

Fastställelseintyg

Undertecknad vd i Marks Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-03. 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 2025-06-24

Ort och datum

Underskrift

Svante Dahlquist, vd
Marks Bostads AB

MARKS BOSTADS AB

Organisationsnr. 556180-9319

ÅRSREDOVISNING 2024

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

Vd har ordet

I årets inledning 2024 hängde fortfarande en del mörka moln sig kvar men efterhand ljusnar det, trots oroligheterna i världen som alltjämt kvarstår i olika grad. Ekonomiskt ansträngt läge med liten eller ingen tillväxt i Sverige och med en hög inflation som började plana ut och sjunka till det mer normala med räntesänkningar som följd. Det relativt höga kostnadsläget kvarstår dock i flera stycken på en nivå att anpassa sig till. Klimatmässigt gick det bakåt och 2024 blev globalt det varmaste året som hittills uppmäts. Här kan teknologi och innovation skapa utmaningar och möjligheter framöver. Efter ett år av både motgång och framsteg skapas förhoppningar.

Vi har under året jobbat hårt med effektiviseringar och besparingar av olika slag för att möta den rådande ekonomiska verkligheten. Säkert har detta noterats ute i våra områden då vi inte alltid kunnat genomföra allt vi önskat. I allt väsentligt har dock vår ambition varit att fortsatt fokusera på vårt uppdrag att skapa goda boendemiljöer för en ökad boendekvalitet och att bidra till att Marks kommun skall vara en bra plats att bo och verka i. Detta tillsammans med våra hyresgäster.

Inom organisationen har vi fortsatt jobbat med förändringsarbeten bland annat utifrån nya digitala verktyg för att underlätta såväl våra hyresgästers vardag som verksamhetens utveckling. Några rejäla kliv jämte många små innovativa steg i en strävan efter aktiviteter som skall ge effekt. Via "mina sidor" är vi tillgängliga och har öppet dygnet runt för våra hyresgäster.

I en otrygg värld pratar vi alltmer 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.

Vi är fortsatt en del av Marks kommuns utveckling, men rådande inflationsläge och konjunktur har dock påverkat möjligheten att bygga prisvärda bostäder för närvarande. För framtida projekt pratar vi alltmer i termer såsom produkters miljöpåverkan, livscykelanalyser, sociala mötesplatser, delningstjänster, cirkularitet, fossilfria material och transporter etcetera. Allt detta för att över tid bedriva en så långsiktig och hållbar verksamhet som möjligt för att bidra till ett hållbart samhälle. Härvid är det särskilt nöjsamt att notera att vi som verksamhet näst intill är 100 % fossilfria vid årets slut.

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 god 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 att alla skall färdas väl genom 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 med framtidstro fram emot 2025, ett år fyllt med innovation och utveckling.....

Svante Dahlquist
vd

Förvaltningsberättelse

Styrelse och organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Marks Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556180-9319, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024, bolagets 51:a.

Samtliga aktier innehas av Spinnerskan i Mark AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter, utsedda av Marks kommun

Lisa Dahlberg, ordförande, Skene
Roger Lundstedt, vice ordförande, Öxabäck
Ivetic Filip, Kinna
Micael Carlsson, Hyssna
Lomander Anita, Hajom
Kerstin Weimman-Lindén, Hajom
Anders Rehbinder, Öxabäck

Ersättare, utsedda av Marks kommun

Peter Flink, Björketorp
Thomas Gunnarsson, Fotskäl
Tony Ragnarsson, Kinna
Jarmo Kusmin, Torestorp
Peter Landgren, Horred
Håkan Mauritzon, Berghem
Eva Åberg Andersson, Sätilla

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

Anders Linusson, auktoriserad revisor, Göteborg

Revisor, ersättare, utsedd av årsstämman

Emelie Strömberg, 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 2024-06-03
Styrelsen har under året haft 7 sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttta 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.

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 vattnens, 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.



u

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 energieffektiviserar 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 2024 har vi nått en minskning om 22,9 % på resan, vilket motsvarar 119,2 kWh/m². För året en förbättring med 2,2 % gentemot 2023. I totalen ingår fastighetsel, värme och varmvatten. Detta tillsammans motsvarar ett klimatutsläpp om 758 ton CO₂e för verksamheten exklusive våra hyresgästers miljöpåverkan, vilket ger koldioxideffektivitet under 0,02 kg CO₂e/kWh jämfört med rikets allmännytta om ca 0,06.

Elförbrukning

Ett kontinuerligt arbete med att minska elförbrukningen i våra fastigheter fortsätter ge resultat. 2024 uppgick elförbrukningen till 12,0 kWh/m² A-temp jämfört med 12,1 kWh/m² 2023, vilket är en marginell minskning men i rätt riktning. Våra solcellsanläggningar fortsätter att producera och leverera. Våra solcellsanläggningar har totalt bidragit med ca 400 MWh under 2024, varav vi kunnat sälja ca hälften. Vår köpta el består av 100 % grön el, producerad från sol, vind och vatten.

Värme och varmvattenförbrukning

2024 var statistiskt sett ett något varmare år än 2023, För att ändå kunna jämföra över åren normalårskorrigerar vi förbrukningen med index från SMHI, vilken justerats för året. Den totala korrigerade energiförbrukningen för värme och varmvatten uppgick till 107,2 kWh/m² A-temp jämfört med 110,5 2023 vilket är en minskning med ca 3,3 %. Vi har fortsatt under året investera i energisparprojekt bl.a. har vi på några fastigheter avslutat 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 m³/m² A-temp och satt vårt mål till att vi skall ligga på 1 m³/m² eller mindre. Från låga nivåer minskar vi förbrukningen ytterligare med 0,02 m³/m² till 0,93 m³/m² A-temp.

Vi har under året fortsatt med individuell mätning och debitering, IMD i vårt bestånd. 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.

ll

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 2024 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 korrigerande. 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 drivs av biodiesel och gräsklippare och dyl. drivs med miljöbensin. All köpt el är grön el och egenproducerad el genom solceller. Allt detta sammantaget innebär att verksamheten är till 99,4 % fossilfri vid årets utgång.

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 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 klimativänliga 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. *ju*

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 bosättnings- 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 senare års färdigställande av 80 lägenheter har vi inte under 2024 haft förutsättningar utifrån en osäker marknad och omvärld att starta några nya byggprojekt. Utifrån en förväntad stabilisering under 2025 gör vi nu förnyade försök att åstadkomma prisvärda lägenheter. Med dessa planer om nybyggnadsprojekt är det tänkt att öka takten på bostadsbyggande igen för att bidra till utvecklingen och möta nuvarande och framtida söktryck på boenden i Mark kommun.

Planerade projekt

Genom att bl.a. skicka ut förfrågan avseende projekt Kinnaström 5 på nytt jämte att vi återupptar möjligheten till byggnation Risma etapp II i Fritsla hyser vi förhoppningar om att förutsättningar ges att starta dessa projekt under 2025.

Detaljplanen för Kinnaström 5 medger byggnation om 7 700 m² BTA, vilket kommer resultera i 81 nya lägenheter med blandade upplåtelseformer. I Fritsla finns möjlighet att tillskapa ett 40 tal lägenheter utifrån gällande detaljplan.

Detaljplanen i Horred vann under hösten 2023 laga kraft och möjliggör en framtida byggnation om ca 30 lägenheter för bolagets del.

Ett gemensamt intresse tillsammans med kommunen avseende framtida exploatering i Öxabäck är uppstartat. Fortsatt undersöks möjligheten att skapa förutsättningar i Hajom och Hyssna.

Ombyggnation och underhåll

Utifrån en mer sen tidigare ROT renovering övergår vi alltmer till energi ROT, där underhållet alltmer 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.

Vi har genomfört avslutande etapp 2 med tak- och fönsterbyten samt målningsarbeten jämte energiåtgärder på Gök- och Lärkgatan i Kinna.

Vi har startat upp projekt Assberg och Sandvallsäng, båda med stora förutsättningar för att energieffektivisera. Assberg är vårt största samlade bostadsområde och projektet omfattar cirka 350

lägenheter. Upphandlingar är klara, planering och projektering pågår och produktionsstart beräknas ske etappvis under 2025 och framåt.

Omfattande arbete sker med att förse våra äldreboenden med sprinkler.

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

Hela beståndet är nu anslutet till stadsnätet med fiber och alla våra lägenheter är förberedda för att anslutas till stadsnätet via fiber. Våra hyresgäster har därmed möjlighet att teckna abonnemang med Marks Energi avseende tv, data och telefoni.

Laddplatser

I samband med vår nyproduktion förbereder vi möjligheten till att utföra laddplatser genom kanalisation och dimensionering. Inom ramen för vårt befintliga bestånd inventeras möjligheterna att skapa laddplatser utifrån fastigheternas prestanda och investeringsbehov. Totalt finns idag ett 25-tal laddplatser för elbilar utspritt inom beståndet och byggs ut efterhand.

U

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 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. Tillsammans med polisen arbetar vi därför med Grannsamverkan. 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. Grannsamverkangrupper finns i flera av våra bostadsområden och tillsammans med kommunpolis genomför vi möten och aktiviteter varje år.

Vi 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 därmed hamna utanför bostadsmarknaden. Det kan handla om obetald hyra, återkommande sena betalningar, 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 ökad aktivitet 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, Kinna IF, Hedbo Futsal samt Hundskoj i Rydal erhållit stöd för sina aktiviteter.

Under året har också en nätverksgrupp för området Hedbo i Skene bildats. Den består av intressenter från föreningslivet och olika kommunala verksamheter. Tillsammans verkar vi för att öka intresset för att starta och upprätthålla aktiviteter för de boende på området. Vi tar hjälp av varandra och under sommaren hölls en områdesdag där flera från nätverket deltog.

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. Syftet är att utbyta information och hämta in synpunkter och önskemål om renoveringen från de boende.

Sedan flera år tillbaka finns ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som hjälper hyresgästerna att påverka sitt boende, exempelvis genom mötes forum. Föreningarna har också tillgång till kvarterslokaler på bostadsområdena och tilldelas varje år en summa pengar från Marks Bostad för att organisera trivselaktiviteter för de boende. Vi har lokala hyresgästföreningar på Hedbo, Snickaren/Muraren, Assberg och i Horred.

Kundnöjdhet

Vi mäter kundnöjdhet varje dag, året om. Alla hyresgäster får hyresgästenkäten en gång per år men alla får den vid olika tillfällen. Genom att mäta kontinuerligt kan vi direkt se resultatet av vårt arbete och om en åtgärd haft den förväntade effekten.

73 % av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd. Det är en ökning sedan förra året med 2 procentenheter.

Under 2024 valde vi att arbeta på ett nytt och mer strukturerat sätt med kundnöjdheten. Vi lät de högst prioriterade frågorna på varje bostadsområde vara vägledande för vad vi ska lägga fokus på. Alla områden har därför olika mål och från dessa har handlingsplaner gjorts. Nya mål och handlingsplaner kommer tas fram på respektive område under 2025.

Uppföljning och transparent kommunikation ut till hyresgästerna är en viktig faktor i sättet att arbeta. Vi skickar mejl till samtliga hyresgäster om vad som varit prioriterat i deras område och vilken insats vi gör. Vi skriver också om det i vår hyresgästtidning samt delar information om det på sociala medier.

De frågor som varit indikatorer i vår kundnöjdhetsmätning sedan tidigare (*hur trygg man är i bostadsområdet, hur enkelt det är att komma i kontakt med rätt person på kontoret, hur serviceinriktade man upplevde personal på kontoret samt skötsel/städning sop-/källsortering och entréer/hissar/trappor*) fortsätter vi följa.

En fråga som vi haft låg nöjdhet på är frågan om *vi som hyresvärd är lyhörda*. Detta är en fråga som är viktig för oss och vi tror att transparensen och kommunikationen i det nya arbetssättet bidrar till förståelse för att vi verkligen lyssnar och agerar därefter. Arbetssättet är också en del i den fortsatta och utvecklingen av dialogarbetet som startades förra året med kampanjen **#nära dig**.

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, byggledning, HR och kommunikation. Vi har även ett mindre filialkontor i Örby där medarbetare inom fastighetsförvaltning, drift och underhåll, utemiljö med flera är placerade och utgår ifrån under sin arbetsdag.

Vid årets slut var 66 personer tillsvidareanställda och 3 personer hade en provanställning. Detta fördelat på 23 tjänstepersoner inkl. VD, (23 befattningar) och 46 fastighetsanställda (46 befattningar).

Under 2024 fortsatte vi utvecklingen med gruppen som kallas Miljöteknik. Arbetsuppgifterna för medarbetarna är de samma som tidigare samt en del enklare snickeri och måleriarbeten.

Vi beslutade om en samlokalisering av Kinna-grupperna och tillsatte en arbetsledare. Vid samverkan i frågan var det en del fastighetsanställda som var emot detta då man fortsatt ville verka på "sina" områden. Vi beslutade ändå att genomföra det i projektform för att få till ett bättre samarbete över de skarpa gränserna. Detta föll väldigt väl ut och trivseln har ökat markant. Även sjukfrånvaron har sjunkit här och vi ser en större delaktighet och ett större engagemang. Under hösten fortsatte vi därför arbetet och tillsatte en arbetsledare för Skene-grupperna och kommer under våren/sommaren 2025 planera för och eventuellt bygga om områdeskontoret på Hedbo för att möjliggöra samlokalisering även i Skene.

Vi hade som mål att minska antalet säsongsanställda inom fastighetsskötsel under 2024. Under 2024 har totalt 21 medarbetare (28 under 2023) gjort fint i våra bostadsområden, när gräs, ogräs och buskar växer som mest. Vi hade även 4 så kallade "feriearbetare" från 17 år och uppåt under 4 veckor. Dessa fick under handledning utföra enklare målningsarbeten mm. Vi planerar för samma antal säsong- och ferieanställda under säsongen 2025.

Vår gemensamma arbetsmiljö

Vi arbetar förebyggande och systematiskt för att skapa en hållbar arbetsmiljö för personalen. En mycket viktig del är de maskiner och redskap som fastighetsskötarna använder i det dagliga arbetet. Dessa byts ut vid behov och då väljer vi fortsatt utrustning som till exempel batteridrivna häcksaxar, som är lättare att bära och är mer miljövänliga än bensindrivna. Vi tittar ständigt på det mest ekonomiska och miljöriktiga alternativet vid byte av tjänstefordon och tyngre maskiner.

Vid den årliga skyddsronen uppkom inga nya behov hos tjänstepersonerna.

Under september månad genomfördes medarbetarundersökningen som ger oss en nulägesbild av upplevd arbetsmiljö på många olika plan. Resultatet presenterades för samtliga chefer och medarbetare samt för skyddskommittén. Under 2024 vände glädjande NMI-kurvan uppåt och vi såg även en ökande trend i vårt ledarskapsindex. Vi fortsätter dock att arbeta enligt handlingsplanen som togs fram efter enkäten 2023. Ny undersökning kommer att genomföras i september 2025.

Även under 2024 har verksamheten påverkats av en hög sjukfrånvaro. Under sena våren och sommaren föll sjukfrånvarotalet drastiskt men under hösten och vintern gjorde virusinfektioner etcetera att frånvaron ökade igen. Korttidsfrånvaron har minskat men långtidsfrånvaron har ökat rejält. Dock beror de allra flesta på olyckor som skett på fritiden.

Vi fortsätter med vårt rehab arbete med företagshälsovården för de medarbetare som behöver detta och verktyget MedHelp har gett oss full kontroll på kort- och långtidsfrånvaron på daglig basis och ger oss större möjlighet att planera för hälsofrämjande samtal och andra åtgärder.

Frisktal

Totalt 30 av 69 medarbetare har haft högst 5 sjukdagar 2024.

Nivån är därmed betydligt bättre än föregående år, 43 % (31,8 år 2023), men utmanar fortsatt att förbättra.

	2024			2023		
	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor
Antal tillsvidareanställda:	69	49	20	6	49	20
Max 5 sjukdagar	30	23	7	22	17	4
Max 5 sjukdagar (båda åren)	10	7	3	8	7	1

Sjukfrånvaro finns redovisad under Not 5.

Långtidsfrisk innebär att medarbetaren har haft högst 5 sjukdagar per år både 2023 och 2024. 10 av 69 medarbetare är långtidsfriska, dvs 14,5 %.

Ekonomi

Resultat

Resultatet uppgår till 20,2 mkr (19,3) före skatt och bokslutsdispositioner. Direktavkastningen på det totala kapitalet uppgår till 4,4 %. Ägarens avkastningskrav, sett över en fyraårsperiod, ligger på 4,0 %. Årets resultat innebär ett fyraårssnitt på 4,1 % och uppfyller därmed ägarens krav.

Redovisat årsresultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 15,9 mkr (15,2).

Intäkter

Hysesintäkterna ökade netto med totalt 9,9 mkr till 308,2 mkr och förklaras till stor del av hyreshöjningen med 4,9 % från årsskiftet.

Övriga förvaltningsintäkter minskade till 5,6 mkr (8,4). Minskningen beror på elstöd som betalades ut under 2023.

Kostnader

Driftkostnaderna ökade till 159,8 mkr (150,8). Ökningen av driftkostnaderna beror framför allt på högre uppvärmningskostnader men även VA- och reparationskostnader ökade markant.

Underhållsåtgärder utfördes under året för 47,3 mkr (53,6). Även om underhållskostnaderna har minskat följer de plan.

Av- och nedskrivningar inklusive utranteringskostnader minskade med 0,7 mkr till 48,0 mkr. Minskningen beror på en nedskrivning som belastade under 2023.

Kostnaderna för den centrala administrationen ökade med 1,3 mkr till 11,7. Mkr.

Räntekostnaderna ökade med 1,8 mkr till 20,8 mkr till följd av omsättning av lån till högre räntenivåer.

Finansiering

I slutet av förra året införde kommunen internbank i kommunkoncernen och alla befintliga lån övertogs av internbanken. Bolagets befintliga räntederivat kommer att ligga kvar i bolaget tills de fasats ut och kommer att matchas mot lån i internbanken. Vid årsskiftet uppgår utestående ränteswapavtal till 600 mkr (680). Marknadsvärdet beräknas till 31 322 tkr (39 853). Upplåningen ökade under året med 76 mkr till 1 053 mkr.

Marks Bostads AB betalar ett internräntepåslag till kommunen på 0,3 %. Avgiften är oförändrad från föregående år och innebär en årskostnad på 2,9 mkr.

Soliditet

Soliditeten har minskat till 21,2 % (22,1) men 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.

h

Marknadsvärderingen utförs internt med hjälp av värderingsverktyget från Property Intel (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 2 301 mkr (2 269). (Se not 14.)

Möjligheter och risker

Efter ett år av hög inflationstakt och ökande räntekostnader har dessa faktorer påverkat och begränsat vår möjlighet att skapa prisvärda bostäder. Vi ser nu dock ut att stå inför en mer stabil utveckling på marknaden och en konjunktur som även kan 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 konjunkturläge, inflation, räntenivåer 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 fortsatt 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 2023	44 000	39 800	217 486	301 286
Utdelning			-1 531	-1 531
Årets resultat 2024			15 916	15 916
Belopp vid årets utgång	44 000	39 800	231 872	315 672

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	215 955 670
Årets resultat	15 915 908
Totalt	231 871 578

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2025 års årsstämma att:

Till aktieägaren utdela, 3,15 per aktie, totalt	1 386 000
I ny räkning balansera	230 485 578
Totalt	231 871 578

Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 21,09 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 2024 samt av balansräkningen per 2024-12-31.

sh

Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNING (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	313 745	306 704	290 534	279 593	271 879
Driftkostnader	-159 810	-150 822	-142 873	-136 821	-125 127
Underhåll	-47 348	-53 562	-56 624	-54 369	-50 450
Fastighetsskatt	-6 106	-5 855	-6 020	-5 828	-5 090
Driftnetto	100 481	96 465	85 017	82 575	91 212
Av-/nedskrivningar	-47 955	-48 666	-47 200	-45 271	-42 310
Central administration	-11 739	-10 417	-10 187	-10 100	-9 646
Resultat vid fastighetsförsäljning	0	0	847	754	1 188
Övriga rörelseintäkter	3 141	2 807	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	-3 141	-2 807	0	-1 662	0
Rörelseresultat	40 787	37 382	28 477	26 296	40 444
Övriga finansiella intäkter	184	872	236	44	41
Finansiella kostnader	-20 767	-18 949	-13 955	-14 911	-18 055
Resultat efter finansiella poster	20 204	19 305	14 758	11 429	22 430
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Skatt	-4 288	-4 078	-2 356	-2 686	-4 936
Årets resultat	15 916	15 227	12 402	8 743	17 494
BALANSRÄKNING (tkr)					
Anläggningstillgångar	1 373 208	1 327 556	1 338 862	1 350 359	1 295 357
Omsättningstillgångar	118 275	37 545	46 584	86 544	91 148
S:a tillgångar	1 491 483	1 365 101	1 385 446	1 436 903	1 386 505
Eget kapital	315 672	301 286	287 142	275 250	266 916
Avsättningar	34 505	30 217	26 139	23 783	21 097
Långfristiga skulder	1 053 000	977 000	1 007 000	1 057 000	997 000
Kortfristiga skulder	88 306	56 598	65 165	80 870	101 492
S:a eget kapital och skulder	1 491 483	1 365 101	1 385 446	1 436 903	1 386 505
NYCKELTAL					
Hyresnivå kr/m ² (exkl. äldreboende)	1 169	1 114	1 070	1 048	1 026
Hyresbortfall	-2,1%	1,0%	1,0%	1,1%	0,7%
Fastigheternas marknadsvärde	2 300 999	2 268 809	2 212 342	2 134 569	1 959 221
Soliditet	21,2%	22,1%	20,7%	19,2%	19,3%
Skuldsättningsgrad	3,6	3,4	3,7	4,1	4,1
Räntabilitet på eget kapital	6,4%	6,4%	5,1%	4,2%	8,4%
Direktavkastning på totalt kapital	4,4%	4,3%	3,8%	3,9%	4,7%

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 2024 (tkr)

ank=20250626;2025063004312

	Not	2024	2023
	1, 26		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	308 177	298 267
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 568	8 437
Summa nettoomsättning		313 745	306 704
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7, 10	-159 810	-150 822
Underhållskostnader	4	-47 348	-53 562
Fastighetsskatt		-6 106	-5 855
Av- och nedskrivningar	11	-47 955	-48 666
Summa fastighetskostnader		-261 219	-258 905
Bruttoresultat		52 526	47 799
Central administration	5, 6, 8, 10, 11	-11 739	-10 417
Övriga rörelseintäkter	9	3 141	2 807
Övriga rörelsekostnader	9	-3 141	-2 807
Rörelseresultat		40 787	37 382
Finansiella poster	12		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		184	872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 767	-18 949
Summa finansiella poster		-20 583	-18 077
Resultat efter finansiella poster		20 204	19 305
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	13	-4 288	-4 078
Årets resultat		15 916	15 227

Balansräkning

per den 31 december 2024 (tkr)

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar	1, 26		
Immateriella anläggningstillgångar			
- Balanserade utgifter		544	251
- Hyresrätter och liknande rättigheter		978	1 041
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 522	1 292
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnad och mark	14, 15	1 299 899	1 293 172
- Inventarier, verktyg och installationer	16	6 184	6 765
- Pågående ny- och ombyggnader	17	51 970	12 373
Summa materiella anläggningstillgångar		1 358 053	1 312 310
Finansiella anläggningstillgångar	18		
- Andelar i dotterföretag		12 600	12 600
- Långfristiga fordringar hos koncernföretag		642	992
- Andra långfristiga fordringar		391	362
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 633	13 954
Summa anläggningstillgångar		1 373 208	1 327 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		2 347	2 616
- Fordringar koncernbolag		305	213
- Marks kommun		448	425
- Momsfordran		2 116	0
- Övriga fordringar		632	1 226
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 500	5 156
Summa kortfristiga fordringar		10 348	9 636
Kassa och bank	20	107 927	27 909
Summa omsättningstillgångar		118 275	37 545
Summa tillgångar		1 491 483	1 365 101

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
	1, 25, 26		
Eget kapital	21, 27		
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital, 440 000 aktier à kvotvärde 100 kr		44 000	44 000
- Reservfond		39 800	39 800
Summa bundet eget kapital		83 800	83 800
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		215 956	202 259
- Årets resultat		15 916	15 227
Summa fritt eget kapital		231 872	217 486
Summa eget kapital		315 672	301 286
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	22	34 505	30 217
Långfristiga skulder	23		
Skuld till Marks kommun		1 053 000	977 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 718	18 413
Skulder till koncernbolag		7 509	6 689
Aktuella skatteskulder		231	190
Övriga kortfristiga skulder		7 400	7 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	34 448	23 417
Summa kortfristiga skulder		88 306	56 598
Summa eget kapital och skulder		1 491 483	1 365 101

ank=20250626;20250630;4313

Kassaflödesanalys

för verksamhetsåret 2024 (tkr)

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2024	2023
Inbetalningar från kunder	325 301	305 118
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-200 298	-219 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	125 003	85 905
Erhållen ränta	184	872
Erlagd ränta	-20 767	-21 923
Betald inkomstskatt	41	-961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 461	63 893
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-485	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-98 749	-45 804
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	321	358
Kassflöde från investeringsverksamheten	-98 913	-45 446
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	76 000	0
Amortering av skuld	0	-30 000
Amortering av skuld till moderbolag	0	0
Utbetald utdelning	-1 530	-1 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74 470	-31 083
Årets kassaflöde	80 018	-12 636
Likvida medel vid årets början	27 909	40 545
Likvida medel vid årets slut	107 927	27 909

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

Hysesintäkter redovisas netto efter moms och rabatter och i den period uthyrningen avser. Övrig försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.

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 netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

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.

Noter

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 hänför sig 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 nedskrivningsbehov är en väsentlig och ofta svår bedömningsfråga. *u*

Not 2 – Hyresintäkter

		Totalhyra tkr	Hyresbortfall tkr	%	Hyra netto tkr
Bostäder	2024	283 536	-4 948	1,7	278 588
	2023	271 282	-1 436	0,5	269 846
Lokaler	2024	28 461	-1 268	4,5	27 193
	2023	27 239	-1 107	4,1	26 132
Garage/bilplatser	2024	2 819	-423	15,0	2 396
	2023	2 638	-349	13,2	2 289
Totalt	2024	314 816	-6 639	2,1	308 177
	2023	301 159	-2 892	1,0	298 267

Av bolagets lokalkontrakt per 2024-12-31 är 41 % uppsägningsbara inom ett år och 59 % senare än ett år men inom fem år. Bostadshyresavtal och garage/bilplatser löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Not 3 – Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från hyresgäster	1 482	1 854
Återvunnna fordringar	226	318
Extern försäljning	2 724	2 364
Aktiverat arbete	560	0
Övrigt	576	286
Summa	5 568	4 822

Jämförelsestörande poster

Elstöd	0	3 615
Summa övriga intäkter	5 568	8 437

Not 4 – Underhållskostnader

	2024	2023
Bostäder	22 934	31 210
Lokaler	574	244
Fastigheter allmänt	23 840	22 108
Summa underhållskostnader	47 348	53 562

Not 5 – Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	2024			2023		
	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor
Tjänstemän	21,89	9,22	12,67	22,86	8,70	14,16
Fastighetsskötare	48,85	41,96	6,89	45,04	38,49	6,55
Totalt	70,74	51,18	19,56	67,90	47,19	20,71

Noter

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

	2024			2023		
	Antal	Därav män	Därav kvinnor	Antal	Därav män	Därav kvinnor
Styrelseledamöter	7	4	3	7	4	3
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.

	2024	2023
Total sjukfrånvaro	9,3	8,00
Långtidssjukfrånvaro	58,35	33,80
Sjukfrånvaro för män	8,35	8,51
Sjukfrånvaro för kvinnor	10,64	6,88
Anställda 0 – 29 år	3,43	6,99
Anställda 30 – 49 år	10,29	6,22
Anställda 50 år –	9,7	9,26

Redovisningen baseras på samtliga medarbetare. Detta innebär även visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst cirka 21 säsongsanställda.

Not 6 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	2024	2023
Styrelseledamöter och vd	1 469	1 401
Övriga anställda	30 665	29 968
Summa löner och andra ersättningar	32 134	31 369
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader för styrelseledamöter och vd	372	224
Pensionskostnader övriga anställda	1 826	1 642
Andra sociala kostnader	10 652	10 282
Summa sociala kostnader	12 850	12 148

Not 7 – Fastighetsrörelsens driftkostnader

	2024	2023
Personal	31 957	31 149
Fastighetsskötsel	13 114	14 071
Reparationer	11 182	9 895
Vatten	17 163	15 848
El	13 228	13 149
Avfall	9 127	8 629
Uppvärmning	39 117	35 230
Fastighetsanknuten administration	16 914	16 227
Övriga driftkostnader	8 008	6 624
Summa fastighetsrörelsens driftkostnader	159 810	150 822

Not 8 – Kostnader för centraladministration

	2024	2023
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Personalkostnader	7 681	6 577
Kontorsomkostnader	2 464	2 062
Styrelse	597	810
Försäljning och marknadsföring	413	502
Summa administrations- och försäljningskostnader	11 155	9 951

I ovanstående ingår revisionskostnader enligt följande:

Revision	255	254
Konsultation	4	36
Summa	259	290

Not 9 – Övriga rörelseintäkter/kostnader

	2024	2023
Intäkter Stommens samfällighet	3 141	2 807
Kostnader Stommens samfällighet	-3 141	-2 807
Summa	0	0

Not 10 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2024	2023
Inköp	-31 092	-35 008
Försäljning	1 139	801
Summa	-29 953	-34 207

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		Totalt	
	kostnader		centraladmin.			
Fastigheterna	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>Avskrivningar enligt plan</i>						
Byggnader	41 419	41 082	27	27	41 446	41 109
Markanläggning	3 493	3 463	0	0	3 493	3 463
<i>Summa avskrivningar enligt plan</i>	44 912	44 545	27	27	44 939	44 572
Nedskrivning	0	1 000	0	0	0	1 000
Utrangeringskostnader fastigheter	385	374	0	0	385	374
<i>Summa fastigheterna</i>	45 297	45 919	27	27	45 324	45 946
Inventarier	2 595	2 684	364	343	2 959	3 027
Summa materiella anläggningstillgångar	47 892	48 603	391	370	48 283	48 973
Immateriella anläggningstillgångar						
Balanserade utgifter	0	0	193	96	193	96
Hyresrätter och liknande rättigheter	63	63	0	0	63	63
Summa immateriella anläggningstillgångar	63	63	193	96	256	159
Summa av- och nedskrivningar	47 955	48 666	584	466	48 539	49 132

Not 12 – Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Bankmedel	2	798
Övriga ränteintäkter	182	74
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	184	872
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Koncernränta	-17 573	-15 615
Borgensavgift	-2 892	-3 071
Övriga räntor	302	-313
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-20 767	-18 949
Summa finansiella poster	-20 583	-18 077

Not 13 – Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 288	4 078
Summa skatt på årets resultat	4 288	4 078

Noter

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

Redovisat resultat före skatt	20 204	19 305
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	4 162	3 977
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	236	101
Justering skattekostnad föregående år	-110	0
Redovisad skatt på årets resultat	4 288	4 078

Not 14 – Byggnader, mark och markanläggningar

	2024	2023
Ingående ackumulerade		
Anskaffningsvärden	2 076 489	2 038 505
Nyanskaffningar under året	52 051	41 731
Försäljning och utrangering	-2 762	-3 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 125 778	2 076 489
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar	783 317	740 366
Årets av- och nedskrivningar	44 939	44 572
Försäljning och utrangering	-2 377	-2 621
Nedskrivning	0	1 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	825 879	783 317
Utgående bokfört värde	1 299 899	1 293 172
Varav:		
Byggnad	1 164 523	1 155 391
Mark	80 626	79 826
Markanläggning	54 750	57 955
Taxeringsvärde	2024	2023
Byggnader	1 497 664	1 501 433
Mark	430 666	417 665
Summa taxeringsvärden	1 928 330	1 919 098
Beräknat marknadsvärde	2 300 999	2 268 809

Marknadsvärderingen är gjord med värderingsverktyg från Property Intel (Datscha) med schablonmässiga värden på driftkostnaderna och med direktavkastningskrav från Newsec. (Vissa justeringar av driftkostnaderna har gjorts när de avviker för mycket från verkligheten. Till exempel 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 2024 ökat med 52 051 tkr och framgår av följande specifikation:

Fastighet	Beskrivning	2024	2023
Diverse	Sprinkler äldreboenden	28 514	0
Fritsla 14:8	Fastighetsförvärv	3 111	0
Diverse	E-ROT	11 191	20 619
Diverse	Komponentbyten	8 947	17 893
Diverse	Mindre projekt	288	3 219
Summa investerat i fastigheterna		52 051	41 731

Not 16 – Maskiner och inventarier

	2024			2023		
	Fastighets- förvaltning	Central admin.	Totalt	Fastighets- förvaltning	Central admin.	Totalt
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 155	2 939	34 094	28 451	2 325	30 776
Nyanskaffningar under året	2 109	270	2 379	3 459	614	4 073
Försäljning och utrangeringar	-1 574	0	-1 574	-755	0	-755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 690	3 209	34 899	31 155	2 939	34 094
Ingående ackumulerade avskrivningar	25 169	2 161	27 330	23 239	1 818	25 057
Årets avskrivningar enligt plan	2 595	363	2 958	2 684	343	3 027
Försäljning och utrangeringar	-1 574	0	-1 574	-755	0	-755
Utgående ackumulerade avskrivningar	26 189	2 524	28 715	25 168	2 161	27 329
Ingående bokfört värde	5 987	778	6 765	5 212	507	5 719
Utgående bokfört värde	5 502	685	6 184	5 987	778	6 765

Not 17 – Pågående ny- och ombyggnader

	2024	2023
Ingående nedlagda kostnader	12 373	19 241
Under året nedlagda kostnader	44 319	5 912
Under året överfört till:		
Anskaffning byggnader	-4 722	-12 780
Utgående nedlagda kostnader	51 970	12 373

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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	12 600	12 600
Förvärv	0	0
Utgående redovisat värde	12 600	12 600

Innehav av andelar i koncernföretag utgörs av följande:

Namn	Org.nr	Säte	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde 2024	Bokfört värde 2023
Viskastrand AB	556908-5193	Kinna	100 %	500	12 600	12 600

Fordringar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	992	1 342
Tillkommande fordringar	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-350	-350
Utgående redovisat värde	642	992

Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	363	395
Tillkommande fordringar	351	323
Amorteringar, avgående fordringar	-323	-330
Utgående redovisat värde	391	363

Not 19 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetald fastighetsförsäkring	1 625	1 765
Övriga förutbetalda kostnader	1 274	1 144
Upplupen ränteintäkt	958	1 259
Upplupen intäkt	644	988
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 501	5 156

Not 20 – Kassa och bank

	2024	2023
Kassa och bank	76	95
Koncernkonto	107 851	27 814
Summa likvida medel	107 927	27 909

Not 21 – Förändringar av egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 31/12 2022	44 000	39 800	203 341	287 141
Utdelning			-1 082	-1 082
Årets resultat 2023			15 227	15 227
Eget kapital 31/12 2023	44 000	39 800	217 486	301 286
Utdelning			-1 531	-1 531
Årets resultat 2024			15 916	15 916
Belopp vid årets utgång	44 000	39 800	231 872	315 672

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.

	2024	2023
Uppskjuten skattefordran avseende underskott	-8 277	-9 668
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	42 782	39 885
Summa uppskjutna skatter	34 505	32 217

Not 23 – Långfristig skulder

Bolagets låneskuld till kommunen uppgick på balansdagen till 1 053 000 mkr (977 000).

Not 24 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna semesterlöner, arbetsgivaravgifter m.m.	4 434	3 979
Förutbetalda hyror	26 488	16 656
Övriga upplupna kostnader	3 526	2 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 488	23 417

Not 25 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Garantiförbindelse Fastigo	635	598

Not 26 – Händelser efter balansdagen

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

Not 27 – Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

	2024	2023
Balanserade vinstmedel	215 956	202 259
Årets resultat	15 916	15 227
Totalt	231 872	217 486

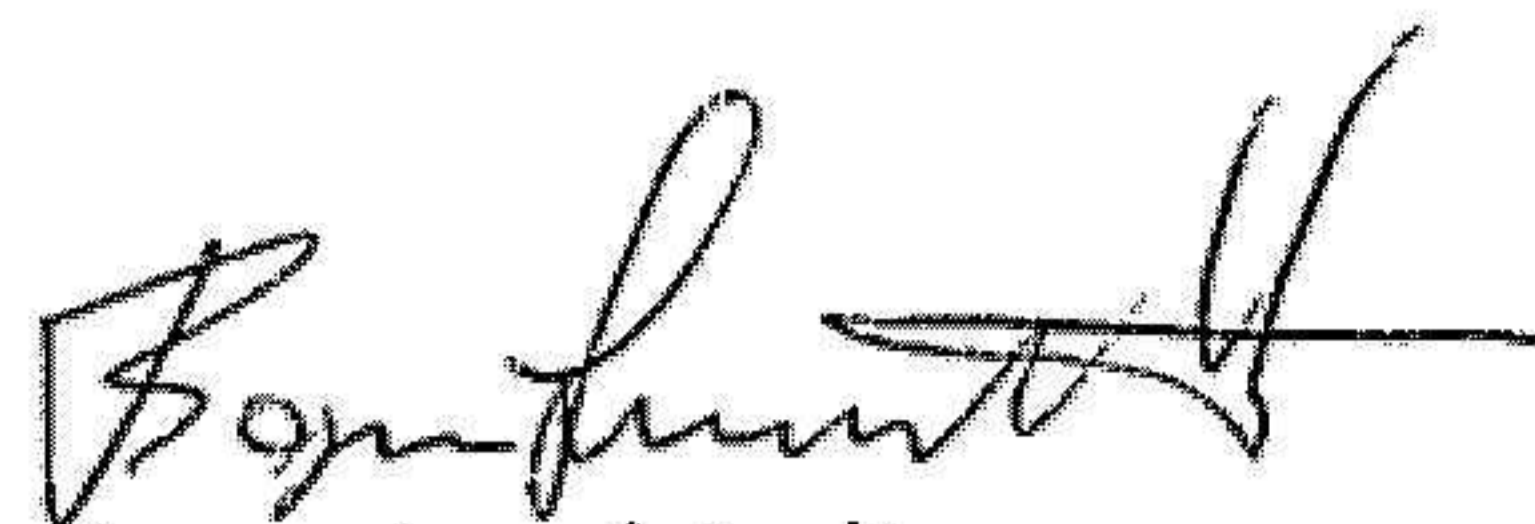
Styrelsen och verkställande direktören
föreslår 2025 års årsstämma att:

till aktieägaren utdela	1 386	1 531
ny räkning balansera	230 486	215 955
Totalt	231 872	217 486

Kinna den 11 mars 2025



Jarmo Kusmin
ersättare



Roger Lundstedt
Vice ordförande



Anders Rehbinder



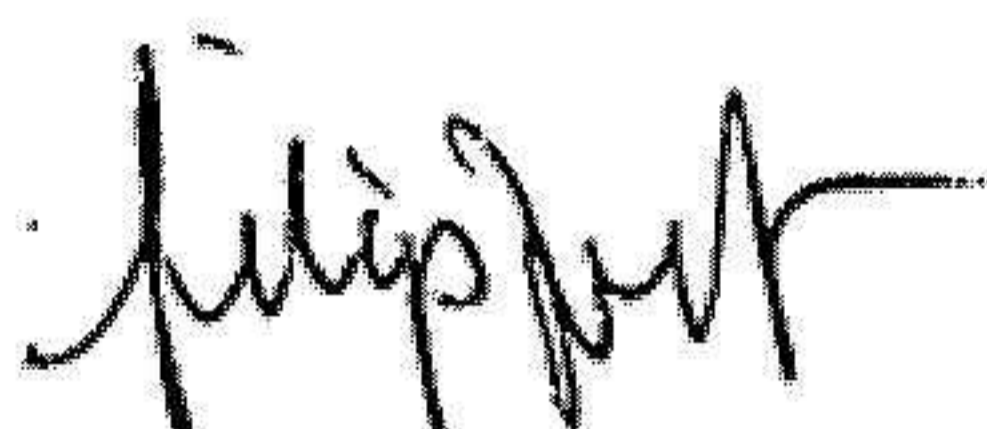
Anita Lomander



Micael Carlsson



Kerstin Weimman Lindén



Filip Ivetic



Karl-Erik Eriksson
Arbetsgärföreträdare



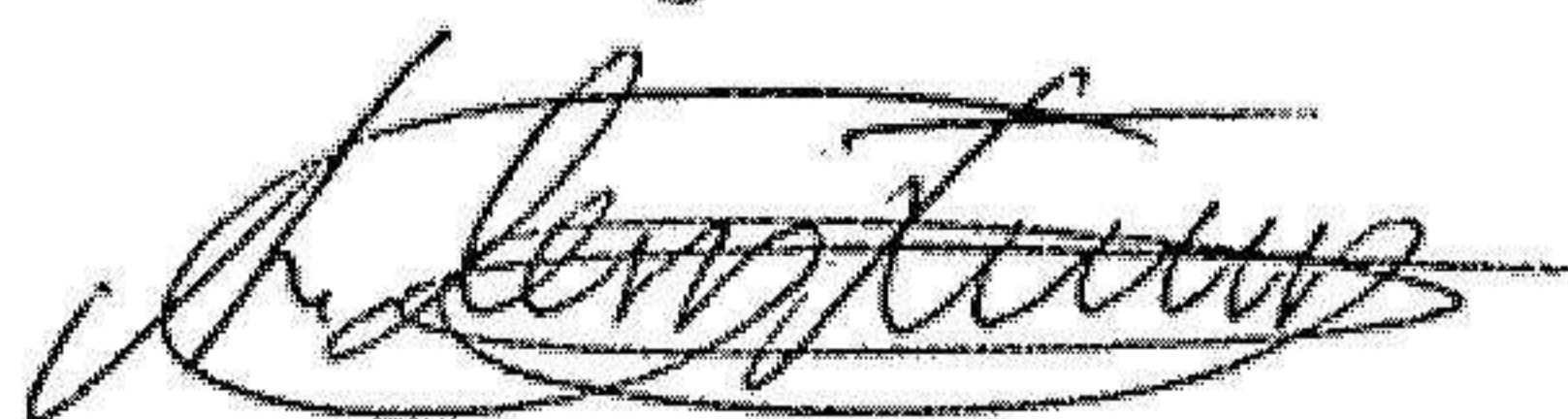
Ann-Charlotte Lundin
Arbetsgärföreträdare



Svante Dahlquist
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-03-20

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-03-26



Marijke Hallencreutz
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marks Bostadsaktiebolag, org.nr 556180-9319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marks Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marks Bostadsaktiebolag enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Marks Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marks Bostadsaktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 20 mars 2025

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Våra fastigheter 31/12 2024

Ort	Ansk.värde	Avskrivningar	Bokfört värde	Marknadsvärde
Berghem	7 479	2 085	5 394	8 593
Björketorp	38 175	11 120	27 055	30 351
Fotskäl	45 071	18 537	26 534	36 680
Fritsla	157 821	68 500	89 321	176 645
Hajom	8 331	4 796	3 535	6 624
Horred	106 334	52 503	53 831	94 978
Hyssna	62 491	32 320	30 171	56 508
Kinna	753 725	243 041	510 684	829 142
Rydal	38 415	18 935	19 480	30 703
Skene	607 240	249 207	358 033	758 731
Sätilla	134 886	44 454	90 432	117 691
Torestorp	80 022	35 376	44 646	48 902
Örby	76 429	41 844	34 585	96 585
Öxabäck	9 359	3 161	6 198	8 866
Summa	2 125 778	825 879	1 299 899	2 300 999

Lokaler och bilplatser 31/12 2024

Ort	Öppna marknaden		Äldrevård	
	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal lokaler	Yta lokaler
Björketorp	1	32	1	242
Fotskäl	0	-	1	1 031
Fritsla	5	399	2	1 505
Horred	5	1 095	1	1 214
Hyssna	0	-	1	463
Kinna	9	1 082	9	3 371
Rydal	1	72	0	-
Skene	15	1 573	5	2 825
Sätilla	0	0	2	1 148
Torestorp	0	0	1	1 102
Örby	5	1 083	2	551
Öxabäck	0	-	1	222
Deltotal	41	5 336	26	13 674
Dessutom:				
Källarförråd	118	2 405		
Lokaler som disponeras fritt av Hgf	14	711		
Lokaler som disponeras av Marks Bostads AB	36	2 070		
Totalt	209	10 522	26	13 674

Antal bilplatser

821

Lägenhetsfördelning 31/12 2024 - öppna marknaden

Fastighetsområde	Lägenhetsstorlek					Totalt antal	Total yta	Snitthyra kr/m ²
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-7 rok			
Berghem	10	12	2	0	0	24	1 379	1 078
Björketorp	13	33	15	3	0	64	3 704	1 184
Fotskäl	6	14	11	1	0	32	2 006	1 193
Fritsla	41	127	80	18	1	267	18 471	1 091
Hajom	0	12	4	0	0	16	983	1 129
Horred	21	78	36	2	0	137	8 678	1 098
Hyssna	8	40	30	8	0	86	5 432	1 167
Kinna	115	406	362	84	18	985	66 740	1 219
Rydal	18	44	17	0	0	79	4 704	1 021
Skene	259	588	362	77	4	1 290	81 075	1 155
Sättila	11	49	32	15	0	107	6 888	1 288
Torestorp	10	18	10	0	0	38	2 266	1 185
Örby	24	96	41	14	1	176	11 467	1 150
Öxabäck	4	16	0	0	0	20	1 032	1 118
Summa 2024	540	1 533	1 002	222	24	3 321	214 825	1 169
Summa 2023	540	1 533	1 002	222	24	3 321	214 825	1 114

Lägenhetsfördelning 31/12 2024 - specialboende

Fastighetsområde	Psyk	LSS-boende	Tryggh-boende	Aldre-boende	Grupp-boende	Totalt antal	Total yta
Berghem	0	0	0	0	0	0	-
Björketorp	0	0	0	0	0	0	-
Fotskäl	0	0	0	0	20	20	508
Fritsla	0	12	0	0	51	63	3 089
Hajom	0	0	0	0	0	0	-
Horred	0	6	20	22	0	48	2 134
Hyssna	0	0	0	0	16	16	864
Kinna	0	15	0	11	107	133	5 798
Rydal	0	0	0	0	0	0	-
Skene	13	20	39	1	64	137	7 383
Sättila	0	0	0	0	43	43	1 952
Torestorp	0	0	8	21	0	29	1 778
Örby	0	5	0	0	0	5	223
Öxabäck	0	0	0	0	0	0	-
Summa 2024	13	58	67	55	301	494	23 729
Summa 2023	13	58	67	55	301	494	23 729

Totalt antal lägenheter 2024

3 815 238 554