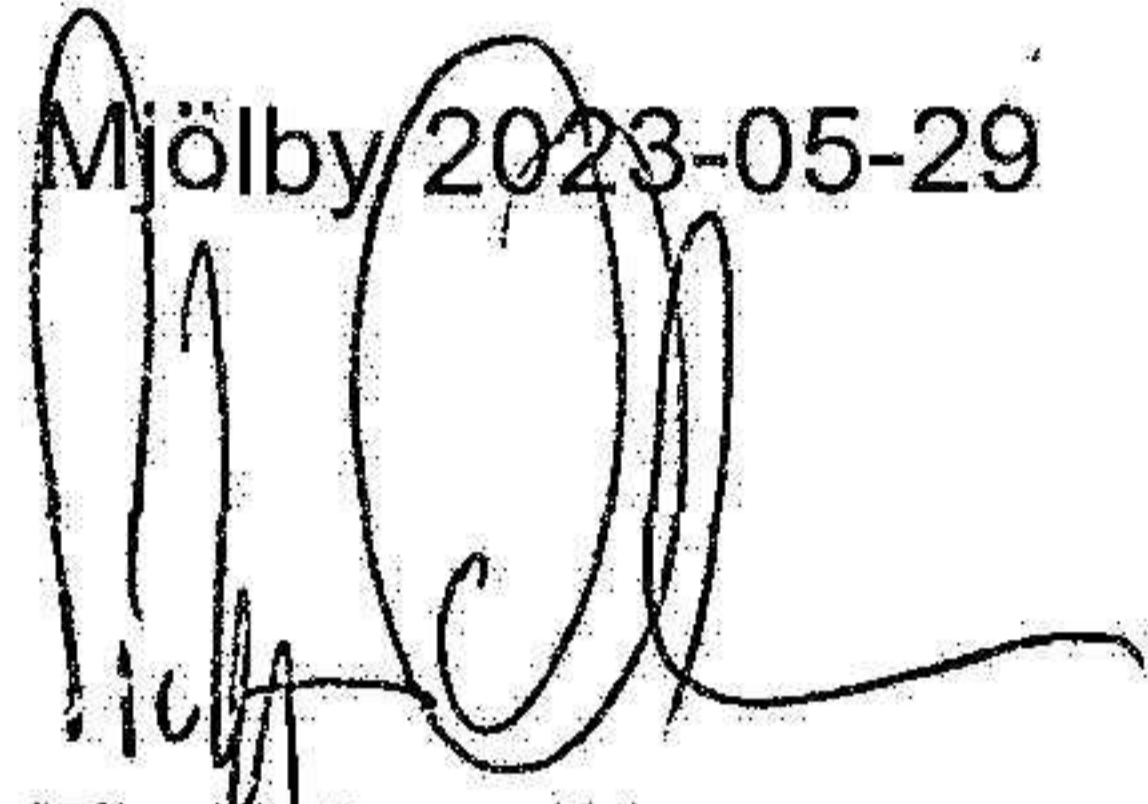


# Fastställelseintyg

Undertecknad intygar härmed att årsredovisningen för 2022 som skickats till Bolagsverket överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkning fastställdes på årsstämman 2023-04-25. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på resultatdisposition.

Bostadsbolaget i Mjölby AB  
556041-4749

Mjölby 2023-05-29



Torbjörn Olsson  
Verkställande direktör

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsbolaget i Mjölby AB, organisationsnummer 556041-4749, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2022, bolagets 80:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande uppgift 2021).

## VERKSAMHET

Bostadsbolaget i Mjölby ägs av Mjölby kommun och ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolaget ska verka för att uppfylla kommunens mål att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Det gör Bostadsbolaget genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.

### Bostadsbolaget ska enligt ägardirektiven

- Medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen genom produktion och förvärv, samt genom aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.
- Arbeta för att skapa en god miljö genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader.
- Bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer vilket innefattar att bolagets ekonomiska ställning skall medge utveckling och investeringar utan ägartillskott.
- Driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflyttande.
- Tillsammans med kommunen verka för att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet.
- Internt och externt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Bostadsbolagets styrelse har fattat beslut om en affärsplan med mål och handlingsplaner som gäller för 2020-2025. Våra utmaningar är dels vårt äldre bestånd som kräver större underhållsåtgärder samt dels den ökande inflyttningen till kommunen. Flera ägardirektiv handlar om marknaden, att bolaget ska vara en attraktiv hyresvärd. Det arbetar vi med på många olika sätt, vi mäter och följer upp i hyresgästenkäter men också i samarbeten med kommunens avdelningar. En växande utmaning är upplevd otrygghet där vi riktar underhållsinsatser mot vissa områden samt arbetar med trygghetsskapande sociala projekt. I projektet Mitt Prästgårdsliden har många olika trygghetsskapande aktiviteter gjorts. Samarbetet med kommunen avseende utsatta och svaga grupper fortsätter. Mjölby kommun och bolaget har varit aktivt i arbetet med bostäder åt dessa. Boinflyttandearbete genomförs delvis tillsammans med hyresgästföreningen. I egen regi har vi haft containerdagar för våra hyresgäster då

vi också bjudit på korv. Det ger en bra grund för ett samtal. Vår fastighetsorganisation med målet att arbeta i egen regi när så är möjligt är också ett led i att möta hyresgästens krav på service och tryggt boende. Totalt sett har mycket gjorts som visar att bolaget är en attraktiv hyresvärd.

Bolaget har haft inflyttning på Kapellgatan i Mjölby, sex radhus och därmed tillskapat nya lägenheter i befintligt bestånd. Projektet med 60 lägenheter i Mantorp pågår och inflyttning sker under 2023. I slutet på året fick vi bygglov på Holmen i Skänninge, inflyttning under 2024. Nu har vi byggt nya lägenheter i kommunens tre stora orter och vi är förvåntansfulla på kommunens arbete med fortsatta detaljplaner som t ex Svartåstrand etapp 2. Ett växande Mjölby behöver fler hyresrätter. Flera underhålls- och renoveringsprojekt har påbörjats och genomförts under året. Nästa stora stamrenovering sker på Tunet, det startades under året och beräknas pågå till 2024. Det är lätt att påstå att Bostadsbolaget är en aktiv fastighetsägare.

## MÅLUPPFYLLELSE

De krav som ägaren har formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser av kommunfullmäktige beslutade krav på resultat och soliditet, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

## ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bostadsbolaget är medlem i Sverigs Allmännytta, Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV förening.

## FASTIGHETER

Verksamheten under 2022 har omfattat förvaltning och underhåll av bolagets fastigheter. Antalet lägenheter var per årsskiftet 2 676 (2 670) med en total lägenhetsyta på 178 123 kvm (177 629 kvm). Ytan för lokaler är 19 389 kvm (19 583 kvm). Vi har genomfört renoveringar för totalt 68 mkr, varav 28 mkr har aktiverats. Exempel på större åtgärder är pågående ROT renovering på Tunet, fönsterbyten på Kapellgatan samt, betonglagning på loftgångar på Prästgårdsliden samt fasadmålning på Sprättebrunn.

Under året har arbetet utifrån den långsiktiga underhållsplänen fortsatt. Större ombyggnadsprojekt har långa processer så vi behöver en bra plan för att kunna genomföra underhåll. Målsättningen för ombyggnad och underhållsprojekt är ”Hållbar renovering med varsamhet och omtanke”.

## MARKNAD

### Bostäder

I våra lägenheter bor ca 5 000 personer och Mjölby kommuns befolkning är drygt 28 000 personer. Det innebär att ca 17 % av befolkningen bor hos oss. Mjölby kommun växer, det har den gjort i drygt 10 års tid och vår andel av hyresmarknaden är ungefär 50%. Det är ungefär vad många andra kommunala bostadsbolag har runt om i Sverige.

Vi har alla lägenheter uthyrda och kötiden för att få en lägenhet har varit stabil under året. För att få en lägenhet i Mjölby tätort krävs drygt 3 års köpoäng. Eftersom kommunen växer behöver vi vara med och nyproducera för att bibehålla vår andel av marknad.

### Lokaler

För lokaler har marknaden inte förändrats i samma takt. Vi har fortfarande en del vakanser men med ökad befolkning hoppas vi att även lokalmarknaden förbättras. Risken för lokalvakans ökar dock i och med att andelen kontrakt som är uppsägningsbara inom ett år är fortsatt hög, se not 3.

### Hyror och förvaltning

Hyrorna för 2023 höjs från och med januari, höjningen blir i snitt 4,2 procent för bostäder med varmhyra. För 2022 blev motsvarande höjning 2,0 procent.

## EKONOMI

### Finansiering

Bostadsbolaget har fastighetslån på 714 mkr (640 mkr) per årsskiftet. Enligt företagets Finanspolicy, som är framtagen i samarbete med kommunen, ska genomsnittlig räntebindningstid ligga på mellan 1,5 till 4 år, utfallet är 2,74 år. Både ränteförfall och kreditförfall inom ett år är 29 procent.

Bostadsbolagets genomsnittliga skuldränta på fastighetslån blev 1,36 procent (1,12 procent). Ränterisk finns dels i lån med rörlig ränta, dels i de lån med fast ränta som ska läggas om under kommande år.

### Marknadsvärde och taxeringsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på våra fastigheter är 2 372 mkr (2 409 mkr). Värderingen har skett genom att nuvärdet av tio års driftnetton samt ett restvärde beräknas med hjälp av en kassaflödeskalkyl. En variabel som påverkar värderingen är direktavkastningskravet, vilket kan sägas

utgöra marknadens krav på avkastning. Årets värdering har gjorts internt. Direktavkastningskravet ligger på mellan 3,95 och 6,9 procent för bostäder, vilket är något högre än föregående år.

Totalt taxeringsvärde för våra fastigheter är 1 982 mkr (1 593 mkr).

### Resultat

Årets resultat efter skatt blev 12 331 tkr (22 991 tkr) vilket är 11 mkr lägre än föregående år. Detta beror främst på förra årets återföring av tidigare nedskrivning på 13 mkr. Driftkostnader är högre i år, vilket bland annat beror på högre reparation, fastighetsel och fastighetsskötsel.

Driftnettot per kvadratmeter är 309 kr/kvm (311 kr/kvm). Fastighetsåtgärder i form av kostnadsförda och aktiverade renoveringar uppgår till 342 kr/kvm (470 kr/kvm).

Bostadsbolagets direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,6 procent jämfört med ägardirektivets minimikrav på 2,25 procent i genomsnitt för åren 2021 t.o.m. 2025. Likvida medel uppgår till 52 mkr (44 mkr). Soliditeten är 31 procent (33 procent) vilket är högre än målsättningen i ägardirektivet. Den stabila ekonomin ger Bostadsbolaget möjlighet att vara en viktig aktör i Mjölby kommuns fortsatta utveckling.

**EGET KAPITAL**

TKR	AKTIE- KAPITALNINGSFOND	UPPSKRIV- FOND	RESERV- FOND	FRITT EK	SUMMA EK
Vid årets början	5 000	53 731	104 000	196 409	359 140
Årets resultat				12 331	12 331
Utdelning				- 52	- 52
Förskjutning mellan bundet och fritt EK		-997		997	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 000</b>	<b>52 734</b>	<b>104 000</b>	<b>209 685</b>	<b>371 419</b>

**FLERÅRSJÄMFÖRELSE**

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	219 774	211 925	206 691	204 341	198 406
Driftnetto, kr/kvm, <sup>1</sup>	309	312	349	264	290
Direktavkastning, %, <sup>2</sup>	2,6	2,6	3,0	2,4	2,9
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm, <sup>3</sup>	342	470	401	523	267
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet, mkr	2 372	2 409	2 337	2 228	1 967
Soliditet, %, <sup>4</sup>	31	33	31	27	29

## Nyckeltalsdefinitioner:

- 1) Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.
- 2) Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.
- 3) Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.
- 4) 79,4 av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	197 354 560:-
Årets resultat	12 330 501:-
	<b>209 685 061:-</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 2,214 kr per aktie, totalt kr	110 700:-
I ny räkning överföres kronor	209 574 361:-
	<b>209 685 061:-</b>

**STYRELSENS YTTRANDE**

Den föreslagna aktieutdelningen utgör mindre än en promille av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Det är styrelsens bedömning att bolagets ekonomiska ställning medför att aktieutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

**UTSIKTER FÖR 2023**

Oron i omvärlden fortsätter präglade 2023 med inflation, högre driftkostnader och ökade räntekostnader. Att vi nyproducerar gör att vi blir ännu mer räntekänsliga. Priser för byggnation har också stigit mycket så det kommer bli svårare att sätta ihop nya projekt. Vi har precis startat stamrepareringar på Tunet som kommer pågå i två år till. Mjölby kommun fortsätter att öka i befolkning och för att det ska kunna fortsätta så behövs det fler bostäder. Under 2023 kommer vi att ha 60 nybyggda lägenheter för uthyrning och 19 nya lägenheter i produktion.

**RISKANALYS**

En del av företagets omvärldsbevakning består av att upprätta en swot-analys. Nedan kommenteras de hot/risker som är kvantifierbara.

**RÄNTERISK**

Vår finansieringspolicy, vilken överensstämmer med kommunens, styr vårt risktagande. Vi har per årsskiftet 128 mkr i lån med rörlig ränta dessutom ska ränteomläggning av lån med bunden ränta ske med 81 mkr nästkommande år. En förändring av räntan med  $\pm 0,5$  procentenheter på dessa belopp innebär ökade eller minskade kostnader med 1 045 tkr.

**VAKANSRISK**

En växande befolkning minskar risken för vakanser men våra lokaler är inte lika efterfrågade även om vi skönjer en ljusning. Ytterligare 5% lokalvakans, dvs 1 000 kvadratmeter skulle innebära en minskad intäkt med 750 tkr.

**KLIMATRISK**

Väder och temperatur spelar en stor roll för våra driftkostnader inte minst vad gäller uppvärmning och snöröjning. En ökad energiförbrukning med 5 procent skulle innebära en ökad uppvärmningskostnad med drygt 1 mkr.

2023053026885

**RESULTATRÄKNING**

BELOPP, Tkr	NOT	2022	2021
<b>NETTOOMSÄTTNING:</b>			
Hysesintäkter	3	212 983	206 551
Övriga förvaltningsintäkter	4	6 791	5 374
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>219 774</b>	<b>211 925</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER:</b>			
Drift	5,6	-113 543	-103 502
Underhåll		-39 967	-42 133
Fastighetsskatt		-4 971	-4 733
<b>Driftnetto</b>		<b>61 293</b>	<b>61 557</b>
Avskrivningar	7	-32 216	-30 177
Återföring av tidigare nedskrivning	7	0	13 030
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-190 697</b>	<b>-167 515</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29 077</b>	<b>44 410</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER:</b>			
Avskrivningar	7	-518	-323
Resultat från fastighetsförsäljning		2 704	0
Övriga kostnader	6,8	-8 924	-8 337
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 339</b>	<b>35 750</b>
<b>FINANSIELLA POSTER:</b>			
Ränteintäkter o. dyl.	9	843	305
Räntekostnader o. dyl.	10	-9 086	-7 390
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 096</b>	<b>28 665</b>
Bokslutsdispositioner	11	1 550	2 000
Skatt på årets resultat	12	-3 315	-7 674
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12 331</b>	<b>22 991</b>

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR, Tkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	1 049 068	1 033 115
Maskiner och inventarier	14	6 248	6 328
Pågående ny- och ombyggnader	15	89 806	24 308
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	16	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 145 162</b>	<b>1 063 792</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		417	755
Skattefordran		607	918
Övriga fordringar	17	56 304	47 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 382	1 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 710</b>	<b>51 390</b>
Bank		3	3
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 714</b>	<b>51 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 206 876</b>	<b>1 115 185</b>

2023053026886

**BALANSRÄKNING**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		52 734	53 731
Reservfond		104 000	104 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		197 355	173 419
Årets resultat		12 331	22 991
<b>Summa eget kapital</b>	18	<b>371 419</b>	<b>359 141</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	19	2 560	4 110
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 560</b>	<b>4 110</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt för pensioner	20	5 729	5 850
Uppskjuten skatteskuld	21	43 150	39 836
<b>Summa avsättningar</b>		<b>48 879</b>	<b>45 686</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	22	714 000	640 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>714 000</b>	<b>640 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		44 022	38 556
Övriga kortfristiga skulder		1 487	1 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	24 509	26 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 018</b>	<b>66 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 206 876</b>	<b>1 115 185</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

BELOPP, Tkr

	NOT	2022	2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		22 339	35 750
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	24	32 613	17 356
Erhållen ränta		843	305
Betald ränta		-6 457	-7 386
Betald inkomstskatt		-1 672	-1 909
Förändring av kortfristiga fordringar		-477	4 853
Förändring av kortfristiga skulder		-8 768	14 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>38 421</b>	<b>63 753</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Inköp av maskiner och inventarier		-1 935	-3 130
Investeringar i pågående ombyggnationer		-71 164	-24 130
Investeringar i byggnader och mark		-32 344	-33 148
Avyttring av fastigheter		1 246	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-104 197</b>	<b>-60 408</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Ökning långfristiga lån		76 000	0
Amortering		-2 000	-30 000
Aktieutdelning		-52	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>73 948</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 172</b>	<b>-26 655</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>43 889</b>	<b>70 544</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>52 061</b>	<b>43 889</b>

**NOTER****NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

Belopp anges i Tkr, belopp inom parentes avser jämförelseåret. Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BF/NAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Intäktsredovisning**

Redovisad nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Dessa aviseras i förskott. Periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

**Operationell leasing**

Hysesavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

**LÅNEKOSTNADER**

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig, oavsett hur de upplånas.

**INKOMSTSKATTER**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast om det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen.

**VÄRDERINGSPRINCIPER**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

**AVSÄTTNINGAR**

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**FORDRINGAR**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktionen av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas 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 till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivning tillämpas för övriga typer av tillgångar.

Följande tider och procentsatser tillämpas.

Markanläggningar	20 år	5 %
Byggnader:		
Stomme	100 år	1 %
Yttertak	40 år	2,5 %
Fasad	50 år	2 %
Fönster	50 år	2 %
EL, VA Ventilation	45 år	2,2 %
Snickeri	40 år	2,5 %
Kulvert och dränering	40 år	2,5 %
Tekniska installationer	20-25 år	4-5%
Ytskikt och maskinell utrustning	20 år	5 %
Byggnadsinventarier	5 år	20 %
Maskiner och inventarier	5 år	20 %

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ned till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. För tillgångar som tidigare skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av huruvida en återföring bör göras.

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs ovan. Återvinningsvärdet för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Pensioner**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

**NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande

uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

**UPPSKJUTEN SKATT**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

**NOT 3 HYRESINTÄKTER**

	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Bostäder	198 163	192 267	-3 170	-3 130	194 993	189 137
Lokaler	14 665	14 715	-1 233	-1 657	13 432	13 058
Garage	4 236	4 020	-218	-136	4 018	3 884
Övriga enheter	692	619	-152	-147	540	472
<b>Summa</b>	<b>217 756</b>	<b>211 621</b>	<b>-4 773</b>	<b>-5 070</b>	<b>212 983</b>	<b>206 551</b>

Hyresbortfall, 2021	HLU	Kvarboende rabatt	Övriga rabatter	Vakans	Totalt
Bostäder	1 836	365	197	772	3 170
Lokaler			133	1 100	1 233
Garage				218	218
Övriga enheter				152	152
<b>Summa</b>	<b>1 836</b>	<b>365</b>	<b>330</b>	<b>2 242</b>	<b>4 773</b>

HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Operationell leasing - Bolaget är leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Internuthyrningen utgjorde 1 201 tkr (1 225 tkr). Hyresintäkter för bostäder beräknas uppgå till 203 183 tkr. Dessa avtal har normalt en uppsägningstid på tre månader, vilket motsvarar 50 796 tkr.

Framtida leasingavgifter (hyresintäkter) för icke uppsägningsbara avtal för lokaler förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
inom 1 år	3 916	3 819
senare än 1 år men inom 5 år	9 236	8 553
<b>Summa</b>	<b>13 152</b>	<b>12 372</b>

2023053026888

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2022	2021
Ersättningar från hyresgäster	1 110	1 014
Aktiverat arbete för egen räkning	996	1 259
Försäkringsersättningar	1 679	943
Erhållna bidrag	681	240
Vinst försäljning av anläggningstillgångar	237	0
Parkeringsersättning	955	480
Fora, återbetalning avtalsgruppsförsäkring	0	715
Övriga intäkter	1 133	723
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>6 791</b>	<b>5 374</b>

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsskötsel	27 092	24 850
Reparationer	22 189	18 979
Vatten	6 400	6 553
Fastighetsel	10 792	7 771
Uppvärmning	20 757	21 440
Renhållning	5 745	5 090
Fastighetsanknuten administration	17 641	16 515
Övrigt	2 927	2 304
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>113 543</b>	<b>103 502</b>

## NOT 6 PERSONALUPPGIFTER

Antalet anställda	2022	2021
Totalt antal anställda	52	51
Varav kvinnor	19	17
Antal anställda omräknade till helårsanställda	52	52

Löner och sociala kostnader	2022	2021
Löner och ersättningar	22 786	22 480
Sociala kostnader	9 920	9 258
-varav pensionskostnader	2 142	1 735

Varav löner och ersättningar till styrelse och VD	2022	2021
Styrelse och VD	1 341	1 409
Sociala kostnader	755	766
- varav pensionskostnader	334	323

Styrelsens ordförande har erhållit 72 (70) Tkr i årsarvode. Det föreligger inga pensionsförpliktelser gentemot styrelsen. VD:s anställning är en tillsvidareanställning som upphör vid 65 års ålder och med sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida gäller 12 månader. Pensionsförmåner för VD består av en premiebestämd tjänstepension som utgör 25 procent av bruttolön. Övriga anställdas pensioner följer pensionsplan enligt KAP-KL, PFA och PA-KL från 65 års ålder, respektive alternativ KAP-KL/PA-KFS.

Könsfördelning - bolagets ledande befattningshavare	Totalt antal	Varav kvinnor
Styrelsens ledamöter	5	1
Personalrepresentant i styrelsen	1	0
VD samt ledningsgrupp	6	2

**NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR**

	2022	2021
<b>Avskrivningar för fastighetsförvaltning</b>		
Byggnader	30 183	28 319
Markanläggningar	538	538
Maskiner och inventarier	1 495	1 320
<b>Summa avskrivningar för fastighetsförvaltningen</b>	<b>32 216</b>	<b>30 177</b>

**Återföring av tidigare nedskrivningar för fastighetsförvaltning**

Byggnader	0	13 030
<b>Summa återföringar</b>	<b>0</b>	<b>13 030</b>
<b>Summa av-, nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar</b>	<b>32 216</b>	<b>17 147</b>

**Avskrivningar för central administration**

Inventarier	518	323
<b>Summa avskrivningar för central administration</b>	<b>518</b>	<b>323</b>
<b>Summa avskrivningar och återföring av nedskrivningar</b>	<b>32 734</b>	<b>17 470</b>

**NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER**

	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	150	119
Övriga tjänster	36	30
<b>Summa ersättning till revisor</b>	<b>186</b>	<b>149</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

**NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

	2022	2021
Ränteintäkter	452	132
Återbäring HBV	391	173
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>843</b>	<b>305</b>

2023053026889

**NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2022	2021
Räntekostnader på fastighetslån	6 918	5 255
Avgift kommunal borgen	2 167	2 134
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>9 086</b>	<b>7 390</b>

**NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2022	2021
Återföring av 2015 års periodiseringsfond	0	2 000
Återföring av 2016 års periodiseringsfond	1 550	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 550</b>	<b>2 000</b>

**NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-3 315	-7 674
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-3 315</b>	<b>-7 674</b>
Redovisat resultat före skatt	15 645	30 665
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-3 223	-6 317
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-68	-1 221
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-23	-31
Effekt av ändrade skattesatser	0	-105
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 315</b>	<b>-7 674</b>

**NOT 13 BYGGNADER OCH MARK**

	2022	2021
Byggnader och byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 415 437	1 361 930
Nyanskaffningar samt byggnation, främst renovering Nornan och 6 radhus	52 664	59 390
Erhållna investeringsbidrag	-5 520	-3 235
Avyttringar	-2 098	0
Utrangeringar	-596	-2 648
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 459 887</b>	<b>1 415 437</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-473 876	-448 814
Årets avskrivningar	-29 121	-27 710
Avyttringar	852	0
Utrangeringar	596	2 648
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-501 549</b>	<b>-473 876</b>

	2022	2021
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 968	-23 968
Återförda nedskrivningar	0	16 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 968</b>	<b>-7 968</b>
Ingående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	2 214	4 537
Årets återförda avskrivningar	194	647
Avskrivningar på återförda nedskrivningar	0	-2 970
<b>Utgående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar</b>	<b>2 408</b>	<b>2 214</b>
	2022	2021
Ingående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>79 000</b>	<b>79 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-10 048	-8 792
Årets avskrivningar	-1 256	-1 256
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>	<b>-11 304</b>	<b>-10 048</b>
<b>Utgående bokfört värde, byggnader och byggnadsinventarier</b>	<b>1 020 474</b>	<b>1 004 759</b>
	2022	2021
Mark och markanläggningar		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 934	35 654
Nyanskaffningar	1 174	280
Avyttringar	-398	0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>36 710</b>	<b>35 934</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 578	-7 040
Årets avskrivningar enligt plan	-538	-538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 116</b>	<b>-7 578</b>
<b>Utgående bokfört värde, mark och markanläggningar</b>	<b>28 594</b>	<b>28 356</b>
<b>Utgående bokfört värde, byggnader och mark</b>	<b>1 049 068</b>	<b>1 033 115</b>
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 545 794	1 206 929
Mark	436 302	386 376
<b>Summa taxeringsvärden, byggnader och mark</b>	<b>1 982 096</b>	<b>1 593 305</b>

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 049 mkr. För upplysningsändamål görs årligen en marknadsvärdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av marknadsvärden baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre

aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde, dock minst var tredje år. Fastigheterna värderades inför detta årsbokslut till 2 372 mkr, genom en intern värdering. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används normalt en kalkylperiod på tio år och ett direktavkastningskrav för respektive fastighet i intervallet 3,95-6,9 procent för bostäder.

**NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER**

<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, maskiner	17 431	15 715
Nyanskaffning under året	1 789	1 716
Försäljning och utrangering	-1 344	0
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 876</b>	<b>17 431</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 974	-11 654
Ack avskrivningar på avyttrade och utrangerade tillgångar	1 344	0
Årets avskrivning enligt plan 20 %	-1 496	-1 320
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 126</b>	<b>-12 974</b>
<b>Bokfört värde fastighetsförvaltningen</b>	<b>4 750</b>	<b>4 457</b>
<b>Central administration</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, kontorsinventarier och data	4 896	3 482
Nyanskaffning under året	146	1 414
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 042</b>	<b>4 896</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 026	-2 703
Årets avskrivning enligt plan, 20 %	-518	-323
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 544</b>	<b>-3 026</b>
<b>Bokfört värde, central administration</b>	<b>1 498</b>	<b>1 870</b>
<b>Utgående bokfört värde, maskiner och inventarier</b>	<b>6 248</b>	<b>6 328</b>

**NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 308	28 970
Årets anskaffningar	122 385	54 728
Överfört till färdigställda fastigheter	-53 377	-59 390
Kostnadsförda projekt	-3 510	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 806</b>	<b>24 308</b>

I årets anskaffningar utgör huvuddelen pågående nyproduktion på Kristallen, färdigställd nyproduktion av radhus på Östra Lundby samt pågående ROT renovering på Tunet.

## NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2022	2021
HBV, Inbetalt insatskapital	40	40
<b>Summa aktier och andelar</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Skattekonto	3 574	3 480
Tillgodohavande på koncernkonto	52 058	43 886
Övriga kortfristiga fordringar	672	397
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>56 304</b>	<b>47 763</b>

Bostadsbolagets bankkonto är anslutet till ett koncernkonto, där Mjölby kommun är huvudkontohavare gentemot kreditgivande bank. Inom koncernkontot finns en checkräkningskredit där bolagets del är 7 mkr. Per balansdagen är krediten outnyttjad.

## NOT 18 EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EK	SUMMA EGET KAPITAL
Vid årets början	5 000	53 731	104 000	196 409	359 140
Årets resultat				12 331	12 331
Utdelning				-52	-52
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-997		997	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 000</b>	<b>52 734</b>	<b>104 000</b>	<b>209 685</b>	<b>371 419</b>

	2022	2021
Antal aktier, st	50 000	50 000
Kvotvärde, kr	100	100

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	197 354 560 kr
Årets resultat	12 330 501 kr
<b>Summa</b>	<b>209 685 061 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 2,214 kr/aktie, totalt kronor	110 700 kr
i ny räkning överföres kronor	209 574 361 kr
<b>Summa</b>	<b>209 685 061 kr</b>

	2022	2021
<b>NOT 19 OBESKATTADE RESERVER</b>		
Avsättning 2016, tax -17	0	1 550
Avsättning 2017, tax -18	2 560	2 560
<b>Summa periodiseringsfond</b>	<b>2 560</b>	<b>4 110</b>
<b>NOT 20 AVSATT FÖR PENSIONER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vid årets början	5 850	5 964
Förändring av pensionsskuld	297	269
Pensionsutbetalningar	-418	-383
<b>Summa avsatt för pensioner</b>	<b>5 729</b>	<b>5 850</b>
<b>NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader, byggnader	55 499	49 794
Uppskjuten skattefordran avseende Ersättningslånepost	-436	-537
Uppskjuten skattefordran avseende ackumulerat underskott	-11 913	-9 421
	<b>43 150</b>	<b>39 836</b>
<b>NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ränteförfall</b>		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	208 500	188 000
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	404 500	364 000
Skulder med förfall senare än 5 år efter balansdagen	101 000	88 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>714 000</b>	<b>640 000</b>
Som säkerhet för företagets långfristiga skulder har lämnats fastighetsinteckningar med 128 503 Tkr vilket motsvarar säkerhet för lån på 125 000 Tkr. I övrigt kommunal borgen.		
<b>NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Personalrelaterade poster	4 333	4 067
Upplupna räntekostnader	1 143	681
Förskottsbetalda hyror	16 801	15 654
Övriga upplupna kostnader	2 232	5 710
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>24 509</b>	<b>26 112</b>
<b>NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsinteckningar	128 503	128 503
Garantifond Fastigo	447	451
<b>NOT 25 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avskrivningar	32 734	30 500
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	-13 030
Pensionsavsättning	-121	-114
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>32 613</b>	<b>17 356</b>

**Mjölby den dag som framgår av min elektroniska underskrift**

**Jörgen Oskarsson**  
*Styrelsens ordförande*

**Per-Olof Lindelöf**  
*Styrelsens vice ordförande*

**Marie Särud**

**Jim Kellander**

**Patrick Forsman**

**Torbjörn Olsson**  
*Verkställande direktör*

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.**

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

**Emma Ingefjord**  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsbolaget i Mjölby AB, org.nr 556041-4749

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18-34 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsbolaget i Mjölby ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostadsbolaget i Mjölby AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbolaget i Mjölby AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 samt 38-40. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsbolaget i Mjölby 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbolaget i Mjölby AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord  
Auktoriserad revisor

2023053026895

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA INGEFJORD

Emma Ingefjord  
Director

***2023-03-17 12:01:13 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

Omr	Fastighet	Gatuadress	Färdigtstälningår	1 rok					BOSTADER			LOKALFR		EXTRA FÖRRÅD		Garage- antal	Anm.
				2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Snittvarm- hyra/m2/år	Bostads- lgh yta	Antal	Lokal yta	Antal	Lokal yta			
100	Centrum 1	St. Torget 2, Magasinsgatan 1-9 Kungsvägen 52	1945/1987/88	3	20	11	3	3	40	1161	2 856	29	2 656	39	191		
101	Burensköld 1	St. Torget 4	1946/88	2	9	11	3		25	1224	1 687	5	627	12	51	10	
102	Nornan 1	Järnvägsgatan 2	1955	6	13	9	4		32	1265	2 107	5	822	1	11	10	
103	Vattumännan 2	Vintergatan 2 A-B	1957	24					24	1159	704	1	105				
103	Vattumännan 6	Vintergatan 2 C-D	1957	9	6	6			21	1008	1 046	2	41				
103	Vattumännan 1	Lagmansgatan 36	1952/78		3	3	3		9	1086	706	2	51				
104	Kikaren 5-6-7	Vintergatan 21, 23, 25	1959/60	2	22				24	1021	1 293	2	29			4	
105	Lejonet 7	Bockarpsv. 7, 9, 11, Finnstugatan 17	1993/08	6	12	8			26	1175	1 809	2	251			13	
106	Tumskruven 1	Burensköldsv 4	2011	5	19				24	1462	1 563	1	323				
113	Tumskruven 3	Kyrkogatan 10-12 m.fl, Fabriksg. 3	1957/2006	21	1	4			26	1163	1 410	4	501	13	93		
107	Stocken 5	Burensköldsvägen 6	1997									3	2 925			52	
109	Svanen 1	Kyrkogatan 9	1940/1970	1		3	1		5	1153	468						
111	Gröngräset 3	Grösvägen 36, 38, 40, 42, 44	1982		8	16	13		37	1135	2 875	2	468			12	
112	Kålroten, 12 st.	Grönsaksvägen	1991		1	1	9	1	12	965	1 358					10	ex.värme
114	Rosenkammaren 1	Kyrkogatan 15 A-B	2017	1	29	26			56	1644	3 495						
119	Karbasen 12	Kungshögag 4 A-B, Dackeg 8	1966/2004/2019		52	17			69	1415	4 162	6	1 067			12	
122	Tunet 6	Högliden 3, 5, 7, 9 Ramstadgatan 2, 4 Kungsvägen 81, 83, 85	1965/91	37	119	102	25		283	1130	19 504	18	1 171	16	104	102	
123	Statsrådet 2	Skänningevägen 6	2019	25	24	1			50	1551	2 033						
131	Sågen 1	Katarinas gränd 2, 4 Sörbygatan 9 Folkungagatan 30	1961/64	6	38	16	6		66	1063	3 998	3	132	1	9	18	
132	Stådet 1	Folkungaplan 3 Stjärngatan 10 Smedjegatan 1, 3 Birgittag. 2	1961/64	12	51	18	9		90	1145	5 844	5	440	2	18	38	
133	Tängen 1	Sörbygatan 11 Smedjeg. 2, 4, 6 Stjärngatan 8	1961/64	17	30	16	9	3	75	1136	5 226	6	310	5	67	15	
141	Storgården 1-2	Smålandsvägen 40, 42	1968/71	16	32	40	12		100	1079	7 501	1	15	27	19	27	
142	Skattegården 1	Kapellgatan 2, 4, 6, 8	1968/71/87	16	38	13	19	2	88	1142	6 336	3	25	25	25	27	
143	Pilgården 1	Skattegårdsgränd 1, 3	1968/71	53	52		45	2	152	1146	9 971	1	90	23	53	35	
150	Ekö 2	Prästgårdsleden 2, 4, 6, 8	1972/75	23	50	76	31	1	181	1105	12 565	3	134	6	56	90	
151	Uroxen 1	Prästgårdsleden 10, 12, 14	1972/75	26	36	78	36	1	177	1133	12 485	4	454	16	84	54	
161	Hövitssmannen 5	Kanikegatan 9, 11, Bryggargränd	2008	1	22	34	5	6	68	1467	4 886	1	86	10	38	6	
161	Mejeriet 2, Kaptenen 2	Prästgårdsleden 1, 3										4	499			5	
301	Flen 1	Hällevadsgatan 24	1967/82									2	742				
314	Skattegården 2	Kapellgatan 2	1971														
	<b>MJÖLBY</b>			<b>312</b>	<b>687</b>	<b>509</b>	<b>233</b>	<b>19</b>	<b>1760</b>	<b>1178</b>	<b>117 888</b>	<b>113</b>	<b>13 964</b>	<b>196</b>	<b>819</b>	<b>540</b>	
197	Vallen 12	Lilla Valigatan 4	1957	12	16		3		31	1066	1 742	1	70			16	
198	Vallen 3	Lilla Valigatan 6	1957, 2014	6	8	6			20	1347	1 266					8	
199	Ången 1	Lilla Valigatan 3	1957, 2012	12	10				22	1342	1 202	2	179			4	
200	Ången 2	Lilla Valigatan 5	1957	9	11	3			23	1074	1 223					8	
201	Oxdrivaren 5	Lilla Valigatan 7	1963-65	14	19	10			43	1150	2 435	1	16	4	16	8	
202	Holmen 6	Mjölbyg 16	1963-64	3	19	3		1	26	981	1 670					4	
203	Stiftelsen 9	Lilla Valigatan 8, 10, 12, Mjölbygatan 18, 20	1955	14	48	14	9	1	86	1006	5 377	10	555	3	32	18	
210	Holmen 5	Mjölbygatan 12															
204	Rosenlund 4	Rosenlundsst. 1, 2, 3, 4 Mjölbyg. 15, 17	1963-66	27	60	30	6		123	996	8 115	5	364	1	14	44	
206	Rosenlund 14	Järnvägsgatan 7	1987		1	3			4	1083	275						
207	Rosenlund 24o25	Borgmästaregatan 6, 8	1946, 89		6	6			12	1124	740						
205	Trojenborg 11	Trojenborgsstigen 1-8	1967-74, 88	9	51	58	2	4	124	1051	8 425	5	305	26	35	69	
208	Sprättebrunn 11 (småhus)	Linköpingsg. 12, 14, 16 Kroksg. 3, 5, 7	1982		4	15	9	2	30	1078	2 761	2	65			10	
351	Tivolit 1	Mjölbygatan 30	1984						0			2	1 137				
	<b>SKÄNNINGE</b>			<b>106</b>	<b>253</b>	<b>148</b>	<b>29</b>	<b>8</b>	<b>544</b>	<b>1061</b>	<b>35 231</b>	<b>28</b>	<b>2 691</b>	<b>34</b>	<b>97</b>	<b>189</b>	
251	Häradsvallen 1:66, 1:74, 1:80	Vifolkavägen 1, 3 Sägsvägen 1, 2	1953-56, 84	14	12	4	2		32	1064	1 664	6	209	6	44	12	
252	Häradsvallen 1:127	Vifolkavägen 19 Herrbergav. 11	1962		16	3			19	1141	1 231			2	16	6	
253	Häradsvallen 1:70	Vifolkavägen 6	1962				2		2	1002	206	2	77			3	
254	Häradsvallen 1:9 & 1:137	Häradsvägen 7, 9 Vetavägen 2	1969	4	3	11		1	19	1223	1 418	4	902	1	12		
255	Häradsvallen 1:153	Häradsvägen 18	1984	2	4				6	1048	323	3	581	1	2	2	
257	Rydja 1:6	Hemvägen 2	2020	10	15	3			28	1839	1 516	1	209				
261	Ubbarp 1:74, 1:111	Idrottsv 1, 2 Ångsv. 1 Ubbarpv 1 Hargsv 10 Parkv Tollstadsv 32, 34	1964-65	15	41	19	13		88	1092	5 683			5	41	32	
272	Viby-Olofstorp 4:15, 4:20, 4:26, 4:34	Galoppgränd 2-18 Kuskvägen 1-39 Travgränd 1-24	1982		18	14	20		52	1085	4 132	2	95	3	24	24	
281	Häradsvallen 1:71	Vibyvägen 2-8	1987	1	5	7	2		15	1108	1 092					10	
282	Fall 1:27	Magasinsvägen 10-34	1991	5	31	12	9		57	1173	4 048	2	579	1	4	36	
283	Häradsvallen 1:158	Brädgårdsvägen 3-9, mfl	2004		4	18	4	1	27	1267	2 065			2	9	25	
	<b>MANTORP</b>			<b>51</b>	<b>149</b>	<b>91</b>	<b>52</b>	<b>2</b>	<b>345</b>	<b>1177</b>	<b>23 378</b>	<b>20</b>	<b>2 652</b>	<b>21</b>	<b>152</b>	<b>150</b>	
291	Vallsberg 7:153	Stationsvägen 12-14 Hasselv 3	1963-64, 84	6	16	2	2		26	1056	1 510	2	82	3	32	1	
	<b>VÄDERSTAD</b>			<b>6</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>26</b>	<b>1056</b>	<b>1 510</b>	<b>2</b>	<b>82</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	
293	Hydinge 1:65	Engelbrektsvägen 17	1989				1		1	818	116						ex.värme
	<b>SYA</b>						1	0	1	818	116						
	<b>TOTALT</b>			<b>475</b>	<b>1 105</b>	<b>750</b>	<b>317</b>	<b>29</b>	<b>2 676</b>	<b>1 153</b>	<b>178 123</b>	<b>163</b>	<b>19 389</b>	<b>254</b>	<b>1 100</b>	<b>880</b>	

2023053026897

## NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal lägenheter (varav trygghetsboende)	2 676 (165)	2 670 (165)	2 662 (165)	2 675 (137)	2 602 (113)
Genomsnittshyra för lägenheter kr/kvm	1 153	1 101	1 072	1 050	985
Lägenhetskö antal personer	12 885	9 165	10 163	6 729	5 716
Trygghetsboende kö, antal personer	965	884	831	834	591
Flyttningsfrekvens % rullande 12 mån <sup>1</sup>	18.2%	18.2%	18.8%	16.2%	18.8%
Medelantal anställda	52	52	52	48	46
Nöjd medarbetarindex	4.2%	4.0%	4.1 %	4.2%	4.2%
Nettoomsättning tkr	219 774	211 925	206 691	204 341	198 406
Driftnetto per kvm:	309	311	349	264	290
Direktavkastning %, <sup>3</sup>	2.6%	2.6%	3.0%	2.4%	2.9%
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm <sup>4</sup>	342	470	401	523	267
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet mkr	2 372	2 409	2 337	2 228	1 967
Låneskuld mkr	714	640	670	663	563
Genomsnittlig skuldränta %, <sup>5</sup>	1.36%	0.98%	1.1%	1.1%	1.4%
Räntabilitet på totalt kapital % <sup>6</sup>	1.9%	3.2%	6.9%	1.9%	3.2%
Soliditet % <sup>7</sup>	31%	33%	31%	27%	29%

## Nyckeltalsdefinitioner:

1 Antalet avflyttande hyresgäster i förhållande till totalt antal lägenheter.

2 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.

3 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

4 Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.

5 Räntekostnader i förhållande till avsättningar och totala skulder.

6 Resultat efter ränteintäkter i förhållande till balansomslutning.

7 79,4% av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Mjölby kommun växer och vi närmar oss visionen 30 000 invånare. Det byggs nya bostäder samt skapas nya arbetstillfällen och intresset för Bostadsbolagets 2 700 lägenheter är stort. Bostadsbolaget erbjuder varierande boendemiljöer i flera av kommunens tätorter. Vi är en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare som, genom hållbar förvaltning, renovering och nyproduktion, möter framtidens behov och utmaningar.

Originalets riktighet  
intygas  
*Jon Kees*



[mjolbybostad.se](http://mjolbybostad.se)

# Deltagare

BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY AB 556041-4749 Sverige

2023053026898

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JÖRGEN OLAV OSKARSSON

Jörgen Oskarsson

2023-03-09 13:46:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-OLOF LINDELÖF

Per-Olof Lindelöf

Vice Ordförande

2023-03-15 10:04:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE SÄRUD

Marie Särud

2023-03-09 13:23:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIM KELLANDER

Jim Kellander

2023-03-09 12:56:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrick Allan Forsman

Patrick Forsman

2023-03-10 15:10:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN OLSSON

Torbjörn Olsson

VD

2023-03-09 14:07:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-17 11:59:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA INGEFJORD

Datum

Emma Ingefjord

Leveranskanal: E-post