

Årsredovisning

för

Morastrand AB

556099-9244

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Morastrand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 4 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



Peter Karlsson

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

1 (22)

Styrelsen och verkställande direktören för Morastrand AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

-Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter utsedda av Mora kommun och valda av bolagsstämman

Nicklas Lind, ordförande

Lennart Sacredeus, i.e. vice ordförande

Gunnel Persson, 2:e vice ordförande

Bengt-Åke Rehn

Hans-Åke Guth

Kent Gustafsson

Per-Olof Klarström

Suppleanter

Anders Johansson

Anders Pettersson

Martin Ehnrot

Göran Eriksson

Ingvar Nilima

Jons Ingemar Larsson

Stig Rusk

Revisorer utsedda av bolagsstämman

Revisonsbyrå Qrev AB med huvudansvarig revisor Slott Sofie Lindberg.

Lekmannarevisorer utsedda av Mora kommun, ordinarie

Helen Ekstam

Inge Tomth

Mats Leijon

Susanne Halén

Torbjörn Roos

Verkställande direktör

Stefan Lundström t o m 12 december

Peter Karlsson fr. o m 13 december

-Allmänt

Ändamålet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla bostäder och lokaler, samt att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen i kommunen. Vi har stor efterfrågan på bostäder i Mora och tillsammans med vår ägare tittar vi på möjligheter till ytterligare produktion av bostadslägenheter i Mora.

-Morastrands vision

"Att aktivt medverka till att bevara och utveckla Mora som attraktiv bostadsort i syfte att främja ett hållbart samhälle".

-Bostadsmarknaden

Uthyrningsläget på bostäder har varit bra under året. Efterfrågan på bostadslägenheter är fortsatt stor. Samtliga lägenheter har i stort sett varit uthyrda under året. Omflyttningen ligger på ca 17 (16)% vilket innebär att det vid varje månadsskifte finns i genomsnitt 27 (23) lägenheter att tillgå och att 28 (21) lägenheter stått tomma på grund av reparationer och underhåll samt i avvaktan på senare inflyttning. Ökningen av tomställda lägenheter beror på att 2 trapphus med 6 lägenheter vardera på kv. Valhall samt 1 trapphus med 6 lägenheter på Klockarhagen stått tomma inför kommande renoveringar.

SSM P GP PK

-Hyresförhandlingar

2022 års hyresförhandling resulterade i en generell hyresökning på 1,8% from 1 februari. Fördelningen av hyreshöjningen för 2022 kommer även den att göras via hyresdifferentieringssystemet. Maxhöjning per lägenhet är satt till 350 kr/mån. Bilplatser, motorvärmplatser, carportar och garage kommer samtliga att höjas med 10 kr/plats/månad. De förhandlingsbara lokalerna höjs med 2,5%.

2023 års hyresförhandling resulterade i en generell hyresökning på 4,5% from 1 februari, med undantag för kv Rödmyren som pga områdets skick endast höjdes med 3%. Fördelningen av hyreshöjningen för 2023 kommer även den att göras via hyresdifferentieringssystemet. Maxhöjning per lägenhet är satt till 350 kr/mån. Bilplatser, motorvärmplatser, carportar och garage kommer samtliga att höjas med 10 kr/plats/månad. De förhandlingsbara lokalerna höjs med 5%.

-Personal

Medelantalet anställda kvinnor var 8 (8) och män var 25 (24) totalt 33 (32). Löner och ersättningar samt sociala avgifter har uppgått till 25.320 (22.596) Tkr. Ökningen i kostnader beror på nyanställningar samt avgångsvederlag till vd.

- Organisation

Under året har en organisationsförändring gjorts där förvaltningen renodlats, teknik- samt ekonomiavdelning har förstärkts och en ny projektavdelning har byggts upp.

-Nyansättningar och avyttringar

Inga nyproduktioner eller avyttringar har gjorts under året.

-Underhåll

Under 2021-2022 gjordes det en omfattande besiktning av samtliga bostadsfastigheter som har sammanställts både gällande åtgärder och uppskattade kostnader. En preliminär tidplan för de kommande 10 åren har lagts. Renoveringen av kv. Valhall går in på sista etappen och kv. Stormyren kommer att vara först ut i det nya upplägget under 2023-2024.

Totalt under året har underhållsåtgärder genomförts till en kostnad av 24.333 (28.826) Tkr och reinvesteringar/komponentbyten för 39.398 (37.957) Tkr. Några av de större åtgärderna är:

- Renovering av kv. Valhall fortsätter och beräknas bli klar under 2023. Under året nedlagt belopp 22.234 Tkr.

- Centralköket på Saxnäs har under året renoverats och byggts om för 17.101 Tkr.

- På bolagets huvudkontoret i Öna har tidigare outnyttjade ytor byggts om till kontorslandskap och 12 nya arbetsplatser har skapats, total kostnad 1.939 Tkr

- Utöver ovan nämnda åtgärder så har det genomförts yttre målningar, valfritt lägenhetsunderhåll (VLU), utbyte av beslysningar, utbyte av ventilationsaggregat, utbyte av tvättutrustningar och renovering av tvättstugor, renovering av badrum samt en del omläggning av asfaltytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året tog kommunfullmäktige i Mora beslut om att ge Morastrand AB i uppdrag att bygga en ny högstadieskola på Stranden-området via ett dotterbolag. Dotterbolaget har under året bildats under namnet Mora Kommunfastigheter AB.

Den 12 december kom styrelsen och dåvarande vd Stefan Lundström överens om att denne skulle lämna sin tjänst med omedelbar verkan. Kommundirektör Peter Karlsson har fr. o m 13 december gått in som tf vd och kommer att vara det tills den påbörjade rekryteringsprocessen av ny vd slutförs.

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

3 (22)

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Mora kommun.

Under året har försäljning till Mora kommun skett med 50.606 (49.652) Tkr. Inköp har skett från Mora kommun med 3.035 (3.391) Tkr och från Moravatten AB/Nodava AB med 8.984 (8.040) Tkr.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	186 491	180 786	179 368	174 419	170 085
Övriga intäkter	1 984,0	1 670,0	2 138,0	2 771,0	2 368,0
Resultat efter finansiella poster *	12 961	13 580	22 930	21 986	-92 318
Balansomslutning	977 602	958 564	968 498	976 838	953 715
Rörelsemarginal (%)	12,1	11,7	17,2	16,7	18,3
Soliditet (%)	13,6	12,8	11,5	9,6	10,6
Ränta inkl borgensavgift (%)	1,3	1,0	1,0	0,9	15,3
Belåningsgrad (%)	84,8	84,7	89,4	89,1	91,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	6,2	6,7	7,7	9,5	8,4
Avskrivning produktionskostn (%)	2,4	2,3	2,4	2,4	2,4
Underhåll kr/kvm BTA	100,0	118,0	123,0	128,0	117,0
Hysesbortfall bostäder (%)	2,0	1,6	0,8	0,4	0,4
Hysesbortfall lokaler (%)	0,0	1,4	0,6	0,6	1,1
Antal anställda	33,0	32,0	31,0	35,0	39,0

Nyckeltalsdefinition se not 1.

* Inkl lösen av räntederivat om 92.589 tkr 2018

SRL H G P E

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Erhållna- aktieägarti- lisk	Fusions- resultat	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 000	667	30 000	15	48 562	10 659	122 903
Disposition enligt beslut av årsstämman:					10 659	-10 659	0
Årets resultat						10 289	10 289
Belopp vid årets utgång	33 000	667	30 000	15	59 221	10 289	133 192

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	89 236 237
årets vinst	10 288 641
	99 524 878

disponeras så att
i ny räkning överföres

99 524 878

Bolaget redovisar en vinst med 10.289 (10.659) Tkr. Det löpande rörelseresultatet är sämre än budgeterat men i nivå med föregående års. Budgetavvikelsen beror bland annat på att antalet vattenskador med höga kostnader fortsätter öka och lägenheter tomställs i väntan på renovering. Snöröjning och framförallt sandning har genererat högre kostnader än något år tidigare. Fastighets- och marknadssystemet har under året upgraderats. Personalkostnaderna är högre beroende på omorganisation och fler anställda än i ursprungliga budgeten, rekryteringskostnader, utbildningar samt avgångsvederlag till vd.

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

SM J EP PL

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

S (22)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	186 492	180 786
Aktiverat arbete för egen räkning		1 638	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 984	1 670
		190 114	182 456
Rörelsens kostnader			
Material		-6 532	-5 040
Köpta Tjänster		-41 482	-47 546
Taxebundna kostnader		-20 091	-17 801
Uppvärmning		-21 569	-21 633
Fastighetsskatt		-3 802	-3 392
Personalkostnader	4, 5	-30 391	-26 365
Av- och nedskrivningar, samt återföringar därav, av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-32 567	-31 369
Övriga externa kostnader	7, 8	-10 962	-8 132
		-167 396	-161 278
Rörelseresultat		22 718	21 178
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	284	177
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 041	-7 774
		-9 757	-7 597
Resultat efter finansiella poster		12 961	13 581
Resultat före skatt		12 961	13 581
Skatt på årets resultat	11	-2 672	-2 922
Årets resultat		10 289	10 659

SM H GP PK

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

6 (22)

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	913 432	915 205
Maskiner, inventarier och fordon	13	4 573	4 867
Pågående nyanläggningar	14	10 904	1 152
		928 909	921 224

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	50	0
Långfristiga värdepappersinnehav	17	50	50
Uppskjutna skattefordringar	18	3 573	6 325
Övriga långfristiga fordringar	19	330	421
		4 003	6 796

Summa anläggningstillgångar 932 912 928 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar		2 190	1 408
Fordringar hos Mora kommun	20	37 481	24 970
Övriga kortfristiga fordringar		1 443	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 533	3 677
		44 647	30 527

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 44 689 30 545

SUMMA TILLGÅNGAR 977 601 958 565

SSL A GP PK

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

7 (22)

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

33 000

33 000

Reservfond

667

667

33 667**33 667****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

89 236

78 577

Årets resultat

10 289

10 659

99 525**89 236****Summa eget kapital****133 192****122 903****Avsättningar**

Avsättning för pensioner

23

4 672

4 766

Uppskjuten skatteskuld

18

15 011

15 090

Övriga avsättningar

24

1 607

0

Summa avsättningar**21 290****19 856****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

25, 26, 27

625 000

600 000

Summa långfristiga skulder**625 000****600 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

25, 27

150 000

175 000

Leverantörsskulder

19 404

13 480

Skulder till Mora Kommun

6 581

6 918

Aktuella skatteskulder

394

368

Övriga kortfristiga skulder

574

1 012

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

21 166

19 028

Summa kortfristiga skulder**198 119****215 806****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****977 601****958 565**

SRL H Q TK

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

8 (22)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 961	13 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	34 007	32 975
Betald skatt		-945	1 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 023	47 670
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-962	1 837
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 188	10 798
Förändring av leverantörsskulder		3 576	4 107
Förändring av kortfristiga skulder		3 714	-2 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 163	62 254
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-40 252	-37 831
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		73	-6
Förvärv av andelar i dotterföretag		-50	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 229	-37 837
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		175 000	0
Återbetalda lån		-175 000	-25 000
Justering tidigare års resultat		0	617
Förändring av långfristiga fordringar		90	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90	-24 406
Årets kassaflöde		25	11
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18	7
Likvida medel vid årets slut		42	18

SBC HA GP PC

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Bolaget har historiskt använt sig av en rak avskrivningsmodell där fastigheterna huvudsakligen skrivits av linjärt över en tidsperiod om 50 år. Komponentavskrivning, med differentierade tidsperioder, har sedan 2011 tillämpats på ny-, till- och ombyggnationer.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras 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 företaget 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.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Kontorsinventarier	5
Fordon	5
Datautrustning	5
Övriga inventarier	5
Byggnadsinventarier	10-15
Markanläggningar	20
Byggnader	
Styr, regler	15

SRN A GP PV

Inre ytskikt, tvättstugor	15
Ventilation	25
Hiss	25
Kök, badrum	30
EI	40
Tak	40
Stomkompl, Innerväggar	50
VS	50
Fasad	50
Fönster, dörrar, portar	50
Restpost	50
Stomme, grund, trapphus	100

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

Morastrand AB har fram till 2018 utnyttjat derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. Säkringsinstrumenten avvecklades och löstes in, och kostnaden för detta redovisades som en räntekostnad.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Individuellt.**Leasingavtal**

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

Inkomstskatter

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

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

Fordringar och skulder 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 och liknande resultatposter.

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning:

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.


Ränta (%)
Räntekostnader samt borgensavgift i % av räntebärande skulder.

Belåningsgrad (%)
Summa fastighetslån i % av fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad (ggr)
Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital och obeskattade reserver.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Bruttohyror		
Bostäder	149 173	145 054
Lokaler	33 662	32 344
P-platser	7 664	7 121
	190 499	184 519
Rabatter		
Rabatter	-815	-636
	-815	-636
Hyresbortfall, outhyrt		
Bostäder	-2 120	-1 754
Lokaler	-84	-469
P-platser	-990	-874
	-3 194	-3 097
Summa hyresintäkter	186 491	180 786

582  OP 120

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

13 (22)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäljning till Mora Kommun	806	852
Övrig extern försäljning av tjänster	746	654
Resultat sålda inventarier	73	0
Erhållet bidrag	40	159
Försäkringsersättning	318	5
	1 983	1 670

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	8
Män	25	24
	33	32
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 431	1 297
Övriga anställda	15 099	13 589
Erhållet bidrag	40	52
	17 490	14 834
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	393	162
Pensionskostnader för övriga anställda	2 231	3 314
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 206	4 287
	7 830	7 763
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 320	22 597
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %

Not 5 Exceptionella kostnader

	2022	2021
Uppräkning pensionsskuld fd anställd, inkl löneskatt		2 086
Avgångsvederlag inkl soc, pension, löneskatt	1 607	0
	1 607	2 086

SSC H PLS

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivning byggnader	27 811	26 949
Avskrivning omvärdering	857	857
Avskrivning byggnadsinventarier	931	1 174
Avskrivning markanläggningar	1 819	1 290
Avskrivning maskiner	359	395
Avskrivning inventarier	235	217
Avskrivning kontorsinventarier	60	38
Avskrivning bilar	424	380
Avskrivning datorer	71	70
	32 567	31 370

Not 7 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1.005 (1.040) Tkr.

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

	2022	2021
Inom ett år	993	900
Senare än ett år men inom fem år	494	641
Senare än fem år	1 813	1 862
	3 300	3 403

Not 8 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	129	92
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	12	10
Övriga tjänster	9	18
	150	120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar	2	0
Övriga ränteintäkter	282	177
	284	177

ssr A GP 7a

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

15 (22)

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	7 716	5 400
Borgensavgift	2 325	2 374
	10 041	7 774

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Skatt på årets resultat (uppskjuten)	-2 672	-2 922
Totalt redovisad skatt	-2 672	-2 922

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 961		13 580
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-2 670	20,60	-2 798
Ej avdragsgilla kostnader		-23		-18
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Just avseende skatter för föregående år				-127
Redov tillg avs tidigare års undersk avdr				1
Justering äldre underskott		20		20
Redovisad effektiv skatt	20,62	-2 672	21,51	-2 922

SBL # GP Pa

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 355 932	1 304 968
Omklassificeringar	29 645	51 148
Justering tidigare år		-184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 385 577	1 355 932
Ingående avskrivningar	-461 935	-432 522
Årets avskrivningar	-30 561	-29 417
Justering tidigare år		4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 496	-461 935
Ingående uppskrivningar	42 875	42 875
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-21 667	-20 809
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-857	-857
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 351	21 209
Utgående redovisat värde	913 432	915 206
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	902 501	903 917
Verkligt värde	1 609 380	1 857 640

Systemet VD Pro från Värderingsdata används för att ta fram förvaltningsfastigheternas värden. Systemet baserar sin värdering på faktiska hyresnivåer, fakta från Skatteverkets fastighetsregister avseende bygg och värdeår samt Svefas schabloner och marknadsdata avseende avkastningskrav, drift- och underhållskostnader. På 10 fastigheter spridda i de olika geografiska områdena görs det årligen separata värdeutlåtanden på av Svefa. Detta för att kvalitetsäkra de schabloner som används när fastighetsportföljens värde tas fram.

Taxeringsvärde för Morastrands fastigheter uppgår per balansdagen till 931.445 (780.619) Tkr och motsvaras av fastigheter till ett bokfört restvärde av 801.303 (799.442) Tkr. Övriga fastigheter är specialfastigheter i olika former som ej åsatts taxeringsvärde.

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

17 (22)

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 851	11 196
Inköp	854	326
Försäljningar/utrangeringar	0	-671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 705	10 851
Ingående avskrivningar	-5 984	-5 551
Försäljningar/utrangeringar	0	671
Årets avskrivningar	-1 149	-1 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 133	-5 985
Utgående redovisat värde	4 572	4 866

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagt belopp	1 152	14 611
Under året nedlagt belopp	39 398	37 957
Under året genomförda omfördelningar	-29 645	-51 148
Kostnadsförts	0	-269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 905	1 151
Utgående redovisat värde	10 905	1 151

S&L R GP PK

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	0
Utgående redovisat värde	50	0

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	Marknads- värde
Mora Kommunfastigheter AB	100%	100%	50	50
			50	50

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Mora Kommunfastigheter AB	559345-8473	Mora	50	0

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Under året tillkommande värdepapper	0	0
Under året avgående värdepapper	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

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

	2022-12-31	2021-12-31
Skattemässiga överavskrivningar anläggningstillgångar	-15 011	-15 090
Fordran avseende underskott i deklarationen	3 573	6 325
Belopp vid årets utgång	-11 438	-8 765

Morastrand AB
Org.nr. 556099-9244

19 (22)

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	421	397
Under året tillkommande		24
Under året avgående	-90	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331	421
Utgående redovisat värde	331	421

Not 20 Fordringar hos Mora Kommun

Av beloppet utgör 37.127 (24.881) Tkr fordran på bankkonto som ingår i Mora kommuns centralkontosystem. Beviljad kredit 10.000 (10.000) Tkr.

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	3.533	3.677
	3.533	3.677

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	89.236
årets vinst	10.289
	99.525
disponeras så att (ny räkning överföres)	99.525

Not 23 Avsatt till pensioner

	2022-12-31	2021-12-31
Pensionsskuld KPA	-4.672	-4.766
	-4.672	-4.766

SSA J GP PE

Not 24 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgångsvederlag vd inkl soc, pension och löneskatt	-1 607	0
	-1 607	0

Not 25 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut har Mora kommun ställt borgen om 900.000 (900.000)Tkr varav nyttjat 775.000 (775.000). För borgen tar Mora kommun ut en årlig avgift på 0,3 (0,3)% på ett genomsnitt på utestående lån per den sista i varje månad. Betald borgensavgift under året uppgår till 2.325 (2.374) Tkr.

Not 26 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	150 000	200 000
	150 000	200 000

Not 27 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 775.000 (775.000) Tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	625 000	600 000
	625 000	600 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	150 000	175 000
	150 000	175 000

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	-1 234	-1 224
Upplupna sociala avgifter	-388	-385
Upplupna räntor	-1 432	-757
Förutbetalda hyresintäkter	-11 769	-11 270
Övriga poster	-6 349	-5 391
	-21 172	-19 027

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

21 (22)

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	32 567	31 369
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-73	6
Gjorda avsättningar	1 513	1 600
	34 007	32 975

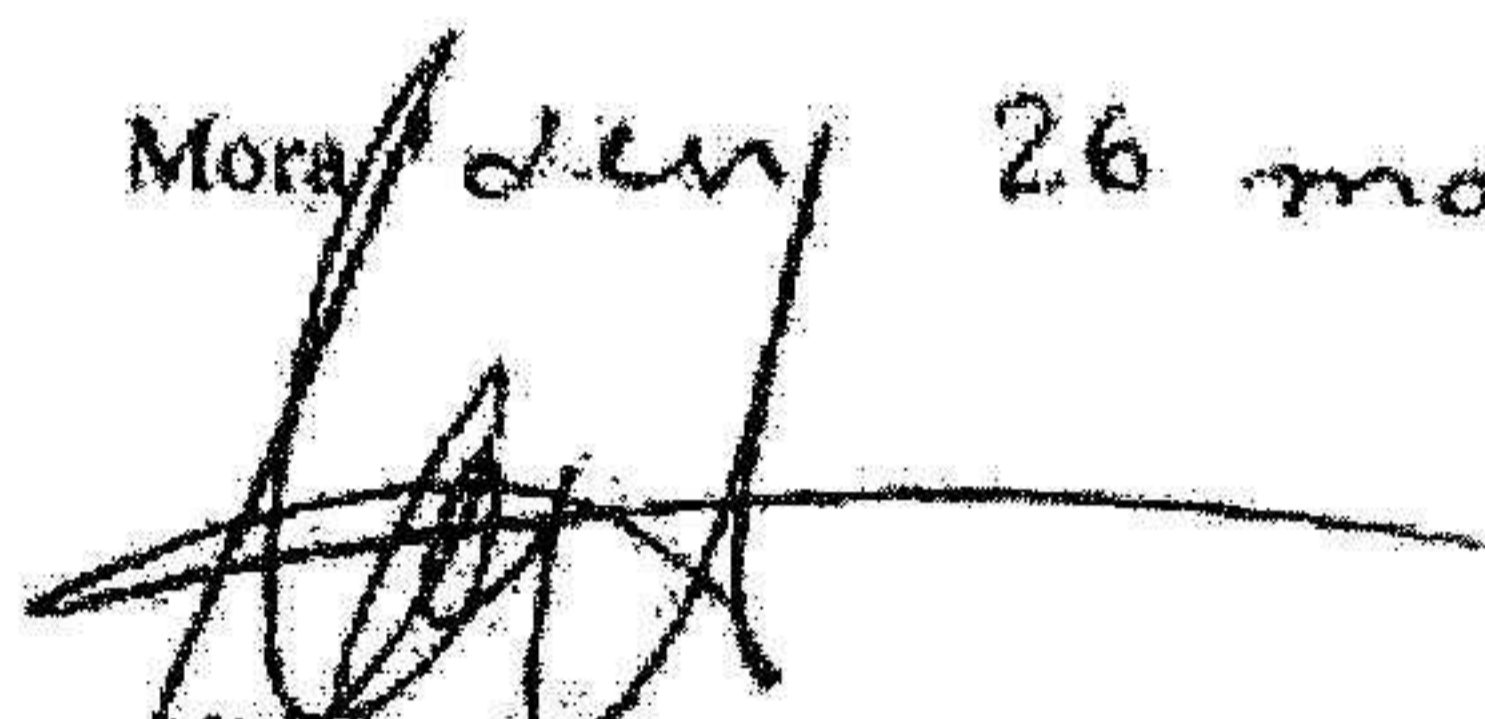
Not Eventualförpliktelser

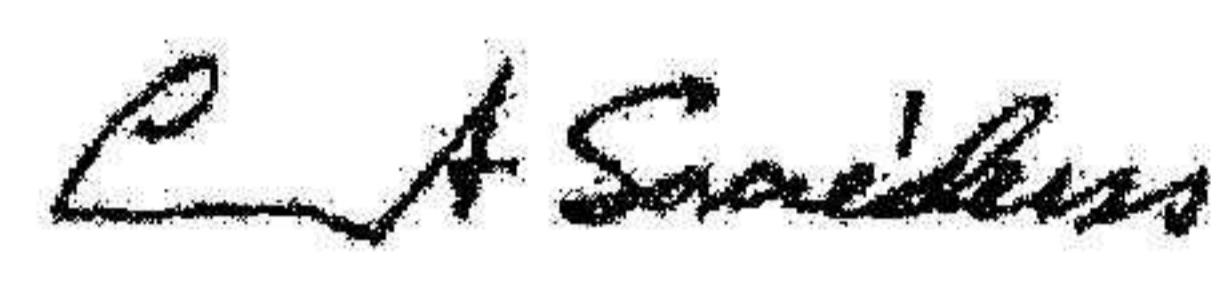
	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo garantibelopp	292	273
Summa ansvarsförbindelser	292	273

sm H CP PE

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 4 april 2023.

Mora den 26 mars 2023.


Nicklas Lind
Ordförande


Lennart Sacreus
1:e vice ordförande


Gunnel Persson
2:e vice ordförande


Bengt Åke Rehn


Hans-Åke Guth



Kent Gustafsson


Per-Olof Klarström


Peter Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023.

Qrev AB


Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår upplåtning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Morastrand ABs finansiella ställning per den 31 december 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.

Grund för uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Morastrand AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Morastrand AB enligt god revisionssed 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.

qrev

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Mora den 30 mars 2023

Qrev AB



Stott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Mora Strand AB, Mora kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Mora Strand AB

Till årsstämman i
Mora Strand AB
Org nr 556099-9244

För kännedom
Fullmäktige i Mora kommun

Granskningsrapport för 2022

Vi, av fullmäktige i Mora kommuns utsedda lekmannarevisorer, har granskat Mora Strand AB:s verksamhet för 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktieföretagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på följande områden:

- Styrning, kontroll och åtgärder
- Måluppfyllelse för verksamheten
- Måluppfyllelse för ekonomin

Granskningen utgör underlag för att pröva om den interna kontrollen är tillräcklig samt att bedöma om förvaltningen sker på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Under året har vi även genomfört träffar med bolaget och följt bolaget genom protokollsläsning. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

Att bolagets verksamhet sammantaget utifrån allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Vi kan inte uttala oss om bedömning avseende måluppfyllelse då detta inte lämnats under år 2022.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett i huvudsak, ur ekonomisk synpunkt, tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har i allt väsentligt varit tillräcklig. Mindre utvecklingsområden har noterats främst avseende arbetet med rapportering och bedömning av måluppfyllelse av verksamhetsmålen i ägardirektivet.

Mora kommun 2022-03-30

Inge Tomth
Lekmannarevisor

Mats Leijon
Lekmannarevisor

Susanne Halén
Lekmannarevisor

Helen Ekstam
Lekmannarevisor

1

Deltagare

MORA KOMMUN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGE TOMTH

Inge Tomth

2023-03-31 09:29:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Ingvar Leijon

Mats Leijon

2023-03-31 11:23:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE HALÉN

Susanne Halén

2023-03-31 15:46:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helen Ekstam

Helen Ekstam

2023-03-31 09:33:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post