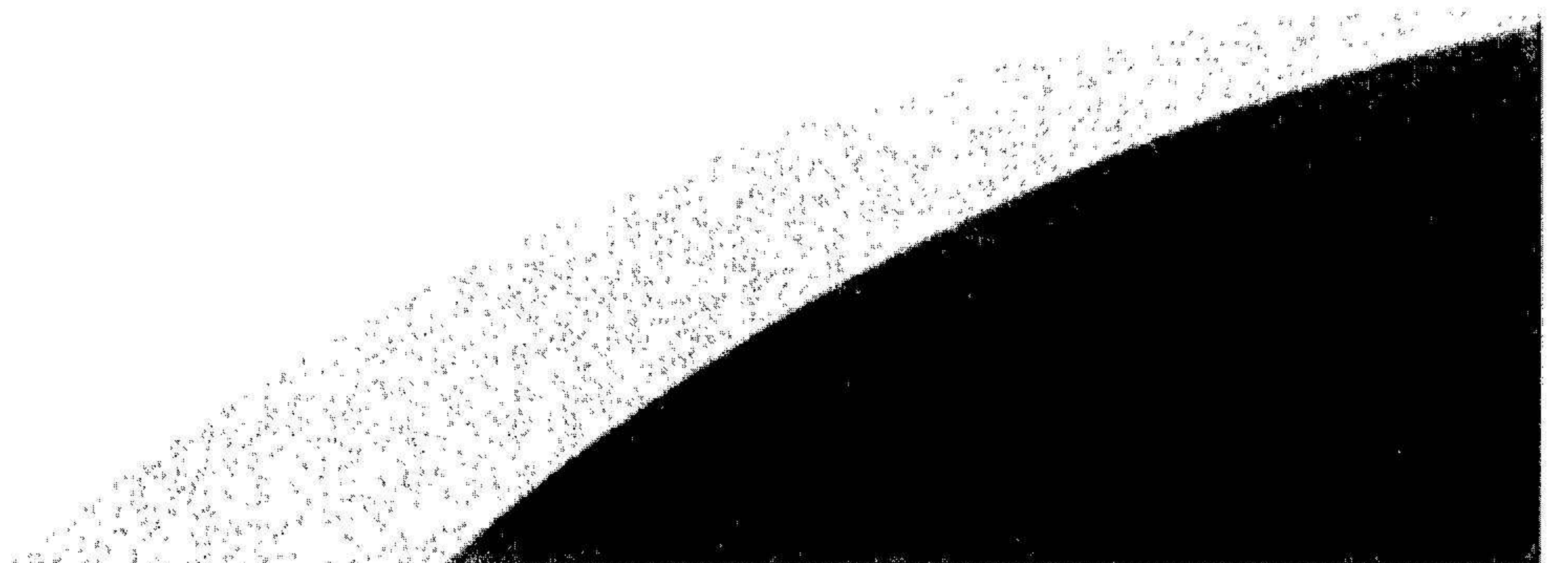


2025042401991



ÅRSREDOVISNING

AB Melleruds Bostäder 556528-4329
Räkenskapsåret 2024



Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Information om verksamheten	3
Tillgänglighet	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Uthyrning och marknad	4
Personal	5
Underhåll och fastighetsskötsel	5
Ekonomi	7
Resultatanalys	7
Investeringar	8
Likviditet och finansiering	8
Hyresförhandling 2025	9
Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	9
Andra icke-finansiella upplysningar	10
Organisationsanslutning	10
Försäkring	10
Styrelse och styrelsemöten	10
Uppföljning ägardirektiv	10
Intern kontroll	10
Uppföljning fullmäktigemål	10
Måluppfyllnad	10
Uppföljning verksamhetsmål	11
Måluppfyllnad	11







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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ordförande: Eva Pärsson
1.e Vice ordförande: Lisbeth Berglöv
2.e Vice ordförande: Martin Andersson
VD: Jhonny Lystad

AB Melleruds Bostäder (i fortsättningen bolaget) ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud.

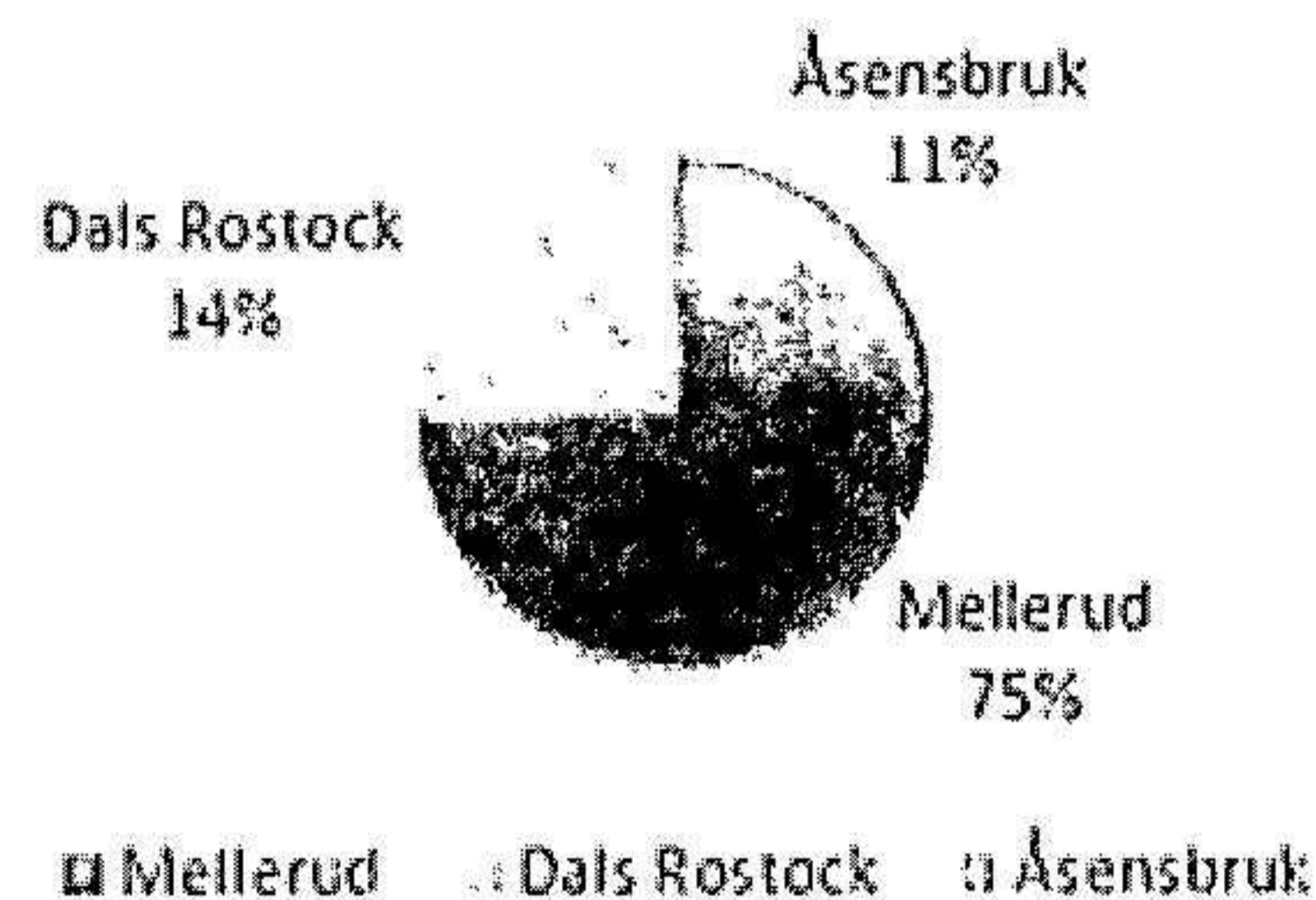
Bolagets uppdrag är att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet. I bolagets uppdrag ingår även att bidra till en hållbar utveckling av etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Bolagets verksamhet och bestånd ska bidra till att Melleruds kommun uppfattas som attraktivt att bo och verka i.

Bolaget ska främja bostadsförsörjning i kommunen genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter och tomträtter. Bolaget ska aktivt verka för lönsam nyproduktion av bostäder. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalhyresgäster skall uppleva AB Melleruds Bostäder som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i.

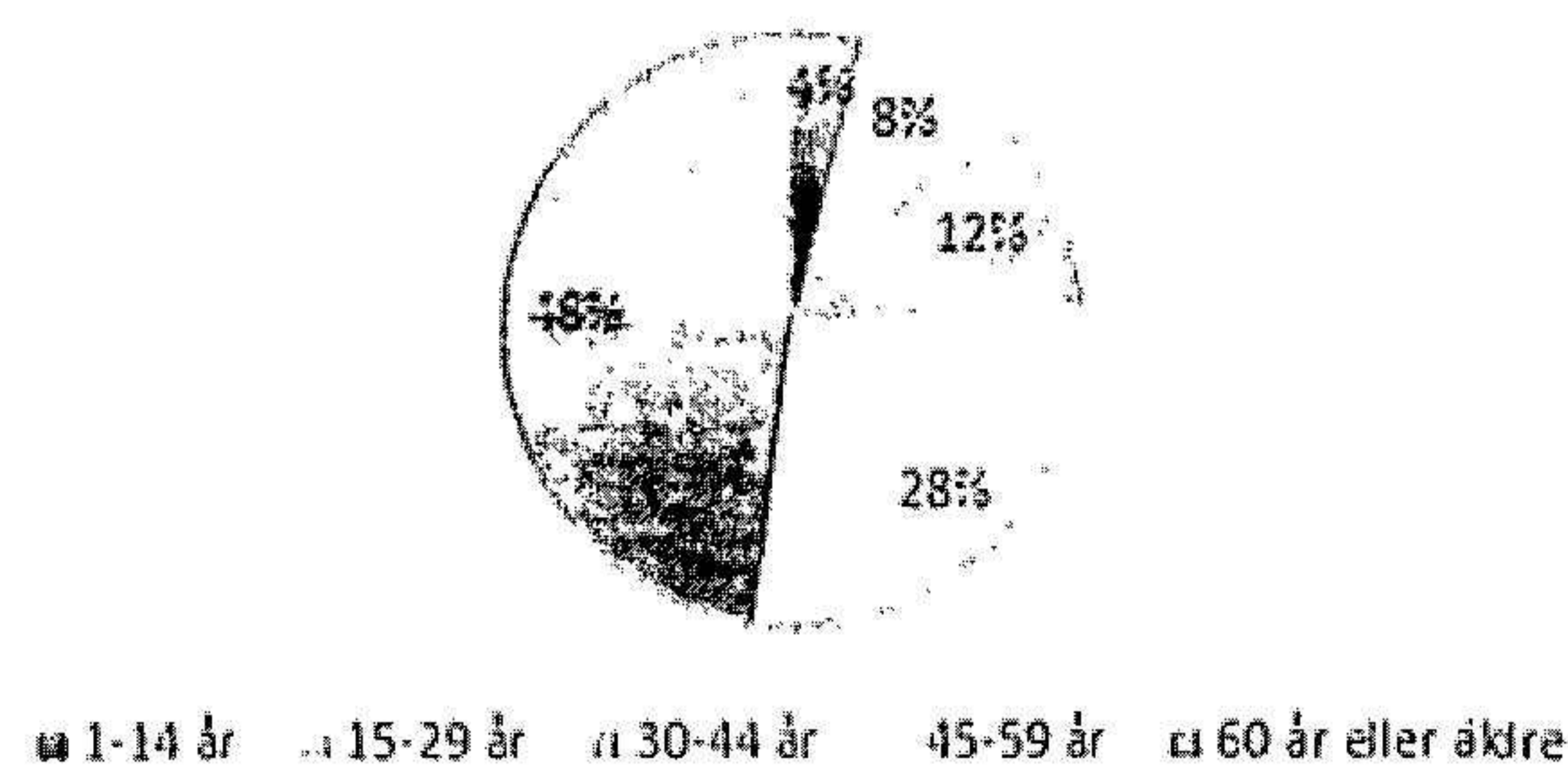
Bolagets ekonomiska mål under mandatperioden är att generera ett överskott om 1 200 tkr samt en soliditet om minst 15 % (ägardirektiv).

Bolagets bestånd av lägenheter uppgår till 671 lägenheter varav 21 avser lägenheter i gruppbostad och fyra lägenheter i bostadsrättsföreningen Dansbanan i Åsensbruk. Bostäderna är fördelade med 507st i Mellerud, 92st i Dals Rostock och 72st i Åsensbruk.

Fördelning av lägenheter



Fördelning fastigheternas ålder (värdeår)



Handwritten signatures and initials: J, AB, MA, J, RS

Bolaget har 15 anställda fördelat på 13 heltidstjänster. På Storgatan 16 återfinns administrationen med fem medarbetare och på Bergsgatan återfinns driften med tio medarbetare.

Bolaget har tre snickare, tre målare samt fyra fastighetsskötare. Daglig fastighetsskötsel som handlats upp är t. ex. städ, skötsel av grönytor och vinterväghållning.

Tillgänglighet

Bolagets hyresgäster kan dygnet runt, årets alla dagar logga in på "mina sidor" för att där göra felanmälningar, lämna intresse på lediga lägenheter och kontrollera sina kontaktuppgifter. Kundtjänst har öppet med telefontid och för fysiska besök varje vardag.

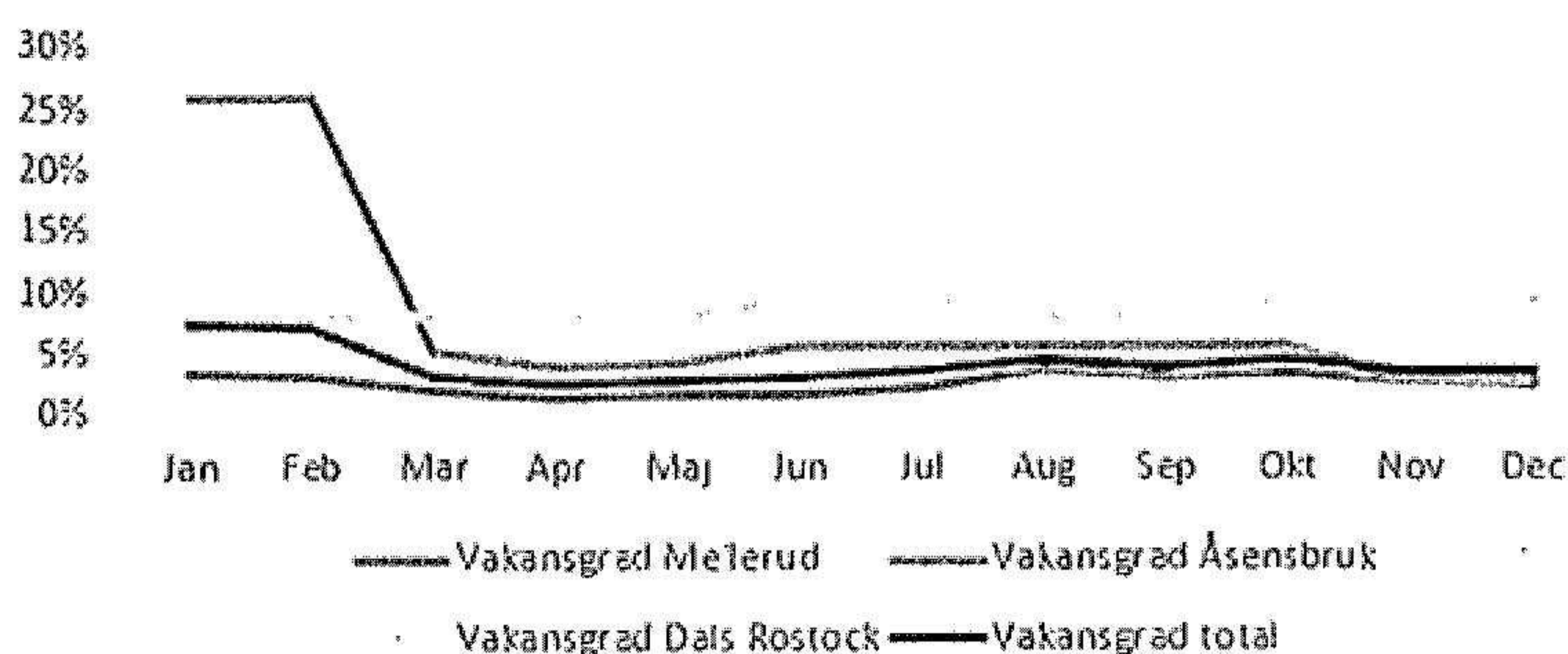
Tillgång till fastighetsberedskap finns dygnet runt och störningsjour på kvällar och helger. All fastighetsberedskap hanteras internt vilket är en stor styrka och ger en stor trygghet för våra boende som får hjälp av ett välbekant ansikte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyrning och marknad

Bolaget har per 2024-12-31 23 vakanser fördelade med 13 i Mellerud, 8 i Dals Rostock och 2 i Åsensbruk. Sex av vakanserna är s.k. spärrade lägenheter vilket innebär att en mer omfattande insats behövs innan lägenheten står klar att annonseras som ledig. Beslutet att riva tre byggnader på Störvägen i Åsensbruk speglar minskningen av antalet vakanser i Åsensbruk.

Vakansgrad



Migrationsverket har 17 kontrakt fördelade med sju i Åsensbruk och tio i Dals Rostock.

Bolaget har flera lediga tomter med bygg rätt. Under 2024 färdigställdes detaljplan för 14 lägenheter på fastigheten Staren på Korsgatan i Mellerud. Sedan tidigare finns detaljplan och ett färdigt underlag för Järven 6, 16 och 17 på Storgatan 51-55. I centrala köpingen återfinns Tornet 1 på PD Lundgrensgatan som medger bygg rätt om byggnad i två plan totalt 626kvm bostäder. Melleruds kommun som arrenderat Tornet 1 har sagt upp avtalet vilket upphör september 2025.

Vidare återfinns idag ett antal outhyrda affärslokaler i Mellerud. Då efterfrågan på affärslokaler är låg har beslut tagits gällande ombyggnation till lägenheter. Under 2025 planeras tre lägenheter i markplan färdigställas.

Efterfrågan på lägenheter utgörs främst av lägenheter, centralt belägna i Mellerud, om två till tre rum och kök på första plan alt. i fastighet där lägenheten har balkong och hiss. Det är fler äldre som visat intresse för bostad i centrum, gärna i fastigheten Älvan 11.

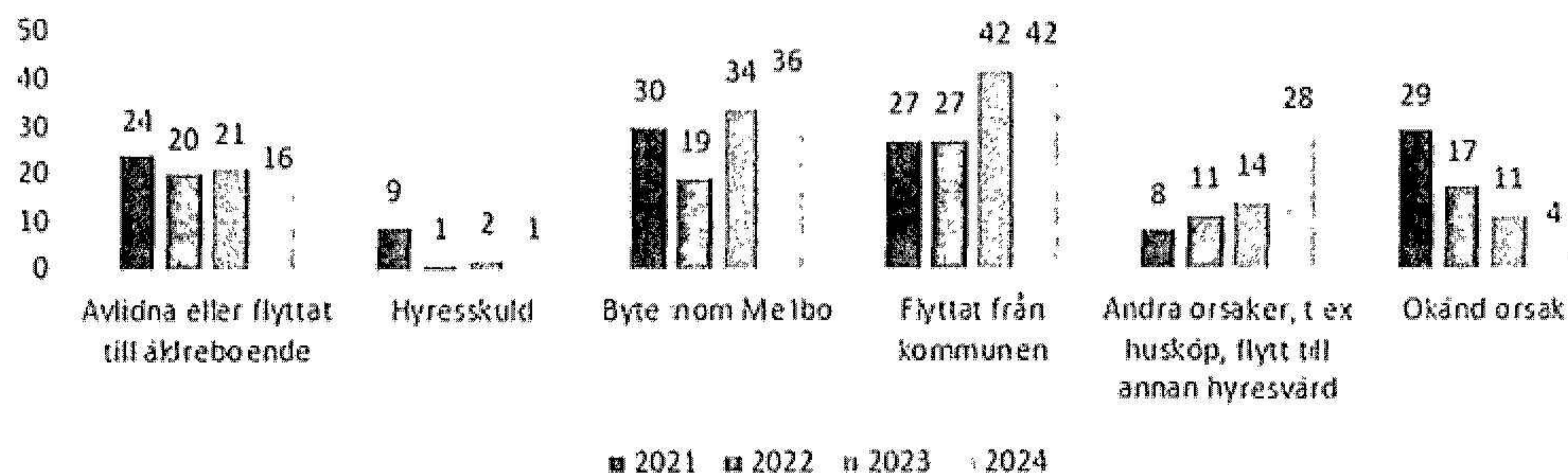
Under året reviderades bolagets uthyrningspolicy. Numera är det möjligt för unga vuxna att ställa sig i bostadskö från 16 års ålder (ingå hyresavtal, som tidigare från 18 års ålder).

AB Melleruds Bostäder

Personal

Under året har bolaget firat av två pensionärer. En fastighetsskötare har anställts för att ersätta pensionsavgången inom driften. Bolaget har utökat med en snickare för att öka den egna kapaciteten i bolagets underhållsarbete. Den första augusti anställdes ny VD och tidigare externa VD avslutade sitt uppdrag.

Omflyttningsstatistik



Underhåll och fastighetsskötsel

Då många av bolagets fastigheter är äldre så finns ett stort underhållsbehov. Underhållsplaner finns framtagna och revideras årsvis.

Under november och december har ett antal läckor i avlopp uppstått. Efter analys av skadorna på Norra Kungsgatan 27-31 kan konstateras att relining inte är möjlig utan stambyte är nödvändigt. Arbetet påbörjat under december månad och kommer fortsätta 2025.

Utfört underhåll/reparationer

11,0 miljoner

Budgeterat underhåll/reparationer

10,5 miljoner

Några av de underhålls- och investeringsaktiviteter som utförts under året:

Byte av värmepumpar på Älvan 11

Tidigare fanns en värmepump som försatt hela kvarteret Älvan vilket medfört problem med att hålla värmen i de tre fastigheterna när det blivit kallt ute. Bolaget har därför byggt om värmesystemet och separerat "Servishuset Älvan" från Kapellgatan 1 och Kapellgatan 3. Nuvarande installation ger mer kapacitet att värma kvarteret samt att möjlighet att styra varje fastighet för sig. Slutbesiktning genomförd under september månad och därmed är projektet avslutat.

Byte av fönster och balkongdörrar på Norra Kungsgatan 1

Projektet färdigställdes under maj månad.

Handwritten signatures and initials: *MA*, *MA*, *MA*, *MA*, *MA*

Rivningsentreprenad

Under 2023 tog bolaget fram underlag för upphandling av en rivningsentreprenad avseende fastigheterna Åsen 1:31 på Störvägen 2 och 4 i Åsensbruk samt fastigheten Järven 16-17 på Storgatan 55 i Mellerud. Upphandlingen annonserades men fick senare avbrytas. Bakgrunden till beslutet var brister i genomförd miljöinventering samt att ansökan för tillstånd att använda rivningsmassor (krossad betong) till återfyllnad saknades. Ny miljöinventering genomfördes och ansökan om tillstånd att använda rivningsmassorna för återfyllnad tillsändes Dalslands Miljö & Energiförbund. Efter avslag på ansökan har bolaget arbetat fram en ny strategi för projektet. Delar av rivningen kommer utföras i egen regi och upphandling för rivning av fastigheternas delar i betong genomförs under 2025.

Panncentralen som ska förse Störvägen 6 med värme och varmvatten har konstaterats bli för stor för en byggnad (tidigare tre). Pannan är i stort behov av underhåll och kommunen aviserade av denna anledning uppsägning av avtalet. Konsekvensen av uppsägningen föranledde ny analys av Störvägen 6. Flertalet lägenheter behöver renoveras, delar av fönster och delar av taket på fastigheten behöver bytas. En installation av bergvärme projekterades under hösten och kostnaden uppgår till 1 500 tkr. Under senhösten beslutade styrelsen att låta riva även Störvägen 6 i samband med rivningen av Störvägen 2 och 4.

Centrumhuset i Åsensbruk

Centrumhuset i Åsensbruk såldes under januari.

Stamreovering Backegatan 13C.

Renoveringen startade den 5 augusti och stod klart den 31 oktober. I projektet utvärderades möjligheten att låta hyresgästerna bo kvar trots det stora ingreppet. Efter avslutat projekt gjordes en gemensam (bolaget och anlitad entreprenör) bedömning att det fungerat bra endast mindre störningar har noterats. Hyresgästerna har varit positiva till de nya upprustade lägenheterna.

Stamreovering och upprustning där ytskikt, kök och badrum renoveras kostar omkring 400 tkr per lägenhet. Kostnaden är stor och i arbetet gjordes ingen satsning för att möta framtida krav på energiminskning (värme, vatten och ventilation) något framtida strategi behöver innehålla.

Bolaget har minst 200 lägenheter som måste genomgå samma typ av reovering.

Konvertering av värme

På fastigheten Staren 17 belägen på Korsgatan 12 i Mellerud har bolaget 16 lägenheter som tidigare värmdes med direktverkande el. Under 2024 har fastigheten bytt till fjärrvärme. I samband med byte av värmesystem har lägenheternas ytskikt målats. Från och med första oktober 2024 ingår värme och varmvatten i hyran.

Mötespunkten

Under hösten flyttade ett antal föreningar in i gamla NK:s (Guldjobbet) lokaler. Tillsammans med bl.a. ABF, PRO HRF har bolaget gjort i ordning lokalen för att möta hyresgästernas behov.

Vårdcentralen

Västra Götalandsregionen har byggt om sin reception och väntrum.

Stambyte Gamla Vägen/Valsvägen

Under året har stambyte genomförts på delar av Gamla Vägen/Valsvägen i Åsensbruk.

Internet till alla lägenheter

Från och med första november har samtliga bostadshyresgäster tillgång till TV och internet via fiber. Responsen har varit positiv från såväl hyresgäster som lokal media.

I upphandlingen skapades även möjlighet för bolaget att ansluta fastigheterna mot internet genom ett eget fastighetsnät. En inventering av behovet genomförs för att på sikt ersätta olika typer av abonnemang (övervakning av värme, vatten, ventilation samt hissar) och därmed minska omkostnaderna.

Miljöumsprojektet

Vid årsskiftet 2023/2024 övergick ansvaret för förpackningsinsamlingen till kommunerna. 1/1 2027 ska alla hushåll ha fastighetsnära insamling. I flerfamiljshus är det mest lämpliga att det finns ett eget utrymme för insamling. Projektet kommer fortsätta och miljörum i nya och befintliga utrymmen kommer startas upp.

Ett återkommande problem är felaktig sortering och nedskräpning i bolagets sop- och miljörum. Under december 2024 upphandlades kameraövervakning och inköp av 5 kameror genomfördes. Som komplement till kameraövervakning har bodialoger och informationsträffar genomförts samt utdelning av sorteringskassar.

JK
A AB MA A RS

Energi

Bolaget har påbörjat arbetet för att kunna erbjuda laddning för ett antal av hyresgästers el-bilar.

Bolaget investerade i solceller 2021 och 2023 och har per 31/12-2024 fyra anläggningar. Mätning av produktion och mätning av såld solet kom igång vid olika tidpunkter vilket speglar nedan redovisning.

<u>Plats</u>	<u>Uppmätt produktion</u>	<u>Såld solet</u>
Humlan, Vallmogatan Mellerud	36 881 Kwh	21 306 kwh
Älvan 11, Kapellgatan 3, Mellerud	10 845 Kwh	12 383 kwh
Blomman 3, Bergsgatan 2, Mellerud	14 744 Kwh	16 896 kwh
Kransen 20, Norra Kungsgatan 1, Mellerud	36 709 Kwh	88 28 kwh

Marknadsföring

Under hösten slutfördes arbetet med en treårig strategi för arbetet med marknadsföring.

Under 2024 har arbete utförts för att stärka varumärkeskännetecken, lyfta fram fördelarna med hyresrätten samt genomföra riktade kampanjer mot ungdomar. Genomförd marknadsföring har publicerats i Melleruds Nyheter's hela utgivningsområde och visats på alla Stampens media.

Bolaget medverkade under Kanalyran i syfte att möta befintliga och potentiella hyresgäster. Nya profilprodukter med ny design har tagits fram för utdelning.

Ekonomi**Resultatanalys**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar +1 800 tkr vilket är en avvikelse med +1 308 tkr mot budget. Budgeterat resultat var + 492 tkr före bokslutsdispositioner och skatt.

Intäkter

Hyresintäkterna avviker mot budget beroende på högre hyreshöjning, både för lägenheter och lokaler, än budgeterat samt förhandlade hyreshöjningar på grund av standardförbättringar i lägenheter efter renovering och stambyten.

Migrationsverket och Melleruds kommun hyr fortfarande lägenheter i Åsensbruk och Dals Rostock, vilka inte var budgeterade på grund av osäkerheten om de eventuellt skulle komma att sägas upp.

Kostnader

Högre kostnader för fjärrvärme, snö- och halkbekämpning, samt fastighetsskötsel än budgeterat gör att dessa poster avviker mot budget.

Underhållskostnaderna avviker också mot budget då beslut tagits att genomföra mer underhåll då intäkterna ökade.

Räntekostnaderna och elkostnader avviker positivt mot budget, då de blivit lägre än budgeterat.

En marknadsvärdering genomfördes under hösten och till följd av den så har både nedskrivningar och återföringar genomförts vilket påverkar resultatet positivt med 550 tkr.

JK
AB MA/4 RS

Investeringar

Projekt (tkr)	Investerings- budget 2024 (reviderad)	Utfall
Stamrenovering	1 276	1 209
Konvertering el	3 000	2 838
Fönsterbyte, rest.	1 677	2 049
Ombyggnad VC*	700	0
Ombyggnad lokal Gården*	500	0
Garage Södra Åsen*	200	0
Styr- och regler duckar KTC	145	202
Rivning*	3 000	0
Stamrenovering Vals/gamla vägen	183	95
Ospecificerat	600	347
	11 281	6 740

*Ombyggnationen av Vårdcentralen, hyresgästen beslutade att genomföra projektet själva. Ombyggnation av lokal i Kv. Gården, projektering pågår och arbetet ej påbörjat. Garage i Södra Åsen, försäkring nyttjades då renoveringsbehovet uppstått efter brand. Rivning, projektering pågår och rivning ej påbörjad.

Tidigare beslut

Ombyggnad undercentraler Älvan	820	745
Mark Staren 16		55
Totalt	12 101	7 540

Pågående investeringar (tkr)

2026 - Byggnation Staren 16	185
2044 - Rivning - Södra Åsen	131
2062 - Rivning Järven 16 och 17	22
2063 - Ombyggnad Gården	22
	360

Likviditet och finansiering

Likviditeten har under innevarande rapportperiod ökat något för bolaget och uppgick vid årets slut till 11 644 tkr (10 410 tkr). Samtliga investeringar som genomförts har finansierats med egna medel.

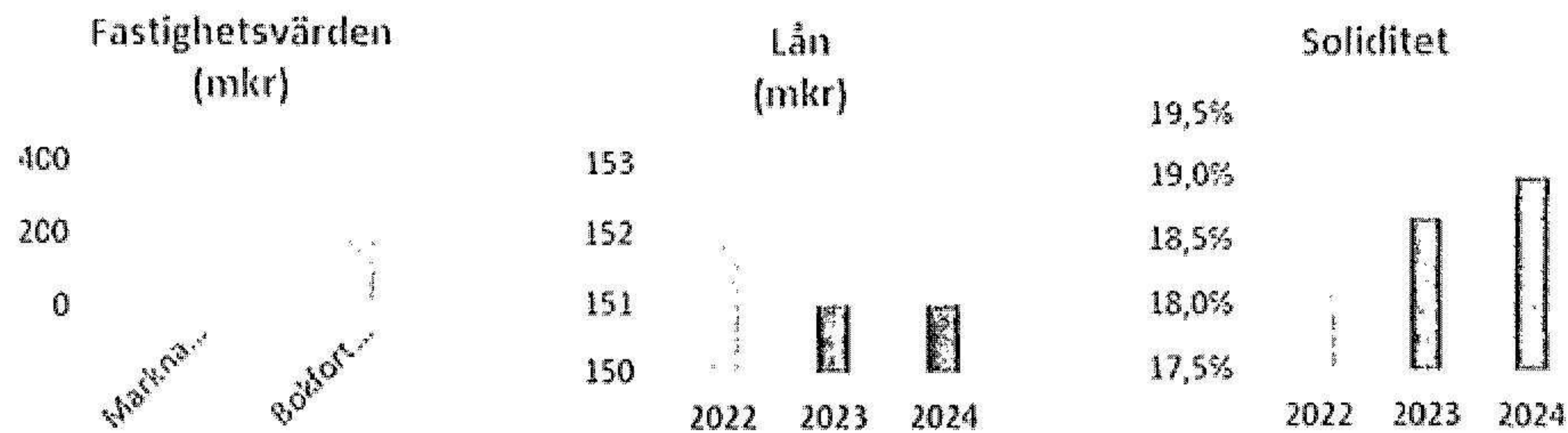
Under 2024 har bolaget bytt finansiell rådgivare till Söderberg & Partner. Bolaget kommer from 2025 successivt växla tecknade ränteswapar till traditionella lån.

Låneskulden är oförändrad och bolaget utnyttjar på balansdagen ca 151 MSEK av beviljade 190 MSEK i kommunal borgensram. Samtliga lån är upptagna hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet.

JK
ZB MA LP VZS

Per 2024-12-31 var:	<i>Genomsnittsräntan</i>	1,49 %	(1,99 %)
	<i>Räntebindningstiden</i>	3,05 år	(3,58 år)
	<i>Kapitalbindningstiden</i>	1,46 år	(1,41 år)

Fastighetsbeståndet beräknas i vår senaste marknadsvärdering under 2024 vara värt ca 362 miljoner.



Hyresförhandling 2025

Hyresförhandlingarna för 2025:s års hyror är klara. Efter konstruktiva förhandlingar så kom båda parter överens om att hyrorna kommer att höjas med 5,25 procent (varmhyra). Höjningen är från och med den 1 januari 2025.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den enskilt största utmaningen bolaget står inför är att hantera beståndets ålder¹ och därmed underhållsbehov. Uppskattningsvis 200 av 671 lägenheter behöver en omfattande renovering avseende stammar, kök och badrum.

Utöver renoveringsbehov krävs, för att möta framtida energikrav, underhåll av och investeringar i energieffektiviserande åtgärder. Underhåll och investeringar av ovan nämnd omfattning kostar omkring 400-650tkr per lägenhet. Under kommande tioårsperiod förväntas bolaget arbeta med åtminstone ett stamrenoveringsprojekt per år för att åtgärda de inbyggda problem som finns i flera fastigheter idag.

Det ekonomiska läget påverkas av omvärlden i form av ökade kostnader. De senaste åren har en kostnadsökning konstaterats inom flera, för bolaget, viktiga områden. Några exempel utgörs av yttre fastighetsskötsel, snöröjning, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt renhållning.

Nuvarande kostnadsnivå kombinerat med det stora underhållsbehovet gör att det ekonomiska läget förväntas vara ansträngt de kommande åren.

Bolagets verksamhet finansieras i huvudsak av hyresintäkter. Bolaget hade vid rapportperiodens slut drygt 4% vakanser (23 lägenheter). Befolkningsunderlaget i Melleruds kommun² speglar efterfrågan av bostäder både till bostadens utförande och geografiska placering i kommunen. I takt med att andelen äldre ökar efterfrågas allt fler lägenheter centralt i Mellerud.

Efterfrågan på boende utanför centralorten anses låg och de vakanser som bolaget har tar lång tid att omsätta. Bolaget har ett flertal korta kontrakt (3mån) vilket tillsammans med ovan beskrivning av efterfrågan bidrar till svårigheten att lägga långsiktiga investeringsplaner för ett antal av bolagets fastigheter.

¹ 76% av fastigheterna är 45år eller äldre.

² Den största andelen av befolkningsökningen sker i ålderskategorin 65 +. Där förväntas en ökning med totalt 74 invånare (3 %) till 2026. Källa: Melleruds Nyheter nätupplaga 2024-09-20.

Handwritten signatures and initials: MA, AB, MA, JS, DS

Andra icke-finansiella upplysningar

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Dessutom är bolaget delägare med 4 andelar i den medlemsägda inköpsorganisationen HBV (Husbyggnadsvaror Förening u.p.a).

Försäkring

Från och med 2018 har bolaget försäkringar tecknade i Dina Försäkringar. Försäkringarna avser fastighetsförsäkring samt företagsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av försäkringsbelopp.

Den 13 november 2024 genomfördes en analys av bolagets försäkringar i syfte att säkerställa ett korrekt innehåll. Bakgrunden är att bolaget avyttrat fastighet under året samt fattat beslut om rivning av ett antal fastigheter.

VD- och styrelseansvarsförsäkringen är tecknad hos W.R. Berkley Insurance AG genom SÄKRA.

Styrelse och styrelsemöten

Under året har det hållits nio protokollförda styrelsemöten.

Uppföljning ägardirektiv

Bolaget har under 2024 bedrivit verksamheten i enlighet med gällande ägardirektiv. Utöver direktiv för inriktning och mål har bolaget även bidragit till att uppfylla kommuns övergripande mål (utveckla Mellerud som attraktiv bostadsort, bidra till hållbar utveckling) genom att ha funnits representerade vid kommunens lokalförsörjningsgrupp, lokala brottsförebyggande råd och har genomfört sex presidiedialogmöten. Verksamheten redovisas under uppföljning av verksamhetsmål.

Förvaltningen har skötts i enlighet med finanspolicy och en löpande dialog med kommunens personalavdelning förs vid personalfrågor. Förekommande upphandlingar genomförs med hjälp av kommunens upphandlingsenhet.

Intern kontroll

Under året har Mellbo arbetat med intern kontroll enligt internkontrollplanen med de risker och åtgärder som beslutats i denna. Några åtgärder kommer följa med in på 2025 medan flertalet har avslutats under 2024 utan noterade avvikelser. Uppföljning har skett löpande på styrelsemöten under året.

Uppföljning fullmäktigemål

Måluppfyllnad

😊 - Målet uppfyllt 😐 - Målet delvis uppfyllt ☹️ - Målet ej uppfyllt

Attraktiva och trygga livsmiljöer i Mellerud

Målet delvis uppfyllt. Planerat arbete för byte av belysning i alla fastigheter pågår. Genomförandet sker succesivt när belysning/armaturer går sönder. Inventering utemiljöer har inte kunnat genomföras.

En kommun för barn och unga 😊

Bolagets uthyrningspolicy är reviderad och marknadsföring av möjligheten för unga vuxna att vid 16års ålder ställa sig i bostadskö är genomförd.

Ett gemensamt Mellerud med stark framtidstro och hög social tillit 😊

Analys av bolagets förutsättningar för nybyggnation är genomförd och presenterad vid styrelsemöte.

Ett utvecklat näringslivsklimat 😊

Vid årets slut är 24,3m² mer uthyrt än i början av året. 2024-01-01 uppgick outhyrd lokalyta till 616m². 2024-12-31 uppgår den outhyrda ytan till 591,7m² därmed uppnås målen.

Handwritten signatures and initials: A, B, MA, K, RS

Uppföljning verksamhetsmål

Måluppfyllnad

☺ - Målet uppfyllt ◻ - Målet delvis uppfyllt ☹ - Målet ej uppfyllt

Fullmäktigemål	Nämndmål/Styrelsemål	Nyckeltal
1. Attraktiva och trygga livsmiljöer i hela Mellerud Målet delvis uppfyllt	Mellbo ska arbeta med hållbar utveckling och miljönytta Målet delvis uppfyllt	<p>Byte av belysning i alla fastigheter enligt inventering/plan</p> <p>Utbyte till energieffektiv belysning pågår. Utbyte görs i när befintlig ljuskälla/armatur går sönder. Informationskampanj avseende energi "Tillsammans kan vi göra smarta val" genomfördes 18/11-2024.</p> <p>☹ Informationskampanj</p> <p>Digital kampanj genomförd under vecka 47.</p>
	Mellbo ska erbjuda attraktiva och trygga boenden Målet delvis uppfyllt	<p>☹ Konvertering av elvärme till vattenburen värme</p> <p>Konverteringen är klar.</p> <p>☹ Utveckla erbjudanden till hyresgäster vad gäller fiber, internet, telefoni och TV.</p> <p>Upphandlingen är klar och avser TV och internet. Telefon blev ej aktuellt att ta med i upphandlingen. Hyresförhandling klar och drift start under november 2024.</p> <p>Utveckla utemiljöer</p> <p>Inventeringen är klar. Planen kommer tas fram under hösten 2024 då samtliga fastigheter kommer besökas för genomgång.</p> <p>☹ Utökad marknadsföring</p> <p>Marknadsföringsplanen är klar. Marknadsföring har genomförts i sociala medier och hemsida.</p>

Fullmäktigemål	Nämndmål/Styrelsemål	Nyckeltal
	Mellbo ska erbjuda god service 😊 Målet uppfyllt	🕒 Utveckla boendedialogen I samband med branden 16/12-2024, 17/12-2024 genomfördes bodialog med samtliga hyresgäster på Kärragan. Fokus var att fånga ev. tankar från branden. I samband med besöket inventerades brandvarnare, dialog om elanvändning, ventilation och förrådsutrymmen.
2. En kommun för barn och unga 😊 Målet uppfyllt	Mellbo ska arbeta för att erbjuda lägenheter till ungdomar 😊 Målet uppfyllt	🕒 Ta fram marknadsföringsplan för att hyra ut lägenheter till ungdomar Då Mellbo har få lägenheter lediga kommer kampanjen att förändras lite. Nytt beslut har tagits angående vilken ålder man får ställa sig i kö, förändring från tidigare 18 år till 16 år. Uthyrningspolicyn är ändrad och marknadsföring riktad mot ungdomar och deras föräldrar har genomförts.
3. Ett gemensamt Mellerud med stark framtidstro och hög social tillit 😊 Målet uppfyllt	Undersöka möjligheten till nybyggnation 😊 Målet uppfyllt	🕒 Ta fram underlag för nybyggnation. Inventering av bolagets byggbara fastigheter genomförd. Presentation på Styrelse genomförd. Plan för nybyggnation i form av ombyggnad från affärslokaler till bostäder på Västra Viaduktsgatan beslutad av styrelsen. Planeras genomföras under 2025.
4. Ett utvecklat näringslivsklimat 😊 Målet uppfyllt	Mellbo ska erbjuda/marknadsföra attraktiva lokaler 😊 Målet uppfyllt	🕒 Andel uthyrda lokaler Vid årets slut är 24,3m ² mer uthyrt än i början av året. 2024-01-01 uppgick outhyrd lokalyta till 616m ² . 2024-12-31 uppgår den outhyrda ytan till 591,7m ² därmed uppnås målen.









Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	52 293	49 021	47 676	48 115	48 210
Resultat efter finansiella poster	2 053	926	864	6 503	4 841
Balansomslutning	211 006	209 939	211 253	216 964	211 919
Soliditet (%)	19,0	18,7	18,2	16,9	14,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	2 077 342	27 879 576	1 246 661	34 203 579
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 246 661	-1 246 661	0
Förändring uppskrivningsfond		-75 590	75 590		0
Årets resultat				1 276 282	1 276 282
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 001 752	29 201 827	1 276 282	35 479 861

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 201 828
årets vinst	1 276 282
	30 478 110
disponeras så att i ny räkning överföres	30 478 110
	30 478 110

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

Handwritten signature and initials, possibly reading 'AB Melleruds Bostäder'.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	52 293	49 021
Övriga rörelseintäkter		1 773	2 260
Summa rörelsens intäkter		54 066	51 281
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-28 644	-30 233
Övriga externa kostnader		-4 521	-4 464
Personalkostnader	3	-9 598	-7 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-5 153	-5 050
Övriga rörelsekostnader		-1 792	-138
Summa rörelsens kostnader		-49 708	-47 812
Rörelseresultat		4 358	3 469
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		67	30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 076	-3 336
Summa finansiella poster		-2 558	-2 543
Resultat efter finansiella poster		1 800	926
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	6	358	744
Resultat före skatt		2 158	1 670
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-882	-423
Årets resultat		1 276	1 247

Handwritten signature and initials, possibly including 'AB Melleruds Bostäder' and a date or reference number.

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	193 345	193 327
Inventarier, verktyg och installationer	5	858	781
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	360	390
Summa materiella anläggningstillgångar		194 563	194 498

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	408	408
--	---	-----	-----

Summa anläggningstillgångar **194 971** **194 906**

Omsättningstillgångar**Varulager m m**

Färdiga varor och handelsvaror		239	180
Summa varulager m m		239	180

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		388	481
Fordringar hos koncernföretag		11 642	10 045
Aktuella skattefordringar		1 381	1 852
Övriga kortfristiga fordringar		850	1 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 533	1 142
Summa kortfristiga fordringar		15 794	14 851

Kassa och bank

		2	2
--	--	---	---

Summa omsättningstillgångar **16 035** **15 033**

SUMMA TILLGÅNGAR **211 006** **209 939**



Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	10	2 002	2 077
Summa bundet eget kapital		5 002	5 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 202	27 880
Årets resultat		1 276	1 247
Summa fritt eget kapital		30 478	29 127
Summa eget kapital		35 480	34 204
Obeskattade reserver	11	5 901	6 259
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	12	2 136	1 869
Summa avsättningar		2 136	1 869
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	69 500	103 212
Summa långfristiga skulder		69 500	103 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	81 712	48 000
Leverantörsskulder		2 272	3 590
Skulder till koncernföretag		3 347	2 678
Övriga kortfristiga skulder		1 900	684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 758	9 443
Summa kortfristiga skulder		97 989	64 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 006	209 939

Handwritten signatures and initials: A box with a checkmark, followed by initials 'SL', 'B', 'MA', 'JG', and 'RS'.

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.

Hysesintäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**Anläggningstillgångar**

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

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

Stommar	100 år
Fasader, yttertak och fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-30 år
Övrigt	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år



Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till ett belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även tagit till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

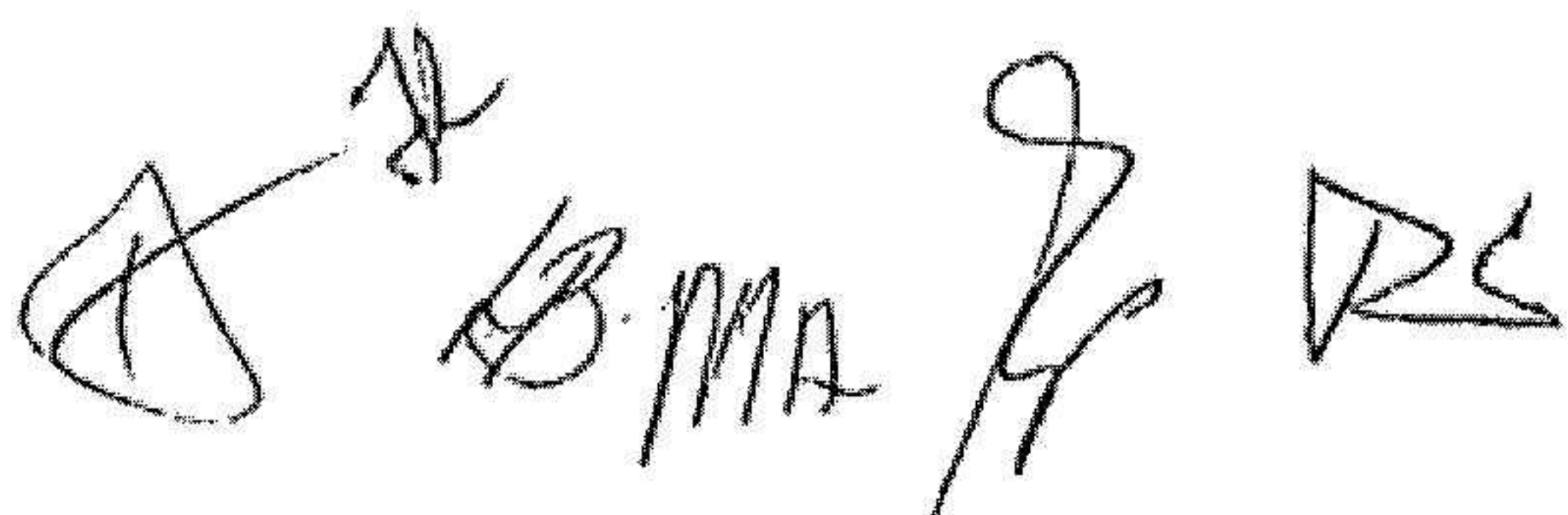
Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

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.

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature on the left and several smaller initials or signatures to its right.

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. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med räntearter fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och hyresfastigheter klassificeras som operationell leasing. Intäkterna redovisas linjärt under hyresperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

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

AB MA (4) RS

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 metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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, bonus 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 företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bolaget har erhållit offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av materiella anläggningstillgångar. Detta offentliga bidrag har reducerat anskaffningsvärdet på de materiella anläggningstillgångarna eller som en förutbetald intäkt.

A J
B MA
RS

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut inklusive del av koncernkonto samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

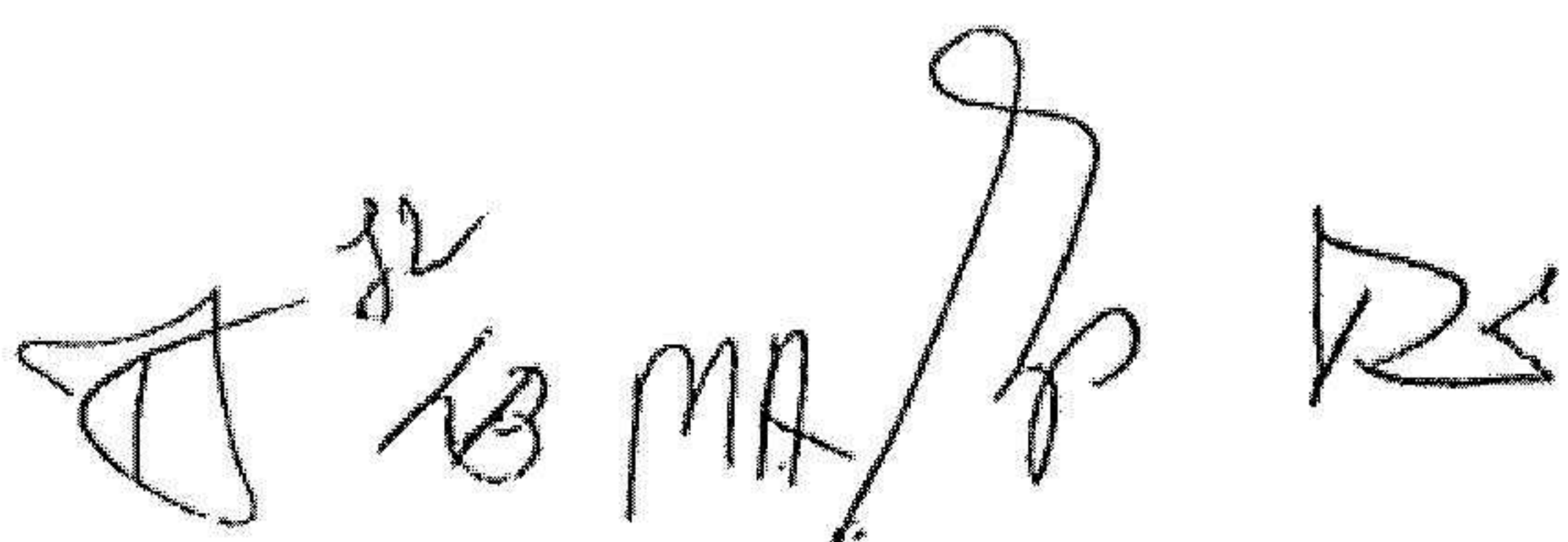
Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Uppvärmning ingår nu i bostadshyrorna, vilket förklarar den stora skillnaden mellan åren.

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	42 105	35 667
Lokaler	9 484	8 710
Uppvärmning	95	3 137
Övrigt	609	1 507
	52 293	49 021
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	228	228
Övrigt	1 545	2 032
	1 773	2 260

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	13	12



 32
 13 MA/JP RS

Not 4 Byggnader och mark


	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	310 793	300 100
Inköp	7 193	11 081
Försäljningar	-5 417	-388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 569	310 793
Ingående avskrivningar	-114 302	-109 307
Försäljningar	3 125	0
Årets avskrivningar	-5 338	-4 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 514	-114 302
Ingående uppskrivningar	2 616	2 712
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 521	2 616
Ingående nedskrivningar	-5 780	-6 064
Återförda nedskrivningar	2 749	284
Årets nedskrivningar	-2 199	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 230	-5 780
Utgående redovisat värde	193 345	193 327
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	193 345	193 327
Verkligt värde	362 200	348 050

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 213	2 152
Inköp	347	170
Utrangeringar	-64	-110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 496	2 213
Ingående avskrivningar	-1 432	-1 298
Utrangeringar	64	110
Årets avskrivningar	-269	-244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 638	-1 432
Utgående redovisat värde	858	781

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-1 020	-255
Återföring från periodiseringsfond	1 400	990
Förändring av överavskrivningar	-22	9
	358	744


AB Melleruds Bostäder
Org.nr 556528-4329

24 (28)

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-615	-144
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-267	-258
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-22
Totalt redovisad skatt	-882	-423

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 158		1 669
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-445	20,60	-344
Ej avdragsgilla kostnader	22,92	-495	1,95	-32
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-50		-39
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter		89		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		0		0
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		0		-22
Skattereduktion för elproduktion		18		14
Redovisad effektiv skatt	40,86	-882	25,32	-423

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	390	516
Under året nedlagda kostnader	10 471	14 008
Under året genomförda omfördelningar	-10 500	-14 134
	360	390

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408	408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	408
Utgående redovisat värde	408	408

Not 10 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 077	2 153
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-76	-76
Belopp vid årets utgång	2 002	2 077

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	5 644	6 024
Akkumulerade överavskrivningar	256	235
	5 901	6 259
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	33	27

Not 12 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 869	1 612
Årets avsättningar	267	258
	2 136	1 869


Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Kommuninvest	2026-09-30	21 500	21 500
Kommuninvest	2025-03-03	23 712	23 712
Kommuninvest	2025-12-10	30 000	30 000
Kommuninvest	2026-06-10	22 000	22 000
Kommuninvest	2029-03-12	26 000	26 000
Kommuninvest	2025-05-12	28 000	28 000
		151 212	151 212
Kortfristig del av långfristig skuld		81 712	48 000



 JF J
 KB MAL GP RS

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 151 212 tkr (151 212 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 500	103 212
	69 500	103 212
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	81 712	48 000
	81 712	48 000

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	5 702	5 334
Nedskrivningar	2 199	0
Återföring av nedskrivningar	-2 749	-284
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	138
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 792	0
	6 944	5 188

Not 17 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	3 038	3 377
	3 038	3 377



 A ^{SK} MB MA J RS

Not 18 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Melleruds kommun med organisationsnummer 212000-1488 med säte i Mellerud.

Not 19 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används ränteswapar.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 110 mkr (110 mkr). Per 2024-12-31 finns ett övervärde på 6,3 mkr (7,1 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,05 år (3,58 år).

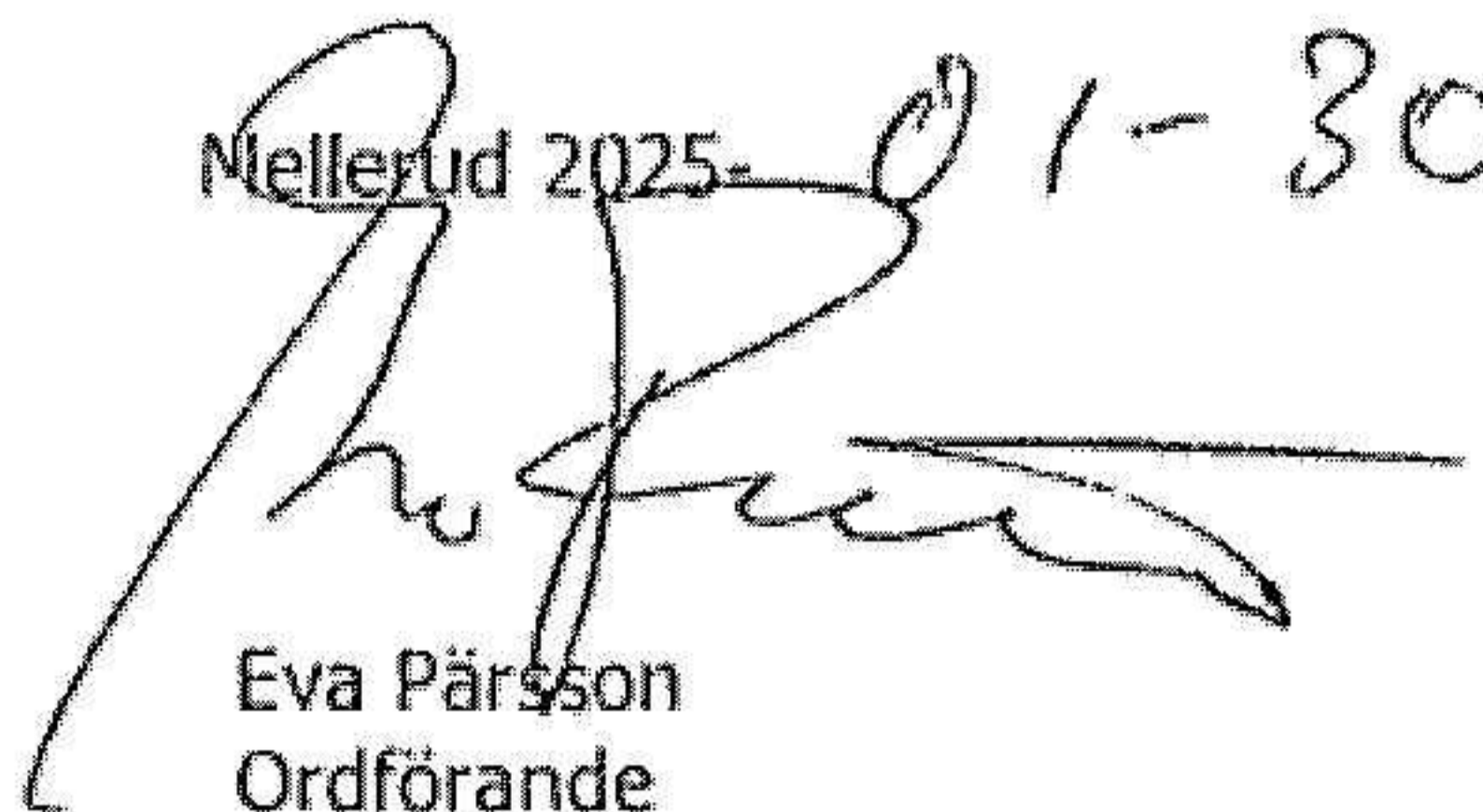
Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2024	2023
Inom 1 år	82 mkr	41 mkr
Inom 1-5 år	69 mkr	50 mkr
Inom 5-10 år	0 mkr	60 mkr
Summa	151 mkr	151 mkr

Handwritten signature: R. B. M. A. G. R. E.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Mellerud 2025-01-30



Eva Pärsson
Ordförande



Thomas Hagman



Robert Svensson



Martin Andersson



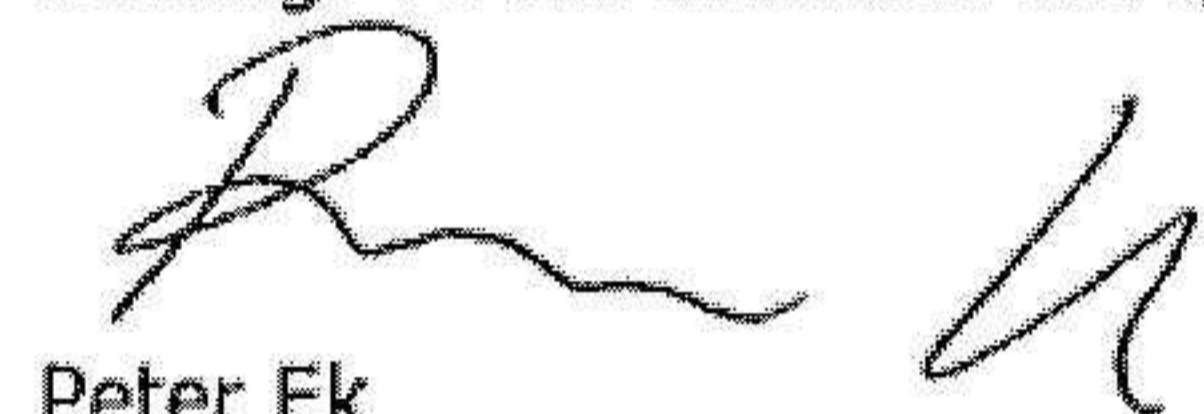
Lisbeth Berglöv



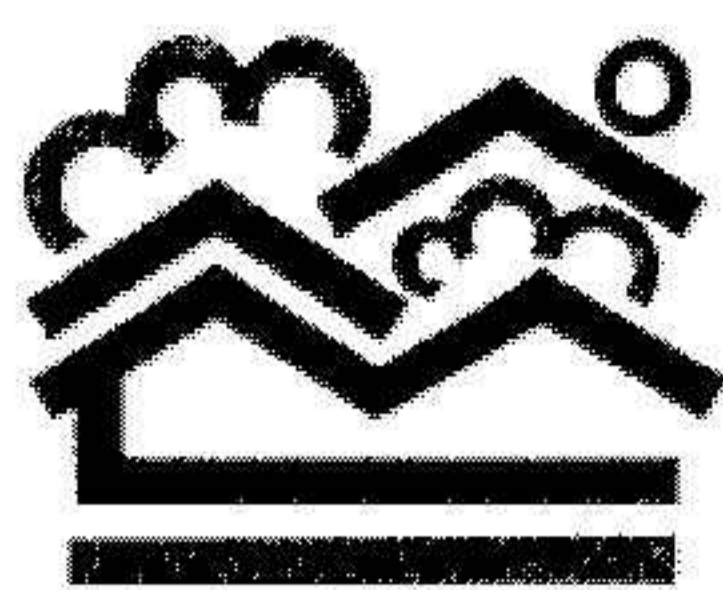
Jhonny Lystad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Ek
Huvudansvarig revisor



MELLERUDS BOSTÄDER

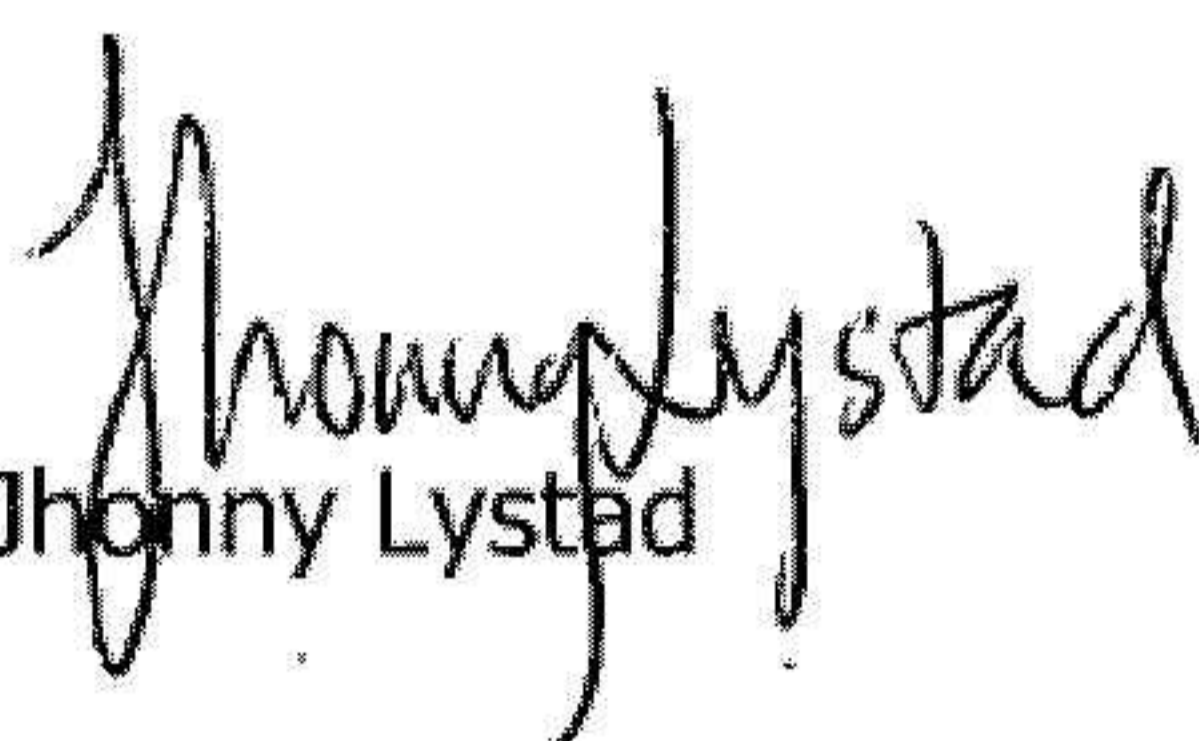
Bolag: AB Melleruds Bostäder
Handläggare: Jhonny Lystad
Direkttelefon: 0530-360 84
E-post: jhonny.lystad@mellbo.se
Datum: 2025-04-10

AB Melleruds Bostäder, 556528-4329, Räkenskapsår 2024

Undertecknad verkställande direktör i AB Melleruds Bostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Mellerud 2025-04-10


Jhonny Lystad

AB Melleruds Bostäder

Besöks/postadress: Storgatan 16, 464 30 Mellerud **Telefon:** 0530-360 80 **E-post:** mellbo@mellerud.se

Bankgiro: 591-6564 **Organisationsnummer:** 556528-4329 **Webbplats:** www.mellbo.se

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Melleruds Bostäder, org.nr 556528-4329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Melleruds Bostäder.

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 AB Melleruds Bostäder 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 AB Melleruds Bostäder 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Melleruds Bostäder 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

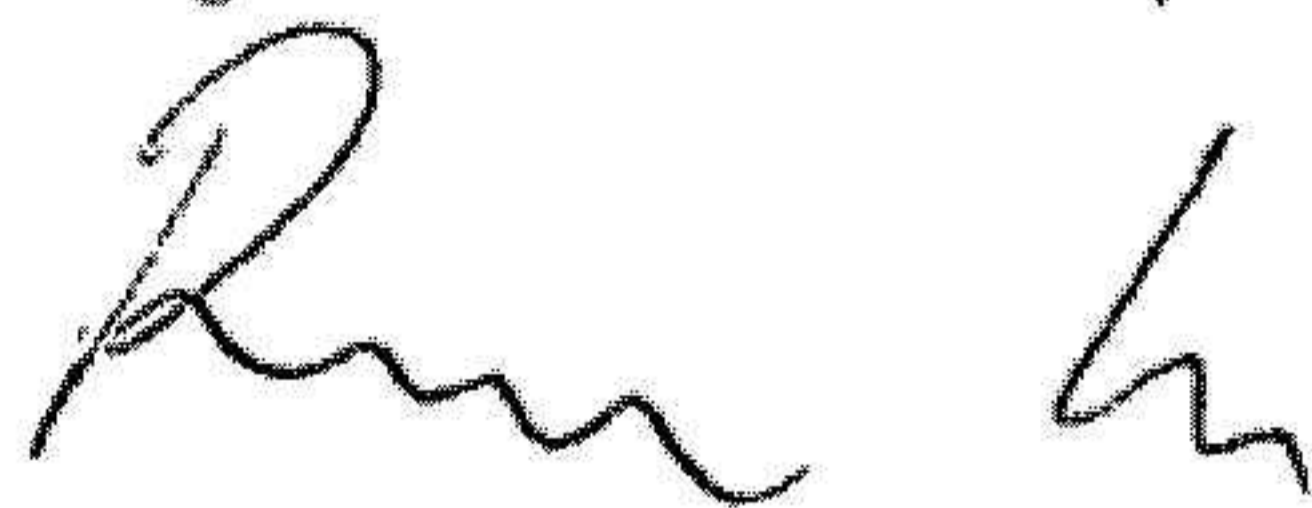
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlstad den 28 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Ek
Auktoriserad revisor