

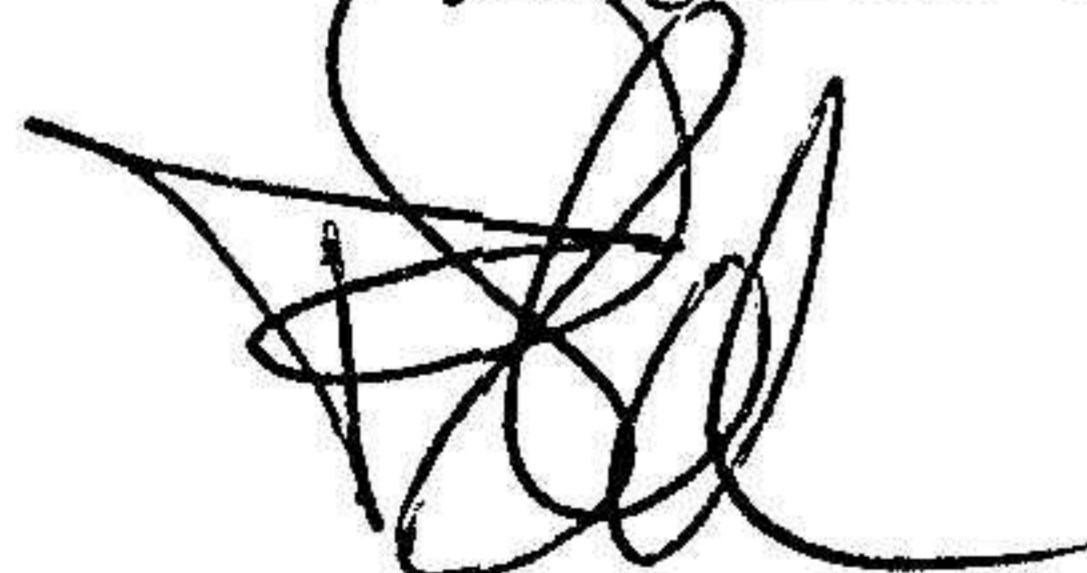
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Mörbylånga Bostads AB
556528-7629
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Mörbylånga Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 6 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mörbylånga 2025-03-27



Per Stephani

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Mörbylånga Bostads AB
556528-7629

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Mörbylånga Bostads AB avger följande redovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Moderbolaget, Mörbylånga Bostads AB, är helägt av Mörbylånga kommun, bildat 1991 genom en ombildning av en kommunal bostadsstiftelse. Ägaren, Mörbylånga kommun, borgar för 460 (460) miljoner kr. Bolagets uthyrning till Mörbylånga kommun uppgick under räkenskapsåret till 11,0 (12,0) MSEK för lokaler och 4,4 (3,5) MSEK för bostäder.

Mörbylånga Bostads AB har tecknat ett förvaltningsavtal med Mörbylånga kommun om att samordna all fastighetsförvaltning inom kommunen. Detta innebär att Mörbylånga Bostads AB fått ansvar för all fastighetsförvaltning. Detta uppdrag omsatte 42,2 (42,7) miljoner kr under räkenskapsåret.

Bolaget ska med sin verksamhet bedriva fastighetsförvaltning, uthyrning av fastigheter och lokaler, handel med fastigheter, med aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Mörbylånga kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och därmed präglas av konkurrensneutralitet.

Föremål för bolagets verksamhet är att inom Mörbylånga kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter med tillhörande kollektiva anordningar.

I koncernen ingår två helägda dotterbolag. Mörbylånga Parkerings AB som via extern avtalspart bedriver parkeringsverksamhet på bolagets fastigheter. I juni förvärvade bolaget samtliga aktier i MB Solstrimman AB som äger en bostadsfastighet med 20 lägenheter i Färjestaden. Se för vidare information respektive dotterbolags årsredovisning.

Styrelsen för Mörbylånga Bostads AB anser att den verksamhet som bolaget bedrivit under räkenskapsåret har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Företaget har sitt säte i Mörbylånga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldspåverkan

Vår omvärld är fortsatt orolig med till exempel krig i Europa. På hemmaplan har kostnadsökningarna trots allt till stor del stabiliserats på nivåer som vi kommer behöva vänja oss med under en längre tid. Tack och lov är bolaget till mångt och mycket förskonat från trygghetsrelaterade problem i vårt bestånd men vaksamhet måste alltid finnas runt dessa frågor.

Underhåll

Under verksamhetsåret har hissar bytts, vi har uppgraderat ventilation i flertalet lägenheter, löpande lägenhetsrenoveringar, bytt entrédörrar, utvändigt målning och en del dagvattenhanteringsprojekt.

Det inre underhållet har fokuserats på att förbättra standarden i bolagets lägenheter. 9 badrum har totalrenoverats, 14 kök har fått nya bänkskivor och luckor, 35 köksväggar har målats om, 52 sovrum har fått nya tapeter samt 39 vardagsrum har tapetserats om, totalt har 928 registrerade underhållsåtgärder gjorts.

Under året har även 54 (41) hyresgäster erbjudits möjligheten att köpa till standardhöjande åtgärder i lägenheten.

Fastighetsförsäljning och köp

Bolaget förvärvade i juni samtliga aktier i MB Solstrimman AB som äger en fastighet med 20 bostadslägenheter på Hållbarplats i Färjestaden. Samtliga lägenheter blev uthyrda under hösten.

Bolaget har fortsatt återköpet av bostadsrättslägenheterna från BRF Onkel Sam för att ombilda dem till hyresrätter. Vid årsskiftet 2024/2025 kvarstod 2 lägenheter att återköpa.

Uthyrning

Under året har omsättningen av lägenheter uppgått till 107 (113) utgörande 13% (14%) av lägenhetsbeståndet. Av bolagets totalt 803 (803) lägenheter är 1 (2) avställda för renovering och 0 (1) outhyrda vid årsskiftet. Det finns inga vakanser i bostadsbeståndet.

Byggnation

Bolaget har under räkenskapsåret påbörjat byggnation av 31 stycken lägenheter vid Storgatan i Färjestaden, området Färjebacken. Fortsatt projektering och bygglovshantering för projektet med 8 lägenheter i Grönhögen har fortsatt under 2024. Bolaget jobbar även med planarbete kring det område som vi kallar Station Paradiset för att i framtiden säkra grundförutsättningarna för fler hyresbostäder. Förutom nybyggnation har bolaget utfört en del ombyggnadsrenoveringar i egna lokaler åt externa hyresgäster så som 400 kvm kontor åt Mörbylånga kommun.

Hyresförhandling

Hyrona har under året höjts med 6,1% (3,9%). Hyresförhandlingarna för 2025 är avslutade. Hyreshöjning för 2025 blir i snitt 62 kr/kvm, 5%.

Räntekostnader

Genomsnittlig skuldräntan på samtliga krediter uppgick för räkenskapsåret till 2,29% (2,48%). Bolaget har de senaste åren försökt att utnyttja den låga rörliga räntan samtidigt som ränterisken inte får bli för stor. 22% (12 %) av lånekapitalet har en räntebindning på längre tid än 5 år, den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,90 år (4,14 år).

Under verksamhetsåret har bolaget betalat en borgensavgift uppgående till 0,40 % (0,35 %) på beviljad borgen till Mörbylånga kommun.

Personal

Bolaget hade under året 88 (88) helårsanställda, ett antal som legat ganska stabil under flertal år. Under 2024 genomfördes en omorganisation med anledning av att bolaget har ingått ett uppdaterat avtal för Förvaltning och Service med Mörbylånga kommun och att bolaget har en öka kostnadsmassa. I och med omorganisationen vill man skapa mer renodlade chefsområden, det innebär att en Drift- och Servicechef tillsattes med huvudsakligt ansvar för lokalvård och fastighetsskötsel tillsammans med befintliga arbetsledare. Vidare slogs Administration och Ekonom ihop under en chef. Omorganisationen

innebar inga varsel eller uppsägningar.

Bolaget har under året rekryterat en ny VD då tidigare VD gått i pension vid årsskiftet 2024/2025.

Förvaltnings- och Serviceavtal

Inom gällande Förvaltnings- och serviceavtal med Mörbylånga kommun har bolaget under året utfört tjänster inom fastighetsdrift såsom grönyteskötsel, fastighetsunderhåll, drift och underhåll av tekniska installationer, snö-och halkbekämpning samt lokalvård men också daglig fastighetservice åt verksamheter i form av verksamhetsanpassningar och verksamhetsservice.

Intern kontroll

Bolaget genomför årligen en riskanalys för att finna områden med högre risk för oegentligheter. Ett antal stickprovskontroller har genomförts med bra resultat. De mindre avvikelser som hittats har påtalats och rutiner har uppdaterats.

Måluppfyllelse ägardirektiv

Ekonomiska mål

Bolagets ekonomiska mål enligt ägardirektivet är att ha avkastning på eget kapital som möjliggör självfinansiering av bolagets investeringar i största möjliga mån. Soliditeten i bolaget ska öka över en treårsperiod. Se vidare flerårsöversikten ovan.

Bolaget förväntas fortlöpande se över och reglera fastighetsbeståndet för att främja kommunens utveckling. Fastighetsförvärv har skett genom förvärv av MB Solstrimman AB. Inga försäljningar har skett under året. Se vidare ovan under Byggnation samt Fastighetsförsäljning och köp.

Verksamhetsmål

Bolagets verksamhetsmål är huvudsakligen att vara en aktör som främja bostadsförsörjningen med stabila och skäligen hyror. Bolaget ska arbeta för att minska bostadssegregationen, hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Bolaget förväntas producera nya lägenheter i de delar av kommunen där marknaden behöver kompletteras. Se vidare ovan under Byggnation.

Bolaget ska så långt det är möjligt medverka i samordnade kommunövergripande upphandlingar.

Ägarens prioriterade utvecklingsmål

I ägardirektivet för Mörbylånga Bostads AB anges att bolaget skall återrapportera i årsredovisningen hur bolaget uppfyller kommunfullmäktiges prioriterade utvecklingsmål.

Mörbylånga kommun har följande tre prioriterade utvecklingsmål:

Tillväxtskapande och hållbar samhällsplanering

Mörbylånga Bostads AB arbetar ständigt med att hitta och inköpa markområden för en framtida exploatering med hyresbostäder. Bolaget försöker löpande se till att bolagets markreserv detaljplaneras för bostadsbyggande. Under året har bolaget arbetat aktivt med detaljplanerna för Skogsby, Alguttrum och centrala Färjestaden.

Ett starkt lokalt och differentierat näringsliv

Bolagets främsta uppdrag är att arbeta med och skapa bostäder upplåtna som hyresrätter. Att skapa fler bostäder i kommunen ökar möjligheten för näringslivet att utvecklas i kommunen. Mörbylånga Bostads AB har inte som främsta uppgift att arbeta med lokalförsörjning, men då detta kan komplettera bostadsområden skapar bolaget nya lokaler. I byggnationen vid Färjebacken i Färjestaden skapar bolaget

ett flexibelt boende i markplan med möjlighet att använda del av bostaden som en mindre lokal, så kallad BoLokal, vilket möjliggör en mindre och billigare lokal på central plats.

Gynnsamma uppväxtvillkor

Att arbeta med att förbättra, underhålla och förädla nuvarande bestånd är en viktig uppgift för bolaget. Bolaget skall erbjuda trygga bostadsområden, lägenheter med god standard som skapar en god uppväxtmiljö. Mörbylånga Bostads AB samarbetar med kommunen i ett vräkningsförebyggande arbete med ett extra fokus på barnen. Bolaget arbetar aktivt med trygga bostadsområden bland annat genom koncepten "Tryggt och Snyggt" samt "Huskurage".

Kommunövergripande mål

Hållbar utveckling är utgångspunkten för bolagets verksamhet och Agenda 2030 genomsyrar verksamhetens arbete. Under 2023 har bolaget arbetat fram och implementerat en ambitiös plan för hållbarhetsarbetet. Planen är baserat på Agenda 2030 tre huvuddimensioner, ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Ekonomisk hållbarhet: Bolaget arbetar aktivt med att förbättra sin soliditet och därmed sin självfinansieringsgrad. Vi har gedigen internkontroll för att säkerställa att samtliga inköpsrutiner följs och att ingen korrupcion eller annan ej önskvärd verksamhet äger rum. Bolaget medverkar i kommunens översyn av inköpsfunktionerna och försöker i så stor utsträckning som möjligt samordna sina inköp med Mörbylånga kommun, Kalmar kommun eller annan inköpsorganisation.

Miljömässig hållbarhet: Bolaget arbetar kontinuerligt med att energioptimera sina fastigheter samt förenkla och effektivisera avfallshanteringen. En upprustning av miljörummen fortgår för att underlätta hanteringen för hyresgästerna och effektivisera hämtningen. Avfallshanteringen har samordnats med Kretslopp Sydost för att minska transporter. Bolaget har påbörjat arbetet med att återanvända material vid renoveringar och byggnation utöver att göra hållbara miljöval och återvinna material.

Social hållbarhet: Bolaget försöker attrahera företag som kan komplettera och utveckla lokalsamhället. Bolaget följer kontinuerligt upp sina hyresgästers ekonomiska förutsättningar och erbjuder tidiga lösningar för att hjälpa kunderna att bibehålla bostaden/lokalen de hyr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ägarens direktiv till bolaget är att man ska arbeta för att stärka marknaden där den behöver kompletteras. Det som ligger närmast till hands och där ett arbete görs är att utreda eventuellt byggnation i Grönhögen. Utöver detta fokus så behöver bolaget också ta fram tydligare planer hur det befintliga beståndet ska tas omhand för att på så sätt både försvara fastigheternas värde men framförallt ha kunder som vill hyra.

Bolaget är delaktiga i kommunen planarbete kring framtagande av ny detaljplan rörande stora delar av Färjestaden. Bolaget har ett område som kallas Station Paradiset och möjliggör framtida exploatering av området.

I Gårdby pågår detaljplanearbete som möjliggör byggnation av villor men också andra bostadsformer. Bolaget följer där utvecklingen för att kunna vara med i eventuell komplettering till befintliga hyresbostäder i Gårdby.

I övrigt bedrivs verksamheten i samma omfattning som tidigare.

Användande av finansiella instrument

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 355 MSEK (305). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,90 år (4,14) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,29% (2,48). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 7,4 MSEK (7,1).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	241231	231231
Inom 0-1 år	81	92,2
Inom 1-2 år	0	6
Inom 2-3 år	100	0
Inom 3-4 år	155	100
Inom 4-5 år	0	155
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	50	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	50	0
Inom 9-10 år	0	50
Summa:	436,0	406,2

Hållbarhetsrapport

Bolaget avger ingen särskild Hållbarhetsrapport. I enlighet med Ägardirektiv och de kommunenövergripande målen arbetar bolaget aktivt utifrån Agenda 2023, se mer ovan. Bla genom löpande utveckling av våra återvinnings- och miljörum.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	142 603	138 565	131 822	125 213	119 449
Resultat efter finansiella poster	7 859	7 371	2 135	14 137	12 471
Balansomslutning	565 424	528 080	518 611	556 551	544 722
Soliditet (%)	12,4	12,4	11,6	9,5	7,9
Avkastning på eget kap. (%)	11,2	11,0	4,0	27,0	29,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	2
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	140 493	138 303	131 460	124 743	118 865
Resultat efter finansiella poster	8 320	7 171	1 899	13 755	12 156
Balansomslutning	564 059	526 254	517 073	555 066	543 722
Soliditet (%)	12,3	12,4	11,6	9,8	9,7
Avkastning på eget kap. (%)	12,0	10,5	3,2	25,9	23,3
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 186 473
årets vinst	5 941 637
	61 128 110
disponeras så att	
i ny räkning överföres	61 128 110
	61 128 110

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens	Not	2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Intäkter			
Hyresintäkter		81 240	76 976
Övriga förvaltningsintäkter		61 363	61 590
Summa nettoomsättning	2	142 603	138 565
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-78 388	-78 253
Underhållskostnader		-7 514	-10 175
Fastighetskostnader		-1 864	-1 472
Fastighetsadministration	4	-13 752	-13 879
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 771	-11 583
		-113 289	-115 361
Bruttoresultat		29 314	23 204
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	4, 5	-7 256	-4 827
Försäljning tillgång, utrangering	6	-1 834	-705
Rörelseresultat		20 224	17 672
Finansiella kostnader			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	887	835
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 252	-11 137
Summa finansiella kostnader		-12 365	-10 301
Resultat efter finansiella poster		7 859	7 371
Resultat före skatt		7 859	7 371
Skatt på årets resultat	9	-2 015	-1 630
Uppskjuten skatt	9	-440	-328
Årets resultat		5 403	5 413

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not **2024-12-31** **2023-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	448 976	423 255
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 835	2 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	50 958	3 380
		501 769	429 221

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i förening	16, 17	412	374
		412	374

Summa anläggningstillgångar **502 181** **429 595**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager förbrukningsmaterial		298	419
Andelar BRF		15 113	11 269
		15 411	11 688

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 258	10 472
Aktuella skattefordringar		369	1 259
Övriga fordringar		9 532	13 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 387	2 095
		13 546	27 352

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **63 243** **98 485**

SUMMA TILLGÅNGAR **565 424** **528 080**

Koncernens	Not	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		15 000	15 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		64 133	58 729
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		79 133	73 729
Summa eget kapital		79 133	73 729
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		8 862	8 422
		8 862	8 422
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	429 764	399 964
		429 764	399 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 192	6 192
Leverantörsskulder		14 554	12 891
Aktuella skatteskulder		128	90
Övriga skulder		4 962	6 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	21 829	20 516
		47 665	45 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		565 424	528 080

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	15 000	2 010	51 306	68 316
Resultat före skatt			7 371	7 371
Skatt på årets resultat			-1 630	-1 630
Uppskjuten skatt			-328	-328
Utgående eget kapital 2023-12-31	15 000	2 010	56 719	73 729
Ingående eget kapital 2024-01-01	15 000	2 010	56 719	73 729
Resultat före skatt			7 859	7 859
Skatt på årets resultat			-2 015	-2 015
Uppskjuten skatt			-440	-440
Utgående eget kapital 2024-12-31	15 000	2 010	62 123	79 133

2025033109086

Koncernens	Not	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 859	7 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23	13 712	12 936
Betald skatt		-1 087	-727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 484	19 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-3 723	-5 501
Förändring kundfordringar		8 214	-4 936
Förändring av kortfristiga fordringar		4 702	-2 031
Förändring leverantörsskulder		1 663	2 618
Förändring av kortfristiga skulder		-1	3 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 339	13 584
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-86 266	-6 037
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6	16
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-38	61
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-86 298	-5 960
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000	0
Amortering av lån		-200	-2 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 800	-2 700
Årets kassaflöde		-25 159	4 924
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		59 445	54 521
Likvida medel vid årets slut		34 286	59 445

Moderbolagets	Not	2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		80 772	77 105
Övriga förvaltningsintäkter		59 721	61 198
Summa nettoomsättning	2	140 493	138 303
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-78 089	-78 217
Underhållskostnader		-7 514	-10 175
Fastighetsskatt		-1 864	-1 492
Fastighetsadministration	4	-13 752	-13 879
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 186	-11 575
		-112 405	-115 338
Bruttoresultat		28 088	22 965
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	4, 5	-7 197	-4 789
Försäljning tillgång, utrangering	6	-1 834	-705
		-9 031	-5 494
Rörelseresultat		19 057	17 471
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 226	836
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 963	-11 136
		-10 737	-10 300
Resultat efter finansiella poster		8 320	7 171
Resultat före skatt		8 320	7 171
Skatt på årets resultat	9	-1 938	-1 588
Uppskjuten skatt	9	-440	-328
Årets resultat		5 942	5 255

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	412 099	422 873
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 835	2 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	50 958	3 299
		464 892	428 758

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13, 14	14 248	50
Fordringar hos koncernföretag	15	23 000	0
Andel i förening	16, 17	412	374
		37 660	424
Summa anläggningstillgångar		502 552	429 182

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager förbrukningsmaterial		298	419
Andelar BRF		15 113	11 269
		15 411	11 688

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 045	10 311
Fordringar hos koncernföretag		1 000	0
Aktuella skattefordringar		369	1 259
Övriga fordringar		9 511	13 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 717	2 095
		14 642	27 129

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		31 454	58 256
		61 507	97 073

SUMMA TILLGÅNGAR

564 059 526 255

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 000

15 000

Reservfond

2 010

2 010

17 010

17 010

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

55 186

49 932

Årets resultat

5 942

5 255

61 128

55 187

Summa eget kapital

78 138

72 197

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

19

8 862

8 422

Summa avsättningar

8 862

8 422

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

429 764

399 964

Summa långfristiga skulder

429 764

399 964

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 192

6 192

Leverantörsskulder

14 528

12 688

Övriga skulder

4 944

6 276

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

21 631

20 516

Summa kortfristiga skulder

47 295

45 672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

564 059

526 255

2025033109088

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	15 000	2 010	46 315	3 617	66 942
Resultat före skatt				7 171	7 171
Skatt				-1 588	-1 588
Uppskjuten skatt				-328	-328
Föregående års resultat			3 617	-3 617	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	15 000	2 010	49 932	5 255	72 196
Resultat före skatt				8 320	8 320
Skatt				-1 939	-1 939
Uppskjuten skatt				-440	-440
Föregående års resultat			5 255	-5 255	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	15 000	2 010	55 186	5 941	78 138

Moderbolagets

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

8 320

7 171

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

23

13 126

12 936

Betald skatt

-1 048

-647

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

20 398

19 460

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

-3 723

-5 501

Förändring av kundfordringar

8 266

-4 966

Förändring av kortfristiga fordringar

4 331

-1 970

Förändring av leverantörsskulder

1 840

2 428

Förändring av kortfristiga skulder

-218

3 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten

30 894

13 321

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-49 266

-5 576

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

6

16

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-14 236

0

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

61

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-63 496

-5 499

Finansieringsverksamheten

Lämnade lån till koncernbolag

-24 000

0

Upptagna lån

30 000

0

Amortering av lån

-200

-2 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

5 800

-2 700

Årets kassaflöde

-26 802

5 122

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

58 256

53 134

Likvida medel vid årets slut

31 454

58 256

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Enligt K3-regelverket sker avskrivning per komponent. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nyttjandeperioden för nedan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser kan förekomma efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. Följande avskrivningsprocent

tillämpas:

Byggnad, stomme	100 år
Byggnad, fasad	50 år
Byggnad, fönster	50 år
Byggnad, yttertak	40 år
Byggnad, tekniska installationer	20 år
Byggnad, el	50 år
Byggnad, VVS	50 år
Byggnad, ventilation	40 år
Byggnad, ytskikt	20 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	10 år

Komponentindelning

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

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt påförs direkta och indirekta egna kostnader vid egen regi, dock ej räntekostnader. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Nedskrivning

När fastighetens marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall en nedskrivning ske. Individuell prövning sker årligen, nedskrivning kan då bli aktuell med erforderligt belopp. Prövning sker även om tidigare nedskrivningar ska återläggas om marknadsvärdet har ökat sedan tidigare prövning.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Mörbylånga Bostads AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

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

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

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet - värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter medan värdeförändring på valutaterminer redovisas i posten Övriga kostnader i resultaträkningen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. 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 där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Inkomstskatter

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

eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättning Koncernen

	2024	2023
Hyresintäkter		
Bostäder	65 337	59 894
Lokaler	16 478	16 782
Garage, p-platser	143	532
Övriga hyresintäkter	520	260
Hyresbortfall	-1 238	-492
	81 240	76 976
Intäkter av förvaltning av egna fastigheter		
Ersättning från hyresgäster	272	700
Lokalvård	462	725
Övriga sidointäkter	2 410	113
Lönebidrag	814	804
Statliga bidrag, elstöd	0	1 546
Försäkringsersättning	1 244	0
	5 202	3 889
Intäkter från fastighetsförvaltningens närbesläktade verksamheter		
Förvaltningsuppdrag enligt avtal	44 274	45 294
Övriga förvaltnings- och projektintäkter	10 689	11 279
Sjukersättning	250	79
Bränsleavgifter	316	427
Garage, p-platser	634	621
	56 162	57 701

Moderbolaget

	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	64 081	59 894
Lokaler	16 478	16 782
Garage, p-platser	258	532
Övriga hyresintäkter	520	388
Hyresbortfall	-564	-492
	80 773	77 104

Intäkter av förvaltning av egna fastigheter

Ersättning från hyresgäster	272	700
Lokalvård	462	725
Övriga sidointäkter	1 038	113
Lönebidrag	814	804
Statliga bidrag, elstöd	0	1 546
Försäkringsersättning	1 244	0
	3 830	3 889

Intäkter från fastighetsförvaltningens närbesläktade verksamheter

Förvaltningsuppdrag enligt avtal	44 636	45 294
Övriga förvaltnings- och projektintäkter	10 689	11 509
Sjukersättning	250	79
Bränsleavgifter	316	427
	55 890	57 310

Not 3 Driftskostnader

Koncernen

	2024	2023
Fastighetsskötsel, brutto	58 155	61 097
Uppvärmning	6 951	6 114
Fastighetsförsäkring	710	655
Ers till hyresgästföreningen	176	170
Vatten och avlopp	5 600	4 844
Fastighetsel	4 966	3 501
Avfallshantering	1 832	1 873
	78 390	78 253

Moderbolaget

	2024	2023
Fastighetsskötsel, brutto	58 128	61 061
Uppvärmning	6 951	6 114
Fastighetsförsäkring	697	655
Ers till hyresgästföreningen	176	170
Vatten och avlopp	5 440	4 843
Fastighetsel	4 864	3 501
Avfallshantering	1 832	1 873
	78 089	78 217

Not 4 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	47	45
Män	41	43
	88	88
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	366	166
Verkställande direktör	1 362	1 182
Övriga anställda	32 623	32 163
	34 351	33 510
Sociala kostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	860	58
Pensionskostnader för övriga anställda	2 171	1 747
Sociala avgifter verkställande direktör och styrelsen	478	459
Sociala avgifter för övriga anställda	10 257	10 081
	13 767	12 345
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 118	45 856

Not 5 Arvode till revisorer

Moderbolaget

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

	2024	2023
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	0	79
Revisionsnära rådgivning	-15	101
	-15	180
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	150	0
Övriga tjänster	70	0
	220	0
Not 6 Försäljning tillgång, uttrangering Moderbolaget		
	2024	2023
Försäljningspris	6	1 816
Bokfört värde	-572	-2 976
Projektkostnad	-1 688	0
Värdereglering andelar	419	455
Bokfört resultat	-1 834	-705
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter Koncernen		
	2024	2023
Räntor kundfordringar	35	40
Ränteintäkter från koncernföretag	634	583
Övriga ränteintäkter	215	212
Utdelningar	2	2
	887	837
Moderbolaget		
	2024	2023
Räntor kundfordringar	35	40
Ränteintäkter från koncernföretag	994	583
Övriga ränteintäkter	194	211
Utdelningar	2	2
	1 226	836

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Övriga finansiella kostnader	2	8
Räntor på fastighetslån	11 409	9 525
Borgensavgift	1 840	1 610
Övriga räntekostnader	1	1
	13 252	11 144

Moderbolaget

	2024	2023
Övriga finansiella kostnader	1	4
Räntor på fastighetslån	10 122	9 522
Borgensavgift	1 840	1 610
	11 963	11 136

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 015	-1 630
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-440	-328
Totalt redovisad skatt	-2 455	-1 958

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 859		7 371
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 618	20,60	-1 519
Ej avdragsgilla kostnader	5,31	-417	0,53	-39
Ej skattepliktiga intäkter	-0,10	8	-0,15	11
Skattemässiga justeringar	-6,55	515	-4,40	324
Värdereglering lagerandelar	-1,10	86	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	-0,05	4	0,00	0
Skatt hänförlig till temporära skillnader	5,60	-440	4,45	-328
Begränsning räntenetto	7,54	-592	5,52	-407
Redovisad effektiv skatt	31,23	-2 455	26,56	-1 958

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 938	-1 588
Uppskjuten skatt	-440	-328
Totalt redovisad skatt	-2 379	-1 917

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 320		7 171
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 714	20,60	-1 477
Ej avdragsgilla kostnader	5,01	-417	0,54	-39
Ej skattepliktiga intäkter	-0,09	8	-0,15	11
Skattemässiga justeringar	-5,29	440	-4,52	324
Värdereglering lagerandelar	-1,04	86	0,00	0
Skatt hänförd till temporära skillnader	5,29	-440	4,58	-328
Begränsning räntenetto	4,11	-342	5,67	-407
Redovisad effektiv skatt	28,59	-2 379	26,73	-1 917

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	663 590	663 197
Inköp	37 147	0
Försäljningar/utrangeringar	-983	-1 520
Omklassificeringar	81	1 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 835	663 590
Ingående avskrivningar	-209 982	-200 515
Försäljningar/utrangeringar	411	858
Årets avskrivningar	-10 934	-10 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 505	-209 982
Ingående nedskrivningar	-30 353	-29 892
Återförda nedskrivningar	0	13 850
Årets nedskrivningar	0	-14 312
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 353	-30 353
Utgående redovisat värde	448 976	423 255

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	448 976	432 255
Verkligt värde	907 850	757 100
Taxeringsvärden byggnader	401 652	355 836
Taxeringsvärden mark	95 449	85 142
	497 101	440 978

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	663 200	663 197
Inköp	147	0
Försäljningar/utrangeringar	-983	-1 520
Omklassificeringar	0	1 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 364	663 200
Ingående avskrivningar	-209 973	-200 515
Försäljningar/utrangeringar	411	858
Årets avskrivningar	-10 349	-10 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 911	-209 973
Ingående nedskrivningar	-30 354	-29 892
Återförda nedskrivningar	0	13 850
Årets nedskrivningar	0	-14 312
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 354	-30 354
Utgående redovisat värde	412 099	422 873
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	412 099	422 873
Verkligt värde	870 850	757 100
Taxeringsvärden byggnader	365 857	355 836
Taxeringsvärden mark	89 259	85 142
	455 116	440 978

Extern värderingsman har värderat samtliga fastigheter under 2024 med undantag för fastigheten i dotterbolaget MB Solstrimman AB som köptes under 2024 på affärsmässiga grunder på marknaden.

2025033109095

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 916	27 281
Inköp	67	145
Försäljningar/utrangeringar	-86	-208
Omklassificeringar	18	698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 915	27 916
Ingående avskrivningar	-25 330	-24 703
Försäljningar/utrangeringar	86	208
Årets avskrivningar	-836	-835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 080	-25 330
Utgående redovisat värde	1 835	2 586

**Not 12 Pågående nyanläggningar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 380	777
Inköp	49 052	5 892
Försäljningar/utrangeringar	0	-177
Omklassificeringar	-99	-2 612
Kostnadsfört	-1 375	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 958	3 380
Utgående redovisat värde	50 958	3 380

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 299	766
Inköp	49 052	5 431
Försäljningar/utrangeringar	0	-177
Omklassificeringar	-18	-2 222
Kostnadsfört	-1 375	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 958	3 299
Utgående redovisat värde	50 958	3 299

**Not 13 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Inköp	14 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 248	50
Utgående redovisat värde	14 248	50

**Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde		
Mörbylånga Parkerings AB	100%	100%	50		
MB Solstrimman AB	100%	100%	14 198		
			14 248		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Mörbylånga Parkerings AB	559103-2460	Mörbylånga	1 738	155	
MB Solstrimman AB	559378-1759	Mörbylånga	15 197	996	

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	24 000	0
Omklassificeringar kort del	-1 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 000	0
Utgående redovisat värde	23 000	0

**Not 16 Andel i förening
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374	433
Vädeförändring rörlig del	38	-60
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412	374
Utgående redovisat värde	412	374

Avser andel i Husbyggnadsvaror, HBV.

**Not 17 Specifikation andelar i förening
Moderbolaget**

Namn	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror, HBV, insatskapital	40
Husbyggnadsvaror, HBV, rörlig del	372
	412

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 065	263
Förutbetalda kostnader	1 063	1 832
Upparbetat projektarvode	692	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	-1 432	0
	1 387	2 095

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 063	263
Förutbetalda kostnader	1 035	1 832
Upparbetat projektarvode	692	0
Upplupna ränteintäkter koncernintern	360	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	-1 432	0
	1 717	2 095

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	8 422	8 094
Årets avsättningar	440	328
Belopp vid årets utgång	8 862	8 422

Avser uppskjuten skatt på temporär skillnad på fastigheter.

Not 20 Långfristiga skulder
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	429 764	399 964
Amortering efter 5 år	0	0
	429 764	399 964

Krediter som förfaller läggs löpande om till nya.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	506	1 282
Förutbetalda hyresintäkter	5 802	7 099
Upplupen semesterlöneskuld	3 943	3 988
Upplupna drift- och administrationskostnader	5 388	-26 169
Förutbetalda förvaltningsintäkter	3 859	3 777
Upplupen kostnad Mörbylånga kommun	1 957	25
Upplupna räntekostnader koncernintern	360	0
Upplupna drift- och administrationskostnader	14	30 513
	21 829	20 515

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	866	1 282
Förutbetalda hyresintäkter	5 639	7 099
Upplupen semesterlöneskuld	3 943	3 988
Upplupna drift- och administrationskostnader	5 366	4 344
Förutbetalda förvaltningsintäkter	3 859	3 777
Upplupen kostnad Mörbylånga kommun	1 957	25
	21 630	20 515

Not 22 Ställda säkerheter
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 562	16 562
Eventualförpliktelser	653	660
	17 215	17 222

2025033109097

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	11 771	11 152
Nedskrivningar	0	423
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång	-6	-16
Utrangering/kostnadsförda projekt	1 946	1 377
	13 711	12 936

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	11 186	11 152
Nedskrivningar	0	423
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång	-6	-16
Utrangering/kostnadsförda projekt	1 946	1 377
	13 126	12 936

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Stjernfelt
Ordförande

Carl Dahlin

Hans Sabelström

Per-Olof Johansson

Anders Neigart

Ingela Fredriksson

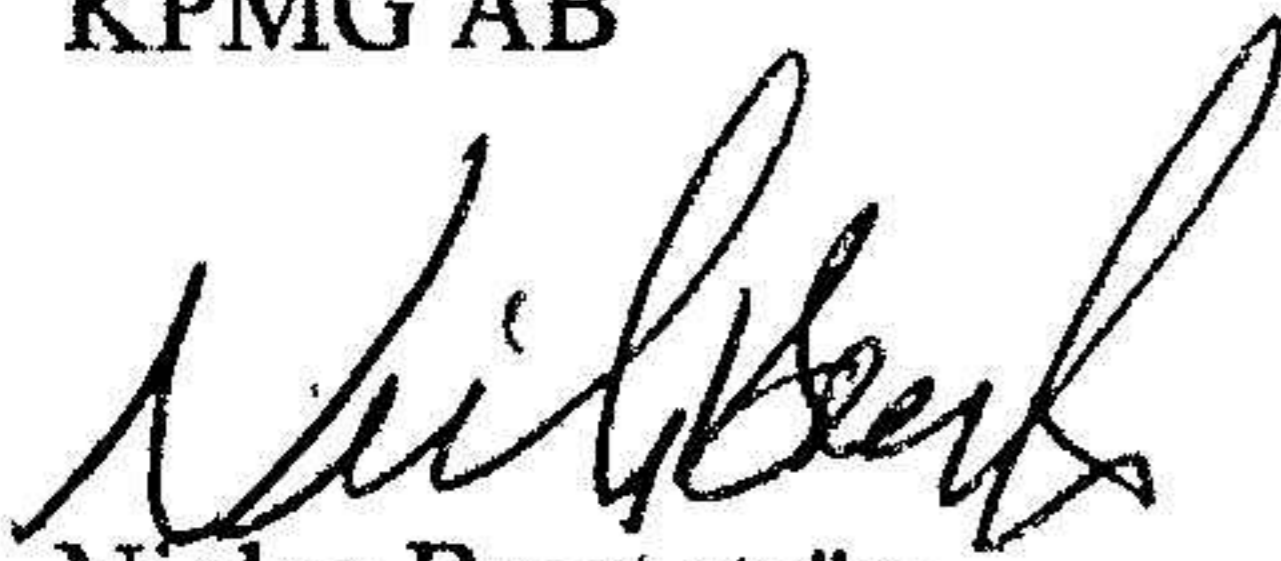
Pontus Svensson

Per Stephani
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

25/2-2025

KPMG AB



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

2025033109098

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Per Stephani
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: VD
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 16:09:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1ebbc29065674c1b809ccc5620e71ddb

Underskrift 2

Namn: Lars Stjernfelt
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 16:10:53 GMT+01:00
Transaktions-ID: b41a556ad66e4ec3a19d0a39f2a86339

Underskrift 3

Namn: Hans Sabelström
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 16:11:54 GMT+01:00
Transaktions-ID: bbeddeeb6862494ba4f4869c08bb4029

Underskrift 4

Namn: Anders Neigart
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 16:15:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: 633f944fbd26484aae8fd04fe9ba5946

Underskrift 5

Namn: Pontus Svensson
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 16:18:27 GMT+01:00
Transaktions-ID: a71cf15c59644f7a9c3d954419e6e9c5

Underskrift 6

Namn: Ingela Fredriksson
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 17:37:00 GMT+01:00
Transaktions-ID: 33600336580e4f71b1ada9c46f1c3278

Underskrift 7

Namn: Per Olof Johansson
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-07 11:22:55 GMT+01:00
Transaktions-ID: d1f83b1ee2f34dc9956adbac2e82a723

Underskrift 8

Namn: Carl Dahlin
Företag: Mörbylånga Bostads AB
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-07 12:08:43 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8191c7b50c2940fbb9f3e2f42634e856

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mörbylånga Bostads AB, org. nr 556528-7629

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mörbylånga Bostads AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 februari 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende



koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mörbylånga Bostads AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den 25 / 2 2025

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor