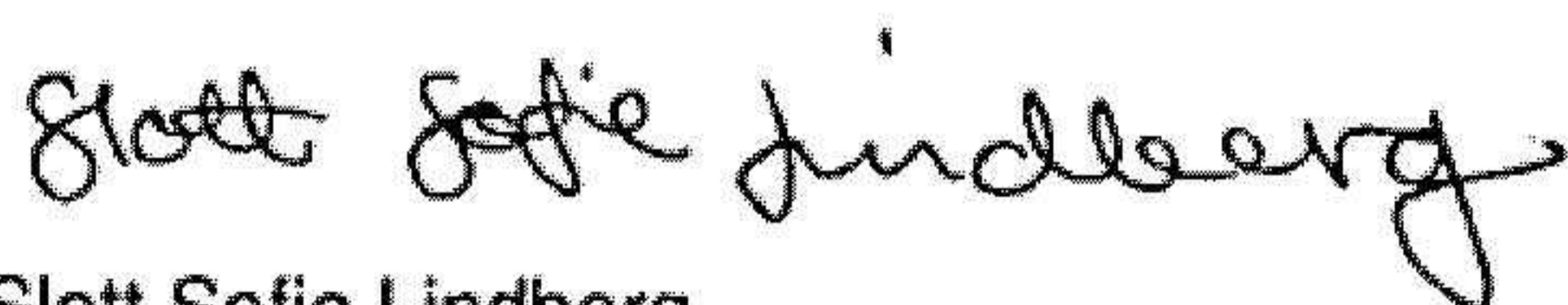
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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

Mora den 10 mars 2025

Qrev AB



Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor