

## Fastställelseintyg

Undertecknad vd i Marks Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Kinna 2023-06-14

Ort och datum

Underskrift

Svante Dahlquist, vd  
Marks Bostads AB

# MARKS BOSTADS AB

Organisationsnr. 556180-9319

## ÅRSREDOVISNING 2022

### Innehåll

VD har ordet

Förvaltningsberättelse

- Styrelse och organisation
- Målet med verksamheten
- Ekologiskt avtryck
- Bostadsförsörjning och goda boendemiljöer
- Social hållbarhet
- Vår personal och arbetsmiljö
- Ekonomi

Flerårsöversikt

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

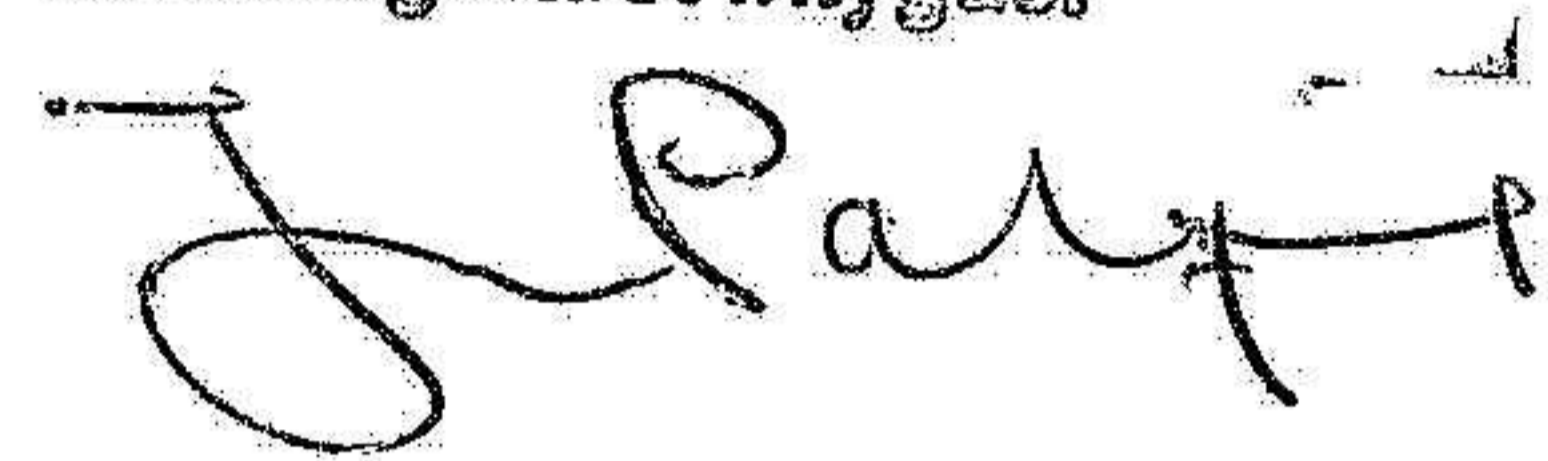
Styrelsens och revisorernas underskrifter

Revisionsberättelse

Våra fastigheter, lokaler och bilplatser

Lägenhetsfördelning

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Johan Palmgren

## Vd har ordet

*I fjol avslutade jag med att efter avtagande pandemi hoppas på att vi skulle gå mot ljusare tider och kunna återgå till mer normala rutiner efter två år med pandemin. Så inledde vi året med att vara fler i bolaget som drabbades av Covid än under hela pandemin och strax därpå invaderade Ryssland Ukraina och vi fick ett alltjämt pågående krig i Europa och ingenting är sig likt.*

Mitt i allt detta har vi ändå jobbat för att hålla fokus på vårt uppdrag och att skapa goda boendemiljöer för en ökad boendekvalitet, att bidra till att Marks kommun skall vara en bra plats att bo och verka i.

Som organisation har vi efter pandemiåren blivit alltmer digitala och flexibla i vårt arbetssätt. Många invanda och inarbetade perspektiv ställs på ända. Arbetet mot en mer öppen och tillitsfull organisation för att skapa en tillsammanskultur förstärks genom omvärldens påverkan. Vi pratar allt mer om vikten av att sätta människan i fokus, att vara varandra nära, vara ett stöd och visa förståelse för varandra. Hyresrätten som boendeform gör att vi alla behöver se andra, säga hej till varandra och visa behörig respekt för den enskilde och för andras behov för att trivas och känna trygghet.

Utifrån agenda 2030 anda fortsätta hålla trygghets- och trivselfrågor högt på agendan och fortsätta minska klimatpåverkan. Flertal aktiviteter inom ramen för medborgarlöfte, kommungemensamma trygghetsvandringar och ett effektivt samordnat trygghetsarbete har pågått och utvecklats. I den mån förutsättningarna givets har vi fortsatt skapa möjlighet för boinflytande och dialog med hyresgästerna.

Vi har under året fortsatt att utveckla våra bostadsområden genom satsningar på såväl byggnader som utemiljö. Vi ser allt fler moloker och solcellsanläggningar i beståndet och underhåll kopplas till energieffektivisering i allt högre grad. Utifrån vårt underhållsbehov har vi under året haft möjlighet att satsa extra resurser och återinvestera stora belopp i vårt befintliga bestånd.

Vi är fortsatt en del av Marks kommuns utveckling och har under året färdigställt nya lägenheter i Fotskäl och planerar för uppstart av ytterligare nyproduktion när tillfälle gives. Rådande inflationsläge och konjunktur påverkar möjligheten att bygga prisvärda bostäder.

Både när det kommer till nyproduktion som till underhållsåtgärder pratar vi allt mer i termer såsom produkters miljöpåverkan, livscykelanalyser, sociala mötesplatser, delningstjänster, cirkularitet, fossilfria material och transporter etc. Allt detta för att över tid bedriva en så långsiktig och hållbar verksamhet som möjligt för att bidra till ett hållbart samhälle.

Förutsättningarna för fortsatt utveckling känns goda, trots rådande läge. Marks kommun, en nära kommun där goda värden och attraktivitet såsom närhet till natur, vår omvärld, varandra och till framtiden, finns mitt i en tillväxtregion och vi har fortsatt hög efterfrågan efter våra bostäder. Som kommunens allmännyttiga bostadsbolag står vi på stabil grund med en i grunden god ekonomi, ett gott fastighetsbestånd och med en kompetent, engagerad personal. Tillsammans med andra aktörer i kommunen och regionen är vi med för att ta samhällsansvar och fortsätter samverka kring frågor för att skapa förutsättningar för det goda livet i Marks kommun.

Avslutningsvis vill jag som brukligt rikta ett stort tack till ägaren och styrelsen för ett gott samarbete under året. Ett stort tack till alla våra samarbetspartners, entreprenörer och leverantörer som bistår oss på ett fantastiskt sätt. Tack till alla er hyresgäster och till alla duktiga medarbetare som får allt att fungera. Nu ser vi fram emot 2023, ett år då bolaget fyller 50 år, vilket vi kommer att uppmärksamma på olika sätt. Någonstans nära dig....

Svante Dahlquist  
vd

# Förvaltningsberättelse

## Styrelse och organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Marks Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556180-9319, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022, bolagets 49:e.

Samtliga aktier innehas av Spinnerskan i Mark AB.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter, utsedda av Marks kommun*

Ulf Dahlberg, ordförande, Skene, tom 221020  
Lisa Dahlberg, ordförande, Skene from 221021  
Lars-Inge Andersson, vice ordförande, Tostared  
David Berglund, Skene  
Micael Carlsson, Hyssna  
Rolf Hallberg, Kinna  
Kerstin Weimman-Lindén, Hajom  
Roger Lundstedt, Öxabäck

#### *Ersättare, utsedda av Marks kommun*

Agnetha Rodén, Sätilla  
Ola Andreasson, Hyssna  
Tony Ragnarsson, Kinna  
Stefan Brunander, Rävlanda  
Paul Brusck, Kinna  
Ann Iberius Orrvik, Kinnahult  
Claes Myreskog, Horred

#### *Verkställande direktör*

Svante Dahlquist

#### *Personalrepresentanter, ordinarie*

Ann-Charlotte Lundin, för tjänstemän  
Karl-Erik Eriksson, för fastighetsanställda

#### *Personalrepresentanter, ersättare*

Matilda Lindal, för tjänstemän  
Viktoria Plogander, för fastighetsanställda

#### *Revisor, ordinarie, utsedd av årsstämman*

Peter Wank, auktoriserad revisor, Kinna

#### *Revisor, ersättare, utsedd av årsstämman*

Tomas Johansson, auktoriserad revisor, Borås

#### *Lekmannarevisor, ordinarie, utsedd av*

*Marks kommun*

Marijke Hallencreutz, Sätilla

#### *Lekmannarevisor, ersättare, utsedd av*

*Marks kommun*

Kenneth Sölvebring, Örby

### Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2022-06-21  
Styrelsen har under året haft 7 sammanträden.

### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan samt Fastigo. Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

# Målet med verksamheten

## Bolagets uppdrag

Nedan finns våra ägardirektiv i sammandrag. De fullständiga direktiven finns på [www.mark.se](http://www.mark.se).

Marks Bostads AB ska i allmännyttigt syfte äga, förvalta, utveckla, producera, köpa och sälja hyresbostadsfastigheter för att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och får även tillämpa andra upplåtelseformer än hyresrätt, exempelvis bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

Vi ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet i kommunen för att tillgodose olika bostadsbehov avseende läge, bostadsstorlek, standard och pris. Vi bör också bidra till bostadsproduktion i kommunens mindre orter.

Vi ska aktivt verka för att bygga och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov och målgrupper såsom äldre och funktionshindrade. Vi ska också göra särskilda insatser för att ungdomar ska komma in på bostadsmarknaden samt göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att kunna bo kvar i sitt ordinära boende genom en god tillgänglighet.

Vi ska verka för goda och trygga boendemiljöer i kommunen och arbeta med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Vi ska arbeta för integration och motverka boendesegregation och diskriminering. Vi ska vidareutveckla en dialog med hyresgäster och presumtiva hyresgäster för att skapa delaktighet i vår verksamhet och utveckling. Vi ska också bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

I vår uthyrningsverksamhet ska vi:

- ge den bostadssökande allmänheten en allsidig information om utbudet av lägenheter och aktivt medverka till att de bostadssökande ges tillgång till bra boende,
- eftersträva en blandad sammansättning av boende med avseende på olika åldrar samt olika sociala och ekonomiska villkor i såväl befintliga som nya bostadsområden
- med särskild omsorg försöka lösa bostadsfrågan för sökande som saknar bostad eller har svåra förhållanden.

Lägenhet erbjuds efter kötid. Bostadssökande kan få förtur på grund av medicinska skäl, sociala skäl eller av arbetsskäl. Varje ansökan prövas individuellt.

Ekologisk hållbarhet ska vara en utgångspunkt för vår verksamhet, vilket innebär att långsiktigt bevara vattens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa. Vi ska arbeta för att bli oberoende av fossila bränslen och för att verksamhetens miljöbelastning minskar. Vi ska vara föregångare och föredöme för hållbar utveckling och premiera god miljömedvetenhet och god resurshållning.

## Marks Bostads AB:s vision

Vi skapar trygga och trivsamma bostäder för alla.

## Marks Bostads AB:s affärsidé

Genom att erbjuda god service, delaktighet och inflytande skapar vi trygga och trivsamma bostäder för alla. Vi erbjuder prisvärda bostäder och tjänster samt bidrar till ett gott och hållbart samhälle.

## Värdegrund

Vår värdegrund speglar vilka vi är och vad vi står för. Den genomsyrar allt vi gör och sammanfattas i fyra punkter:

- **Vi tar ansvar och är pålitliga.** Vi ska finnas nära våra hyresgäster och ge snabb och personlig service. Vi ska återkoppla snarast och alltid hålla våra löften.
- **Vi ger alla ett gott bemötande.** Våra hyresgäster ska känna att de blir personligt bemötta och att vi ger dem tid och uppmärksamhet oavsett vilka de är eller vad ärendet gäller.
- **Vi är miljömedvetna och arbetar för en hållbar framtid.** Hållbar framtid innefattar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och ska genomsyra vår planering, förvaltning och vårt byggande. För våra hyresgäster innebär detta att de ska erbjudas ett boende till rimlig kostnad, i en attraktiv och trygg miljö, samtidigt som vi tillsammans ska utgöra så liten belastning på miljön som möjligt.
- **Vi är öppna och lyhörda.** Vi strävar efter att tillsammans med våra hyresgäster skapa de bästa förutsättningarna för ett attraktivt boende. Därför välkomnar vi önskemål, synpunkter och nya idéer.



# Ekologiskt avtryck

Hållbar utveckling, att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till detsamma, är utgångspunkten i allt arbete framåt. Jämte de ekonomiska och sociala dimensionerna står den ekologiska hållbarheten vilket innebär att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa. Vi arbetar för att bli oberoende av fossila bränslen och för att verksamhetens totala miljöbelastning minskar över tid.

Under 2019 startades arbetet med Agenda 2030 i Marks kommun och i bolaget. Anpassningar till detta och till regionala mål kring bland annat god bebyggd och giftfri miljö fortsätter. Likaså arbetet med mål kopplat till Allmännyttans Klimatinitiativ; att som bolag bli fossilfria och energieffektiverar för att sänka vår energiförbrukning med 30 % fram till 2030, referensår är 2007.

## Energiförbrukning

Inför 2021 ersattes målet att minska energiförbrukningen med 0,5 % per år med allmännyttans 30 % till och med 2030. Våra satsningar på energibesparande åtgärder fortsätter visa resultat och under 2022 har vi nått en minskning om 21,7 % på resan, vilket motsvarar 121 kWh/m<sup>2</sup>. För året en förbättring med 2,3 % gentemot 2021, de många insatser gjorda 2021 slog igenom i sin helhet först under året. I totalen ingår fastighetsel, värme och varmvatten.

## Elförbrukning

Ett kontinuerligt arbete med att minska elförbrukningen i våra fastigheter fortsätter ge resultat. 2022 uppgick elförbrukningen till 12,2 kWh/m<sup>2</sup> A-temp jämfört med 12,3 kWh/m<sup>2</sup> 2021, vilket är en marginell minskning men i rätt riktning. Vår solcellsanläggning om 512 m<sup>2</sup> på Lindäng fortsätter att producera och levererade närmare 60 MWh in i byggnaden. Under året har ett antal nya solcellsanläggningar driftsatts och har börjat producera. Våra solcellsanläggningar har totalt bidragit med ca 300 MWh under 2022, varav vi kunnat sälja ca hälften. Vår köpta el består av 100 % vattenproducerad el.

## Värme och varmvattenförbrukning

2022 var statistiskt sett ett mildare år än 2021, För att ändå kunna jämföra över åren normalårs-korrigerar vi förbrukningen med index från SMHI, vilken justerats för året. Den totala korrigerade energiförbrukningen för värme och varmvatten uppgick till 108,8 kWh/m<sup>2</sup> A-temp jämfört med 112,3 2021 vilket är en minskning med ca 3,1 %. Vi har fortsatt under året investera i energisparprojekt bl.a. har vi på några fastigheter genomfört energisparprojekt med stöd för att genom åtgärder minska energiförbrukningen för dessa med minst 20 %.

## Vattenförbrukning

Vi har historiskt låga förbrukningstal när det gäller vattenförbrukning jämfört med allmännyttan nationellt. Vi har länge legat strax över 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> A-temp och satt vårt mål till att vi skall ligga på 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> eller mindre. Utifrån fortsatt rådande pandemiläge, där vi ständigt under 2020 och 2021 uppmanat alla att vara noga med hygien och tvätta händerna ofta och länge samt där fler hållit sig hemma, minskar åter nivåerna något från 2021. Från låga nivåer minskar vi förbrukningen med 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> till 0,97 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> A-temp. Planerat vattensparprogram från tidigare år som sköts på framtiden för att genomföras efter det att pandemin avtagit återupptogs 2022 och pågår över årsskiftet.

Vi har under året ändå fortsatt med införandet av individuell mätning och debitering, IMD. Ytterligare 16 lägenheter har lagts till och vi har nu IMD i totalt 1808 av våra lägenheter. Parallellt pågår en uppgradering av systemet för IMD för att säkerställa mätvärden och effektivisera hanteringen.

## Avfall

Vi arbetar kontinuerligt med att medvetandegöra våra hyresgäster om hur de ska hantera sitt avfall på bästa sätt genom olika informationsinsatser. Fastighetsnära källsortering ger också möjlighet till praktisk omhändertagande av avfall. Vi har under 2022 fortsatt utöka antalet Moloker i vårt bestånd. Resultatet har blivit en mer tillgänglig sophantering, en trevligare boendemiljö och en effektivare användning. Tendenser har under året visat sig, utifrån att allt fler håller sig hemma på grund av pandemin, att visst avfall såsom t.ex. förpackningar ökar. Ett fortsatt arbete pågår för att tillsammans med våra hyresgäster minimera mängden avfall, sortera rätt och hålla rent och snyggt vilket skapar förutsättningar för en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt som ekonomiskt och socialt perspektiv. Tillsammans gör vi skillnad.

### **Radon**

Vi gör stickprov och mäter kontinuerligt våra lägenheter gällande radongashalter. I de fall vi identifierat förhöjda värden upprättar vi en åtgärdsplan för korrigerering. Vi har succesivt arbetat oss igenom beståndet och endast några enstaka fastigheter kvarstår för åtgärd.

### **Energideklarationer**

Med förnyade energideklarationer för våra byggnader, vilket skall ske vart 10:de år, analyseras framtida behov av energiåtgärder. Byggnaden bedöms utifrån energiförbrukning och att ventilationskontroll samt radonmätning är genomförda. Beroende av bedömningen lämnas åtgärdsförslag till förbättringar som tillsammans med underhållsinventeringen ger ett gott underlag för fortsatta satsningar på energibesparande åtgärder.

### **Fossilfria**

Idag är vi i det närmaste fossilfria gällande uppvärmningen av våra byggnader. Genom anslutning till fjärrvärme används nästan uteslutande biobränsle och vi har endast ett fåtal lägenheter kvar som värms upp med elpannor eller direktverkande el. Vi transporterar oss i stor utsträckning med hjälp av elbilar. Många av våra arbetsmaskiner är förberedda för biodiesel och gräsklippare o.dyl. drivs med miljöbensin. Under slutet av 2021 påbörjades installation av tankar med biodisel ute i våra områden och under 2022 går vi därmed allmer mot en fossilfri vardag.

### **Framtida mål**

Utifrån utmaningarna i Allmännyttans Klimatinitiativ sätter vi upp nya mål inför kommande år och framtiden. Förutom att minska energiförbrukningar och jobba mot att bli fossilfria vill vi även verka för att våra byggprocesser går i samma riktning. Detta gör vi främst genom att uppmuntra klimatsmarta lösningar gällande förnybara materialval och byggsystem men också genom klimatvänliga transporter och design, längs hela kedjan från produkters råvara till hanteringen av restprodukten.

Vårt övergripande förhållningssätt riktar sig mot

- Förnybar energi
- Energieffektiva byggnader
- Ekologiskt hållbart byggande
- Industrialiserade processer med förnybara material
- Miljövänliga transporter

Att minska klimatpåverkan från vår verksamhet och att påverka andra att göra detsamma i vår roll som samhällsaktör är ett stort och viktigt uppdrag under de kommande åren.

# Bostadsförsörjning och goda boendemiljöer

Marks Bostads AB har utifrån kontinuerlig utveckling av befintligt bostadsbestånd en god bas för att uppfylla uppdraget att svara för en god bostadsförsörjning i kommunen. Vi möjliggör boenden för alla grupper i samhället, bland annat genom samarbete med kommunen i arbetet med fördelning av lägenheter enligt bostättnings- och sociallagar. Vi arbetar också aktivt med förtursärenden för särskilt behövande utifrån vissa kriterier och tillhandahåller såväl trygghetsboenden som särskilda boenden.

Renoveringen och uppdateringen av våra äldre bostadsområden skapar ständigt nya goda boendemiljöer för ökad trivsel och trygghet med hög tillgänglighet och förbättrad energiprestanda. Ett arbete med fördjupad underhållsplanering har genomförts och skapar förutsättningar för fortsatt god utveckling av våra fastigheter.

I samband med planering och upphandlingar av byggprojekt beaktar vi långsiktiga och hållbara metoder i processerna för en god byggnation.

## Nyproduktion

Utifrån föregående år färdigställande av 74 lägenheter stod ytterligare 6 stycken färdiga under året. Nyproduktion av 6 lägenheter i Fotskäl stod under våren färdiga och inflytt skedde april 2022. Med dessa nybyggnadsprojekt var det tänkt att öka takten på bostadsbyggande för att bidra till utvecklingen och möta nuvarande och framtida söktryck på boenden i Mark kommun. Utifrån en osäker omvärld har vi dock under året varit tvungna att tillfälligt dra i handbromsen.

## Planerade projekt

Utvecklingen av projekt Kinnaström kom av sig något då vi beslutade oss för att avbryta upphandlingen då förutsättningarna ändrades drastiskt under anbudstiden utifrån Rysslands invasion och uppblussande krig i Ukraina. Osäkerhet kring kostnader och leveranser blev alltför stor. Projektet ligger tillsvidare vilande i avvaktan på stabilisering och utveckling kring konjunkturen framåt. Vår förhoppningar är ändå att förutsättningar ges under året för förnyad upphandling och igångsättning.

Detaljplanen medger byggnation om 7 700 m<sup>2</sup> BTA, vilket kommer resultera i 81 nya lägenheter med blandade upplåtelseformer.

Omtag har tagits avseende byggnation i både Horred och Fritsla inom en snar framtid. Markanvisningen i Horred förlängs då antagande av detaljplanen flyttats fram och i Fritsla dateras avtalet upp utifrån aktuella förutsättningar. Ett gemensamt intresse tillsammans med kommunen avseende framtida exploatering i Öxabäck är under utredning. Fortsatt undersöks möjligheten att skapa förutsättningar i Hajom och Hyssna.

Dialog om byggnation av ett framtida äldreboende i anslutning till Kinnaborg med 32 platser pågår med verksamheten.

## Ombyggnation och underhåll

Utifrån en mer sen tidigare ROT renovering övergår vi alltmer till energi ROT, där underhållet allt mer styrs utifrån energieffektivisering i kombination med underhållsbehov för ökad boendekomfort och fastighetsvärden. I samband med renovering fokuseras på byggnadernas energiprestanda och förbättringar utifrån detta perspektiv. För året har investerats i ventilationslösningar kombinerat med solceller jämte tilläggsisoleringar, byte av fönster etc med bra energivärden för bättre boendemiljö och komfort samt bättre energiprestanda inom två fastigheter och berör totalt 86 lägenheter. Detta har delvis möjliggjorts via ett utbetalt energistöd som förutsatte en energiminskning med min 20 %.

Vi har genomfört en del tak- och fönsterbyten samt målningsarbeten under året bland annat på Kyrkvägen i Kinna, Lockövägen i Hyssna, Klockaregården i Fritsla och Vårdcentralen i Horred.

Under året har också fortsatt satsning skett ute i områdena avseende utemiljö, vilket har rönt stor uppskattning. Bland annat har nyanläggning för ökad tillgänglighet och underhåll skett av flera innergårdar, mötesplatser har tillskapats genom allmänna uteplatser och en del asfaltering skett.

### **Fiber**

Största delen av beståndet är nu anslutet till stadsnätet med fiber. Alla våra lägenheter är förberedda för att anslutas när fiber finns i området. Merparten av hyresgästerna har därmed möjlighet att teckna abonnemang med Marknet fiber avseende tv, data och telefoni. Den sista "vita fläcken" om 20 lägenheter förväntas vara ansluten under våren 2023 för full tillgänglighet till fiber för alla.

### **Laddplatser**

I samband med vår nyproduktion förbereder vi möjligheten till att utföra laddplatser genom kanalisation och dimensionering. I vår nyproduktion på såväl Ängahagen som i Sätilla har laddstolpar monterats och platser upplåtits till hyresgäster. Inom ramen för vårt befintliga bestånd inventeras möjligheterna att skapa laddplatser utifrån fastigheternas prestanda och investeringsbehov. Totalt finns idag ett 20 tal laddplatser för elbilar utspritt inom beståndet.

## Social Hållbarhet

### Socialt ansvar

Det egna hemmet och dess närmiljö har stor betydelse för alla människor. Vi på Marks Bostad vill med ett aktivt, socialt ansvarstagande bidra till goda livsvillkor och en trygg miljö för våra hyresgäster. Människor som känner sig trygga i sitt bostadsområde vill bo kvar och vi arbetar därför tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att skapa bostadsområden som är trivsamma och trygga.

Ett sätt att skapa trygghet är att lära känna sina grannar. Vi arbetar därför med Grannsamverkan, tillsammans med polisen. Grannsamverkan är ett samlingsnamn för åtgärder som innebär att de boende i ett område bildar ett brottsförebyggande nätverk för att motverka och förebygga kriminalitet och främja trivsel och sammanhållning bland grannar. Grannsamverkansgrupper finns i flera av våra bostadsområden och tillsammans med kommunpolis genomför vi flera möten och aktiviteter på områdena varje år.

Marks Bostad arbetar vräkningsförebyggande och samverkar med socialtjänsten i Marks kommun för att främja kvarboende så långt det är möjligt. Socialtjänsten underrättas alltid när någon hyresgäst riskerar att bli uppsagd från sitt hyreskontrakt och hamna utanför bostadsmarknaden. Det kan handla om obetald hyra, återkommande sena betalare, störningar och liknande. Vi samordnar ärenden och beslutar om gemensamma handlingsplaner, möten eller hembesök. Om det ändå går så långt som till avhysning finns alltid personal från socialtjänsten och Marks Bostad närvarande. Inga barn ska vräkas och familjeenheten är inkopplad under hela arbetets gång om det gäller barnfamiljer.

Huskurage infördes på Marks Bostad 2019, under uppropet Våga bry dig. Detta innebär dels ett ställningstagande mot våld i nära relationer dels att visa omtanke om sin granne. I alla trapphus sitter anslag där hyresgäster uppmanas att våga agera om någon i omgivningen verkar fara illa. Där finns också beskrivet vad man som granne kan göra och vart man kan vända sig som utsatt.

Vi stödjer lokala föreningar och verksamheter, som kan bidra till ökat liv, rörelse och trivsel i våra bostadsområden och prioriterar föreningar och verksamheter som har aktiviteter för barn och unga. Upptagningsområde ska vara bland Marks Bostads hyresgäster. Under året har Skene IF, Fritsla IF, Kinna IF, samt Fritsla hockey erhållit stöd för sina aktiviteter

### Boinflytande

Många väljer att bo i hyresrätt för att det är ett bekymmersfritt boende där man slipper ansvar för service och underhåll. Andra vill vara med och påverka sitt boende och är också beredda att ta visst ansvar. För att alla, både enskilda och grupper av hyresgäster, ska få möjlighet att påverka behövs olika kanaler och arbetssätt. Här nedan är några av de vi använder.

Vi har hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, s.k. HLU, där hyresgästen själv får välja om man vill ha planerad renovering utförd eller om man hellre vill vänta och i stället få en hyresrabatt. Behöver man inte renovera så ofta ska hyresgästen också tjäna på det. När man väljer att renovera har man möjlighet att välja tapet, matta och eventuella andra tillval för att kunna skapa ett personligt hem.

Vid större renoveringar bildar vi referensgrupper med hyresgäster från de aktuella fastigheterna. Grupperna träffar regelbundet representanter från Marks Bostad under renoveringsperioden. Syftet är att kontinuerligt utbyta information och hämta in synpunkter och önskemål om renoveringen från de boende. 2022 startade referensgruppen för NYA Assberg och 19 hyresgäster deltar tillsammans med personal från MBAB. Vi diskuterar frågor som: Vad är viktigt för er hyresgäster under renoveringen? Ska vi renovera kök och badrum och vilken standard vill ni ha? Vi räknar med att ha en referensgrupp under hela renoveringsperioden som vi tror rör sig om 5 år.

Sedan flera år tillbaka finns ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som hjälper hyresgästerna att påverka sitt boende, exempelvis genom mötesforum. Föreningen har också tillgång till kvarterslokaler på bostadsområdena och tilldelas en summa pengar från Marks Bostad varje år för att organisera trivselaktiviteter för de boende.

### **Kundnöjdhet**

Vi mäter kundnöjdhet varje dag, året om. Alla hyresgäster får chans att svara på vår hyresgästenkät en gång per år men alla får inte enkäten vid samma tillfälle. Genom att mäta kontinuerligt kan vi direkt se resultatet av vårt arbete och om en åtgärd motsvarat det vi förväntat.

75 % av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd vilket är glädjande.

Under 2022 lade vi fokus på frågor som *hur enkelt det var att komma i kontakt med rätt person på kontoret* samt *hur serviceinriktade man upplevde personal på kontoret*. Vid senaste mätningen kunde vi konstatera att vi ökat på båda frågorna.

Vi har också arbetat med frågorna *skötsel/städning sop-/källsortering* där vi sett en ökad missnöjdhet. Tyvärr är det vanligt med nedskräpning och övergivet bohag vid våra sophus och på vissa platser är det mycket bristfällig källsortering. Vi arbetar mycket med frågorna och installerar nu kontinuerligt markbehållare och källsorteringsskåp/hus med nya skyltar vilket vi tror kommer att bidra till ökad vilja att sortera och slänga rätt.

# Vår personal och arbetsmiljö

## Organisation

Våra fastighetsskötare arbetar på totalt 14 orter över hela Marks kommun för att finnas nära våra hyresgäster i bostadsområdena.

Huvudkontoret finns i Kinna och där finns funktionerna kundtjänst, uthyrning, ekonomi, byggläsnings, HR, kommunikation samt drift och underhåll. Vi har även ett mindre filialkontor i Örby där de medarbetare inom fastighetsförvaltning som främst arbetar med avflyttningsbesiktningar, renoveringsprojekt samt utemiljö är placerade och utgår ifrån under sin arbetsdag.

Vid årets slut var 67 personer tillsvidareanställda, fördelat på 23 tjänstepersoner, (24 befattningar) och 44 fastighetsanställda (41 befattningar).

Varje år har vi säsongsanställda inom fastighetsskötsel under både längre och kortare perioder. 25 medarbetare har gjort fint i våra bostadsområden, när både gräs och ogräs växer som mest.

## Vår gemensamma arbetsmiljö

Vi arbetar kontinuerligt för att skapa en hållbar arbetsmiljö för personalen och vi arbetar på ett förebyggande och systematiskt sätt. En mycket viktig del av arbetsmiljön är de maskiner och redskap som fastighetsskötarna använder i det dagliga arbetet. Dessa byts ut vid behov och då väljer vi utrustning som t.ex. batteridrivna häcksaxar, som är lättare att bära och är mer miljövänliga än bensindrivna. Vi byter även till lastmaskin istället för traktor. En lastmaskin innebär bredare användningsområde samt bättre sikt åt alla riktningar när man kör, vilket ger en säkrare arbetsmiljö. Alla tjänstepersoner har sedan länge höj- och sänkbara skrivbord samt kontorsstolar som kan anpassas efter behov. Det finns även några sk sadelstolar som några medarbetare som sitter stor del av dagen uppskattar att använda.

Även under 2022 genomfördes en medarbetarundersökning under våren som ger en bild av upplevd arbetsmiljö på många olika plan. Utfallet var överlag gott i jämförelse med övriga Sverige som gör motsvarande undersökning. Resultatet presenterades för skyddskommittén och samtliga chefer. Några av cheferna har även möjlighet att få ett eget ledarskapsindex och resultat på frågor gällande deras ledarskap. Det kräver dock minst 5 medarbetare och att minst 5 har svarat. Vi utför numera denna undersökningen årligen under motsvarande veckor i mars.

Även under 2022 har verksamheten påverkats av den pågående pandemin. Vi har sen tidigare haft relativt liten sjukfrånvaro p.g.a. Coronavirus, men mot slutet av 2021 och inledningen av 2022 ökade frånvaron. Korttidsfrånvaron ökade därmed och även utifrån fortsatt tänk kring att medarbetare ska stanna hemma vid lätta förkylningssymptom för att minska smittorisk.

I övrigt har vi succesivt återgått till mer normala förutsättningar utifrån öppettider och minskade restriktioner. Kvar finns dock en fortsatt flexibilitet kring arbetsplats och fler digitala möten än tidigare.

**Frisktal**

Totalt 22 av 67 medarbetare har haft högst 5 sjukdagar 2022.

Nivån är därmed lägre än föregående år, 32,8 % (44,6), vilket är en låg siffra som utmanar att förbättra.

	2022			2021		
	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor
<b>Antal tillsvidareanställda:</b>	<b>67</b>	<b>47</b>	<b>20</b>	<b>65</b>	<b>46</b>	<b>19</b>
Max 5 sjukdagar	22	15	7	29	21	8
Max 5 sjukdagar (båda åren)	8	6	2	16	10	6

Sjukfrånvaro finns redovisad under Not 5.

Långtidsfrisk innebär att medarbetaren har haft högst 5 sjukdagar per år både 2021 och 2022.

Det är en procentandel om 11,9 % som är långtidsfriska, dvs 8 av 67 medarbetare.

Det är tyvärr ett väntat resultat baserat på uppföljningar av sjukfrånvaro under året och med tanke på pågående pandemi under båda åren.

# Ekonomi

## Resultat

Resultatet uppgår till 14,8 mkr (11,4) före skatt och bokslutsdispositioner. Direktavkastningen på det totala kapitalet uppgår till 3,8 %. Ägarens avkastningskrav, sett över en fyraårsperiod, ligger på 4,0 %. Årets resultat innebär ett fyraårssnitt på 4,3 % vilket väl uppfyller ägarens krav.

Redovisat årsresultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 12,4 mkr (8,7).

## Intäkter

Hysesintäkterna ökade netto med totalt 11,3 mkr till 286,2 mkr och förklaras till stor del av hyreshöjningen med 1,95 % från årsskiftet samt nybyggnationer i Sätilla och Fotskäl. Övriga förvaltningsintäkter minskade något till 4,3 mkr (4,7).

## Kostnader

Driftkostnaderna ökade till 142,9 mkr (136,8). Ökningen av driftkostnaderna beror framförallt på högre personal-, skötsel och reparationskostnader. Positivt är att vi ser en minskning av uppvärmningskostnaderna till följd av investeringar i energibesparing.

Underhållsåtgärder utfördes under året för 56,6 mkr (54,4). Ökningen beror till stor del på utökade underhållsinsatser men också på stigande priser.

Av- och nedskrivningar inklusive utranteringskostnader ökade med 1,9 mkr till 47,2 mkr.

Kostnaderna för den centrala administrationen ökade något till 10,2 mkr.

Räntekostnaderna minskade med 1,0 mkr till 13,9 mkr till följd av en något lägre låneskuld.

Marks Bostads AB betalar en borgensavgift till kommunen på 0,3 %. Avgiften är oförändrad från föregående år och innebär en årskostnad på 3,2 mkr.

## Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från varandra för de enskilda lånen. Detta ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden utan att kapitalbindningen påverkas. Vid årsskiftet uppgår våra utestående ränteswapavtal till 780 mkr (840).

Upplåningen minskade under året med 50,0 mkr till 1 007 mkr. Vid årsskiftet var den genomsnittliga effektiva räntan 1,20 % (exklusive borgensavgift) och räntebindningstiden var 3,44 år.

## Soliditet

Soliditeten har ökat till 20,7 % (19,2) och uppfyller fortsatt ägarens krav på minst 15,0 %.

**Fastigheternas värde**

Bolaget har följande riktlinjer för nedskrivning av fastigheter:

Nedskrivningsprövning av bolagets fastigheter skall årligen göras i enlighet med K3. Vid bedömning av marknadsvärdet skall hänsyn tas till en felmarginal på mellan 5–10 % innan värdet jämförs med fastighetens bokförda värde. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet skall nedskrivning ske till det lägre värdet, det vill säga marknadsvärdet korrigerat med felmarginalen enligt ovan.

Vid nedskrivningsprövning under året identifierades inga nedskrivningsbehov.

Marknadsvärderingen utförs internt med hjälp av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen bygger på förväntade kassaflöden samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut.

Marknadsinformation i form av schabloniserade direktavkastningskrav och kalkylräntor kommer från fastighetskonsultbolaget Newsec. Fastigheternas bedömda marknadsvärde vid utgången av året uppgick till 2 212 mkr (2 135). (Se not 14.)

**Möjligheter och risker**

Under avtagande pandemi under årets första månader och med förhoppningar om det nya normala blossade ett krig upp i Ukraina under slutet av februari. Under pandemin stigande materialkostnader och materialbrist tog ytterligare fart jämte att såväl transportkostnader och energikostnader, vilket skapat ökade kostnader bl. a inom byggsektorn. Allt sammantaget inflationsdrivande vilket även kom och kommer påverka räntekostnader. Parallellt har möjlighet att ansöka om investeringsstöd för att bygga hyresrätter tagits bort. Dessa faktorer påverkar och begränsar vår möjlighet att skapa prisvärda bostäder framöver. Vi ser nu ut att stå inför stundande lågkonjunktur som kan ge långsiktiga ekonomiska konsekvenser, både vad gäller bolaget och den enskilde, vilka är svåra att förutsäga och får beaktas framåt. En lågkonjunktur kan även skapa möjligheter och ge förutsättningar för nya projekt.

Mark – en kommun i tillväxt. Genom sitt unika läge mitt emellan Göteborg, Borås och Varberg med närheten till Landvetter flygplats och med en målsättning att öka befolkningen med 1 % om året bedöms behovet av nya boenden totalt sett till cirka 1 400 t.o.m. 2030 från 2017.

Marks Bostads AB är att ses som en självklar aktör i detta samhällsbyggande och bolaget ser stora möjligheter till att bidra till Marks kommuns framtida utveckling. Detta genom att utveckla vårt fastighetsbestånd och tillhandahålla goda boendemiljöer med god service till alla. Härvid kan föreligga en viss risk att tillgång till byggrätter, rådande konjunkurläge och den samlade resurstillgången i kommunen begränsar möjligheterna att nå målen.

Möjligheterna till finansiering av framtida satsningar bedöms som goda men utifrån ökande belåningsgrad ökar känsligheten och risk vid räntehöjningar över tid. Refinansieringsrisken bedöms i sammanhanget som liten. Inom kommunkoncernen finns ett aktivt finansråd för kontinuerlig dialog om gemensamma finansieringsfrågor.

Ett aktivt varumärkesbyggande sker utifrån värdebaserad grund i syfte att skapa förutsättningar för attraktiva boenden och att vara en attraktiv hyresvärd. Detta för att minimera framtida vakanser och därigenom motverka risken för hyresförluster. För närvarande råder dock stort söktryck på våra lägenheter och vakanserna är minimala.

Utifrån att beståndets genomsnittliga värdeår är 1976 finns ett stort framtida yttre underhållsbehov av våra fastigheter. Det är därför angeläget att lägga stor vikt vid att kunna förutse och planera det faktiska behovet av framtida underhåll för att kunna göra en korrekt bedömning av dess omfattning och minimera risken för oförutsedda kostnader.

Genom aktivt miljöarbete och hållbarhetstänk skapas förutsättningar för att minimera bolagets klimatpåverkan och även möjligheten att kunna hålla nere förbrukningar och därmed också beroende av och risk för framtida taxehöjningar.

### Förändringar av egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 31/12 2021	44 000	39 800	191 450	275 250
Utdelning			-510	-510
Årets resultat 2022			12 402	12 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 000</b>	<b>39 800</b>	<b>203 342</b>	<b>287 142</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	190 940 069
Årets resultat	12 401 463
<b>Totalt</b>	<b>203 341 532</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2023 års årsstämma att:

Till aktieägaren utdela, 2,46 per aktie, totalt	1 082 400
I ny räkning balansera	202 259 132
<b>Totalt</b>	<b>203 341 532</b>

### Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 20,66 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket. (försiktighetsregeln) och är förenlig med reglerna i Allvillagen (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

Det ekonomiska resultatet samt bolagets ställning framgår i detalj av resultaträkningen för 1/1-31/12 2022 samt av balansräkningen per 2022-12-31.

# Flerårsöversikt

2023061528112

RESULTATRÄKNING (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	290 534	279 593	271 879	265 804	259 502
Driftkostnader	-142 873	-136 821	-125 127	-123 466	-123 341
Underhåll	-56 624	-54 369	-50 450	-46 395	-54 598
Fastighetsskatt	-6 020	-5 828	-5 090	-5 006	-4 233
Driftnetto	<b>85 017</b>	<b>82 575</b>	<b>91 212</b>	<b>90 937</b>	<b>77 330</b>
Av-/nedskrivningar	-47 200	-45 271	-42 310	-40 218	-40 681
Central administration	-10 187	-10 100	-9 646	-10 425	-10 114
Resultat vid fastighetsförsäljning	847	754	1 188	611	1 011
Övriga rörelsekostnader	0	-1 662	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28 477</b>	<b>26 296</b>	<b>40 444</b>	<b>40 905</b>	<b>27 546</b>
Övriga finansiella intäkter	236	44	41	50	45
Finansiella kostnader	-13 955	-14 911	-18 055	-17 970	-17 388
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>14 758</b>	<b>11 429</b>	<b>22 430</b>	<b>22 985</b>	<b>10 203</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Skatt	-2 356	-2 686	-4 936	-6 223	-1 598
<b>Årets resultat</b>	<b>12 402</b>	<b>8 743</b>	<b>17 494</b>	<b>16 762</b>	<b>8 605</b>
<b>BALANSRÄKNING (tkr)</b>					
Anläggningstillgångar	1 338 862	1 350 359	1 295 357	1 230 483	1 141 107
Omsättningstillgångar	46 584	86 544	91 148	51 131	43 627
<b>S:a tillgångar</b>	<b>1 385 446</b>	<b>1 436 903</b>	<b>1 386 505</b>	<b>1 281 614</b>	<b>1 184 734</b>
Eget kapital	287 142	275 250	266 916	249 876	233 765
Avsättningar	26 139	23 783	21 097	16 161	9 937
Långfristiga skulder	1 007 000	1 057 000	997 000	917 000	847 000
Kortfristiga skulder	65 165	80 870	101 492	98 577	94 032
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>1 385 446</b>	<b>1 436 903</b>	<b>1 386 505</b>	<b>1 281 614</b>	<b>1 184 734</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
Hysesnivå kr/m <sup>2</sup> (exkl. äldreboende)	1 070	1 048	1 026	998	973
Hysesbortfall	1,0%	1,1%	0,7%	0,5%	0,4%
Fastigheternas marknadsvärde	2 212 342	2 134 569	1 959 221	1 815 044	1 742 844
Soliditet	20,7%	19,2%	19,3%	19,5%	19,7%
Skuldsättningsgrad	3,7	4,1	4,1	4,1	4,0
Räntabilitet på eget kapital	5,1%	4,2%	8,4%	9,2%	4,4%
Direktavkastning på totalt kapital	3,8%	3,9%	4,7%	5,0%	4,4%

## Begreppsförklaringar

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Skuldsättningsgrad

Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital.

### Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av totalt eget kapital.

### Direktavkastning på totalt kapital

Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde

# Resultaträkning

för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2022 (tkr)

	Not	2022	2021
	1, 26		
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	286 158	274 875
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 376	4 718
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>290 534</b>	<b>279 593</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7, 10	-142 873	-136 821
Underhållskostnader	4	-56 624	-54 369
Fastighetsskatt		-6 020	-5 828
Av- och nedskrivningar	11	-47 146	-45 271
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-252 663</b>	<b>-242 289</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>37 871</b>	<b>37 304</b>
Central administration	5, 6, 8, 10, 11	-10 241	-10 100
Resultat vid försäljning av fastigheter		847	754
Övriga rörelsekostnader	9	0	-1 662
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 477</b>	<b>26 296</b>
<b>Finansiella poster</b>	12		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		236	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 955	-14 911
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 719</b>	<b>-14 867</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 758</b>	<b>11 429</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	13	-2 356	-2 686
<b>Årets resultat</b>		<b>12 402</b>	<b>8 743</b>

# Balansräkning

per den 31 december 2022 (tkr)

2023061528113

Tillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>	1, 26		
Immateriella anläggningstillgångar			
- Balanserade utgifter		347	140
- Hyresrätter och liknande rättigheter		1 104	1 167
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 451</b>	<b>1 307</b>
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnad och mark	14, 15	1 298 139	1 304 569
- Inventarier, verktyg och installationer	16	5 719	5 460
- Pågående ny- och ombyggnader	17	19 241	24 336
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 323 099</b>	<b>1 334 365</b>
Finansiella anläggningstillgångar	18		
- Andelar i dotterföretag		12 600	12 600
- Långfristiga fordringar hos koncernföretag		1 342	1 692
- Andra långfristiga fordringar		370	395
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 312</b>	<b>14 687</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 338 862</b>	<b>1 350 359</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		1 619	1 555
- Fordringar koncernbolag		114	0
- Marks kommun		202	409
- Övriga fordringar		1 306	1 324
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 798	28 701
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 039</b>	<b>31 989</b>
Kassa och bank	20	40 545	54 555
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 584</b>	<b>86 544</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 385 446</b>	<b>1 436 903</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1, 25, 26		
<b>Eget kapital</b>	21, 27		
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital, 440 000 aktier à kvotvärde 100 kr		44 000	44 000
- Reservfond		39 800	39 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 800</b>	<b>83 800</b>
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		190 940	182 707
- Årets resultat		12 402	8 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>203 342</b>	<b>191 450</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>287 142</b>	<b>275 250</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	22	26 139	23 783
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	1 007 000	1 057 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		21 376	29 457
Skulder till koncernbolag		6 340	9 611
Aktuella skatteskulder		1 151	1 378
Övriga kortfristiga skulder		9 559	8 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26 739	31 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 165</b>	<b>80 870</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 385 446</b>	<b>1 436 903</b>

# Kassaflödesanalys

för verksamhetsåret 2022 (tkr)

2023061528114

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2022	2021
Inbetalningar från kunder	286 636	277 064
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-200 961	-214 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>85 675</b>	<b>62 678</b>
Erhållen ränta	236	44
Erlagd ränta	-13 180	-16 906
Betald inkomstskatt	-227	-237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>72 504</b>	<b>45 579</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-302	-175
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 034	-100 805
Sålda materiella anläggningstillgångar	957	946
Ökning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	375	306
<b>Kassflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-36 004</b>	<b>-99 728</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	60 000
Amortering av skuld	-50 000	0
Amortering av skuld till moderbolag	0	-23 650
Utbetald utdelning	-510	-409
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 510</b>	<b>35 941</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14 010</b>	<b>-18 208</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>54 555</b>	<b>72 763</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>40 545</b>	<b>54 555</b>

# Noter

## Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) med en funktionsindeldad resultaträkning. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i årsredovisningen redovisas som tkr.

### Intäkter

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

### 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 skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

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 nettoredovisas 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.)

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge bolaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Byggnaderna delas in i olika komponentklasser. Avskrivningen av komponenter varierar mellan olika komponentklasser och efter komponentens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnadskomponent	Livslängd år
Stomme	70-100
Stomkompletteringar	35
Yttertak	35-50
Fasad	40-50
Fönster	40
Köksinredning	30
Värme	25-50
Sanitet	35-40
Elinstallationer	35-40
Ventilation/styr och övervakning	20-25
Hiss	20
Tvättstuga (fristående)	30
Lokalanpassning	10
Restpost	20-35
Markanläggning	20-40
Solcellsanläggning	25
Garage	50

För maskiner och inventarier sker avskrivning med 20 %. (Utifrån en bedömd nyttjandeperiod på 5 år.)

Inga låneutgifter aktiveras.

#### Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

#### Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade avkastningskrav. (Se not 14.)

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänförs till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal redovisas som hyresavtal (operationell leasing). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar är upptagna till det belopp, som efter individuell bedömning, beräknas bli betalt.

### **Kortfristiga placeringar**

Kortfristiga innehav av värdepapper redovisas till det lägre av anskaffningsvärde och marknadsvärde på balansdagen.

### **Låneskulder**

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Marks Bostads AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs 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.

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker. Avtal om så kallade ränteswapar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Bolaget tillämpar s.k. "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Spinnerskan i Mark AB org nr 556717-1367, som är helägt dotterbolag till Marks kommun org nr 212000-1504. Bolaget äger dotterbolaget Viskastrand AB org nr 5569089-5193. Koncernredovisning upprättas av Spinnerskan i Mark AB.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Att fastställa nedskrivningsbehovet är en väsentlig och ofta svår bedömningsfråga.

**Not 2 – Hyresintäkter**

		Totalhyra tkr	Hyresbortfall Tkr	%	Hyra netto tkr
Bostäder	2022	260 707	-1 577	0,6	259 130
	2021	250 186	-1 805	0,7	248 381
Lokaler	2022	25 999	-1 154	4,4	24 845
	2021	25 473	-1 045	4,1	24 428
Garage/bilplatser	2022	2 461	-278	11,3	2 183
	2021	2 351	-285	12,1	2 066
<b>Totalt</b>	<b>2022</b>	<b>289 167</b>	<b>-3 009</b>	<b>1,0</b>	<b>286 158</b>
	<b>2021</b>	<b>278 010</b>	<b>-3 135</b>	<b>1,1</b>	<b>274 875</b>

Av bolagets lokalkontrakt per 2022-12-31 är 18 % uppsägningsbara inom ett år, 75 % senare än ett år men inom fem år och 7 % senare än fem år. Bostadshyresavtal och garage/bilplatser löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

**Not 3 – Övriga intäkter**

	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	1 542	1 407
Återvunna fordringar	416	381
Extern försäljning	1 861	1 794
Övrigt	557	285
Återbetalning Fora	0	851
<b>Summa</b>	<b>4 376</b>	<b>4 718</b>

**Not 4 – Underhållskostnader**

	2022	2021
Bostäder	30 626	26 657
Lokaler	492	1 308
Fastigheter allmänt	25 506	26 404
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>56 624</b>	<b>54 369</b>

**Not 5 – Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor**

	2022			2021		
	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor
Tjänstemän	21,73	8,38	13,35	20,91	8,75	12,16
Fastighetsskötare	44,35	38,94	5,41	42,35	37,40	4,95
<b>Totalt</b>	<b>66,08</b>	<b>47,32</b>	<b>18,76</b>	<b>63,26</b>	<b>46,15</b>	<b>17,11</b>

Redovisningen av medelantalet anställda tjänstemän och fastighetsskötare avser samtliga medarbetare. Detta inkluderar visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst ett 20-tal säsongsanställda.

**Antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	2022			2021		
	Antal	Därav män	Därav kvinnor	Antal	Därav män	Därav kvinnor
Styrelseledamöter	7	5	2	7	6	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	5	3	2	5	3	2

**Sjukfrånvaro**

Långtidsfrånvaro avser mer än 60 dagar sjukfrånvaro och är i procent av total sjukfrånvaro. Övrig sjukfrånvaro är i procent av den sammanlagda tillgängliga arbetstiden inom respektive gruppering.

	2022	2021
<b>Total sjukfrånvaro</b>	9,88	7,32
Långtidssjukfrånvaro	33,50	39,44
Sjukfrånvaro för män	9,78	6,80
Sjukfrånvaro för kvinnor	10,13	8,60
Anställda 0 - 29 år	5,8	6,06
Anställda 30 - 49 år	12,36	9,39
Anställda 50 år -	9,81	6,70

Redovisningen baseras på samtliga medarbetare. Detta innebär även visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst cirka 25 säsongsanställda.

**Not 6 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

<b>Löner och andra ersättningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelseledamöter och vd	1 263	1 218
Övriga anställda	28 459	26 546
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>29 722</b>	<b>27 764</b>
<b>Sociala kostnader:</b>		
Pensionskostnader för styrelseledamöter och vd	395	245
Pensionskostnader övriga anställda	1 707	1 706
Andra sociala kostnader	9 672	8 889
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>11 774</b>	<b>10 840</b>

**Not 7 – Fastighetsrörelsens driftkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Personal	29 669	26 744
Fastighetsskötsel	12 229	11 569
Reparationer	10 997	10 114
Vatten	15 703	15 031
El	11 306	10 657
Avfall	8 374	7 337
Uppvärmning	33 315	35 043
Fastighetsanknuten administration	14 889	13 591
Övriga driftkostnader	6 391	6 735
<b>Summa fastighetsrörelsens driftkostnader</b>	<b>142 873</b>	<b>136 821</b>

**Not 8 – Kostnader för centraladministration**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
Personalkostnader	6 843	7 095
Kontorsomkostnader	2 109	2 096
Styrelse	513	466
Försäljning och marknadsföring	432	154
<b>Summa administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>9 897</b>	<b>9 811</b>

I ovanstående ingår revisionskostnader enligt följande:

Revision	152	191
Konsultation	9	26
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>217</b>

**Not 9 – Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Realisationsförlust vid avyttring av pellets pannor	0	1 662
Övrigt	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 662</b>

**Not 10 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inköp	-34 637	-38 742
Försäljning	443	200
<b>Summa</b>	<b>-34 194</b>	<b>-38 542</b>

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

**Not 11 – Av- och nedskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar	Fastighets- kostnader		Kostnader centraladm.		Totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Fastigheterna						
<i>Avskrivningar enligt plan</i>						
Byggnader	40 612	39 075	27	27	40 639	39 102
Markanläggning	3 432	2 966	0	0	3 432	0
<i>Summa avskrivningar enligt plan</i>	44 044	42 041	27	27	44 071	42 068
Utrangeringskostnader fastigheter	700	1 075	0	0	700	1 075
Summa fastigheterna	44 744	43 116	27	27	44 771	43 143
Inventarier	2 339	2 092	221	227	2 560	2 319
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 083</b>	<b>45 208</b>	<b>248</b>	<b>254</b>	<b>47 331</b>	<b>45 462</b>
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>						
Balanserade utgifter	0	0	96	35	96	35
Hysesrätter och liknande rättigheter	63	63	0	0	63	63
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>96</b>	<b>35</b>	<b>159</b>	<b>98</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>47 146</b>	<b>45 271</b>	<b>344</b>	<b>289</b>	<b>47 490</b>	<b>45 560</b>

**Not 12 – Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Bankmedel	180	0
Övriga ränteintäkter	56	44
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>236</b>	<b>44</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Fastighetslån	-10 632	-11 817
Borgensavgift	-3 171	-2 991
Övriga räntor	-152	-103
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-13 955</b>	<b>-14 911</b>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-13 719</b>	<b>-14 867</b>

**Not 13 – Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 356	2 686
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>2 356</b>	<b>2 686</b>

Sambandet mellan resultat före skatt och redovisad skatt på årets resultat.

Redovisat resultat före skatt	14 758	11 429
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	3 040	2 354
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-684	332
<b>Redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>2 356</b>	<b>2 686</b>

#### Not 14 – Byggnader, mark och markanläggningar

Ingående ackumulerade	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Anskaffningsvärden	2 001 745	1 818 817
Nyanskaffningar under året	40 039	186 735
Försäljning och utrangering	-3 279	-3 807
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 038 505</b>	<b>2 001 745</b>

Ingående ackumulerade		
Av- och nedskrivningar	697 176	657 729
Årets av- och nedskrivningar	44 071	42 068
Försäljning och utrangering	-881	-2 620
Nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>740 366</b>	<b>697 176</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 298 139</b>	<b>1 304 569</b>
Varav:		
Byggnad	1 157 431	1 160 450
Mark	79 826	81 414
Markanläggning	60 882	62 705

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	1 501 433	1 365 442
Mark	417 665	418 343
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>1 919 098</b>	<b>1 783 785</b>

<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>2 212 342</b>	<b>2 134 569</b>
-------------------------------	------------------	------------------

Marknadsvärderingen är gjord med Datschas värderingsverktyg med schablonmässiga värden på driftkostnaderna och med direktavkastningskrav från Newsec. (Vissa justeringar av driftkostnaderna har gjorts när de avviker för mycket från verkligheten. T.ex. vid nybyggnationer.) Hyresintäkterna baseras på faktiska värden för varje fastighet.

Marks Bostads AB har begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna enligt ägardirektivet. Bolaget skall bereda kommunfullmäktige tillfälle att ta ställning innan bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bolaget skall inhämta kommunfullmäktiges yttrande gällande större investeringar eller försäljningar av fast egendom.

**Not 15 – Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärdena för byggnader, mark och markanläggningar har under 2022 ökat med 40 039 tkr och framgår av följande specifikation:

<b>Fastighet</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sörvilg 1:47	Nybyggnation Fotskäl	9 506	
Diverse	Konvertering till bergvärme	15 695	
Parken 1	E-ROT Folkparksgatan	4 905	
Diverse	Komponentbyten	5 109	8 180
Diverse	Mindre projekt	4 824	3 098
Sättila 4:82	Nybyggnation Backsippevägen		63 352
Muraren 7	UH-plan Snickaren 2.0		43 780
Assberg 1:30	Nybyggnation Ängahagen		69 325
<b>Summa investerat i fastigheterna</b>		<b>40 039</b>	<b>186 735</b>

**Not 16 – Maskiner och inventarier**

	<b>2022</b>			<b>2021</b>		
	<b>Fastighets- förvaltning</b>	<b>Central admin.</b>	<b>Totalt</b>	<b>Fastighets- förvaltning</b>	<b>Central admin.</b>	<b>Totalt</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 632	2 325	27 957	28 335	1 946	30 281
Nyanskaffningar under året	2 819	0	2 819	2 973	481	3 454
Försäljning och utrangeringar	0	0	0	-5 676	-102	-5 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 451</b>	<b>2 325</b>	<b>30 776</b>	<b>25 632</b>	<b>2 325</b>	<b>27 957</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	20 900	1 597	22 497	24 484	1 472	25 956
Årets avskrivningar enligt plan	2 339	221	2 560	2 092	227	2 319
Försäljning och utrangeringar	0	0	0	-5 676	-102	-5 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>23 239</b>	<b>1 818</b>	<b>25 057</b>	<b>20 900</b>	<b>1 597</b>	<b>22 497</b>
Ingående bokfört värde	4 732	728	5 460	3 851	474	4 325
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 212</b>	<b>507</b>	<b>5 719</b>	<b>4 732</b>	<b>728</b>	<b>5 460</b>

**Not 17 – Pågående ny- och ombyggnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående nedlagda kostnader	24 336	113 720
Under året nedlagda kostnader	14 545	20 101
Under året överfört till:		
Anskaffning byggnader	-19 640	-109 485
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>19 241</b>	<b>24 336</b>

**Not 18 – Finansiella anläggningstillgångar****Andelar i dotterföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	12 600	12 600
Förvärv	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>

Innehav av andelar i koncernföretag utgörs av följande:

Namn	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
Viskastrand AB	556908-5193	Kinna	100 %	500	12 600	12 600

**Fordringar i koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 692	2 042
Tillkommande fordringar	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-350	-350
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 342</b>	<b>1 692</b>

**Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	395	351
Tillkommande fordringar	330	355
Amorteringar, avgående fordringar	-355	-311
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>370</b>	<b>395</b>

**Not 19 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupet investeringsstöd	0	26 489
Förutbetald fastighetsförsäkring	1 557	1 398
Övrigt	1 241	814
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 798</b>	<b>28 701</b>

**Not 20 – Kassa och bank**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kassa och bank	130	158
Koncernkonto (Kreditlimit 50 mkr)	40 415	54 397
<b>Summa likvida medel</b>	<b>40 545</b>	<b>54 555</b>

**Not 21 – Förändringar av egna kapitalet**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa</b>
Eget kapital 31/12 2021	44 000	39 800	191 450	275 250
Utdelning			-510	-510
Årets resultat 2022			12 402	12 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 000</b>	<b>39 800</b>	<b>203 342</b>	<b>287 142</b>

**Not 22 – Uppskjutna skatter**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppsjuten skattefordran avseende underskott	-9 494	-10 328
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	35 633	34 111
<b>Summa uppskjutna skatter</b>	<b>26 139</b>	<b>23 783</b>

**Not 23 – Lån hos kreditinstitut**

Bolaget arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s.k. ränteswapar. De nominella beloppen på bolagets utestående ränteswapar uppgick per 31 december 2022 till 780 000 tkr (840 000). Marknadsvärdet beräknas till 75 389 tkr (-5 675).

Sammanställningen nedan visar räntebindnings- och kapitalbindningstidens fördelning samt effektiv ränta per bokslutsdatum.

<b>Räntebindning:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förfallodagen inom 1 år	327 000	277 000
Förfallodagen om 1-5 år	280 000	380 000
Förfallodagen efter 5 år	400 000	400 000
<b>Summa</b>	<b>1 007 000</b>	<b>1 057 000</b>
<b>Kapitalbindning:</b>		
Förfallodagen inom 1 år	320 000	300 000
Förfallodagen om 1-5 år	687 000	757 000
Förfallodagen efter 5 år	0	0
<b>Summa lån hos kreditinstitut</b>	<b>1 007 000</b>	<b>1 057 000</b>
Genomsnittlig räntebindningstid per den 31/12	3,44 år	4,05 år
Genomsnittlig ränta, effektiv per den 31/12 (exkl. borgensavgift)	1,20 %	0,88 %

**Not 24 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupna semesterlöner, arbetsgivaravgifter m.m.	3 984	3 905
Upplupna räntor	2 974	2 199
Förutbetalda hyror	17 131	21 076
Övriga upplupna kostnader	2 650	4 652
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>26 739</b>	<b>31 832</b>

**Not 25 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Garantiförbindelse Fastigo	530	530

GM

**Not 26 – Händelser efter balansdagen**

Det har inte inträffat några händelser av väsentlig karaktär efter balansdagen.

**Not 27 – Vinstdisposition**

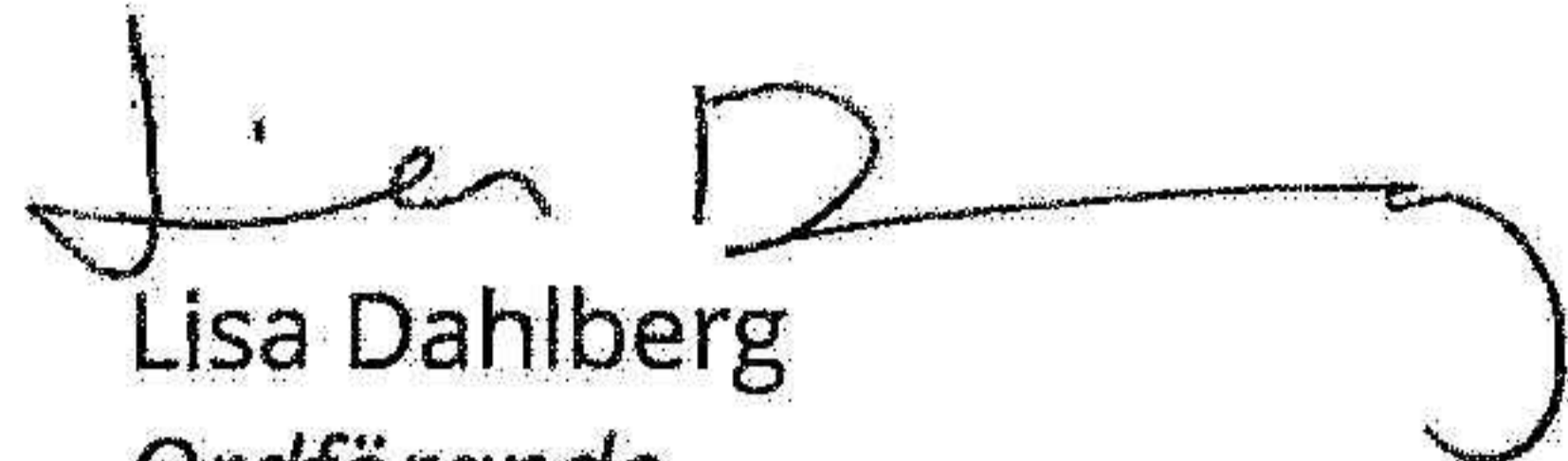
Till årsstämmans förfogande står:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balanserade vinstmedel	190 940	182 707
Årets resultat	12 402	8 743
<b>Totalt</b>	<b>203 342</b>	<b>191 450</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2023 års årsstämma att:

till aktieägaren utdela	1 082	510
ny räkning balansera	202 260	190 940
<b>Totalt</b>	<b>203 342</b>	<b>191 450</b>

Kinna den 14 mars 2023

  
Lisa Dahlberg  
Ordförande

  
Lars-Inge Andersson  
Vice ordförande

  
Roger Lundstedt

  
David Berglund

  
Micael Carlsson

  
Kerstin Weimman Lindén

  
Rolf Hallberg

  
Karl-Erik Eriksson  
Arbetsstagarrepresentant

  
Ann-Charlotte Lundin  
Arbetsstagarrepresentant

  
Svante Dahlquist  
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-03-30.

  
Peter Wank  
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-04-10

  
Marijke Hallencreutz  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marks Bostads AB, org.nr 556180-9319

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marks Bostads AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marks Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Marks Bostads AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marks Bostads 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](http://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 Marks Bostads AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marks Bostads 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. 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
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 30 mars 2023

  
Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Olofsson Wank  
Auktoriserad revisor