20240503134 12

Fastställelseintyg

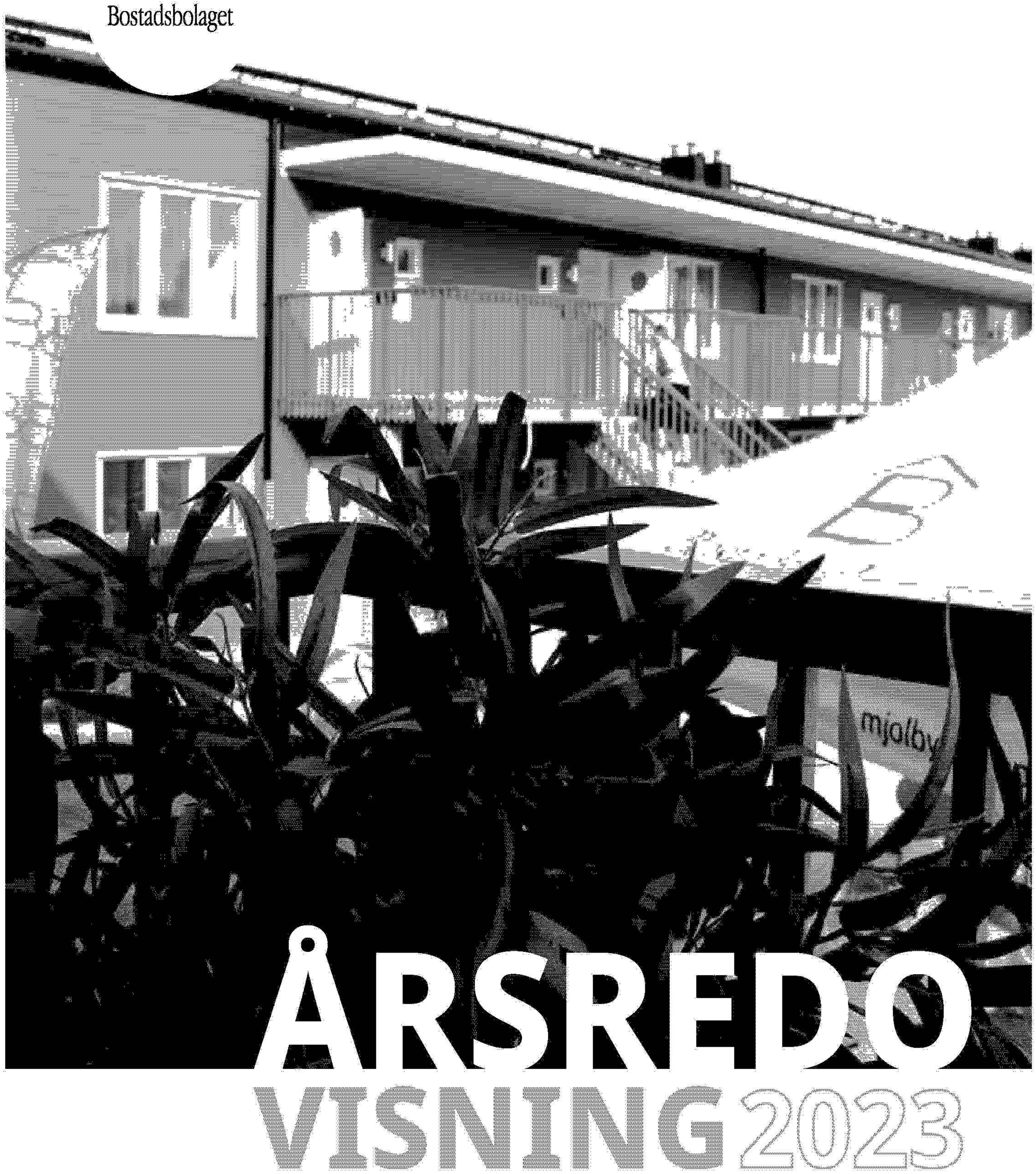
Undertecknad intygar härmed att årsredovisningen för 2023 som skickats till Bolagsverket överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkning fastställdes på årsstämman 2024-04-23. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på resultatdisposition.

Bostadsbolaget i Mjölby AB
556041-4749

Mjölby 2024-05-02

Torbjörn Olsson
Verkställande direktör

Bostadsbolaget



ÅRSREDOVISNING 2023



I skuggan av oro och lågkonjunktur

Vi är på rätt väg i en kommun som växer

Det oroliga läget i omvärlden fortsätter. Kriget i Ukraina pågår till synes utan slut och ett nytt krig har börjat i mellanöstern. Kommande år är ett stort valår i världen och vi får hoppas att demokratin och mänskliga rättigheter kan vinna mark. Oron och osäkerheten kommer nog tyvärr att hålla i sig.

Även om vi i slutet av året sett sjunkande inflation och lägre räntor, har bostadsbranschen en eftersläpning i sina kostnader. Byggbranschen har påverkats och fortsätter att påverkas mycket. Det byggs inte nya bostäder i den takt som Boverket anser behövs.

Bostadsbolaget fick en ny styrelse under året och vi beslutade om en ny affärsplan till 2030. I oroliga tider är det bra med en plan som sträcker sig långt fram i tiden, fastigheter och bostäder är produkter som kräver att vi agerar långsiktigt. Det minskar risken i bolaget.

Den fortsatta inflationen gör att vi även framöver behöver vara försiktiga med ekonomin. Hyreshöjningarna för 2023 var inte tillräckliga och för 2024 kunde vi inte komma överens före årsskiftet. Nu väntar vi på hyresmarknadskommittén. Det är tråkigt att vi inte kan komma överens lokalt. Vi har ett äldre bestånd som är i stort behov av renoveringar och vi måste fortsätta vår satsning på underhåll.

Mjölby kommun växer, efterfrågan på våra bostäder är fortsatt hög och stabil. I genomsnitt får man vänta i drygt tre år på en lägenhet hos oss. Hyresgästenkäten som genomfördes under hösten visar att vi är på rätt väg. Vi får högre betyg än förra mätningen av våra hyresgäster och vi upplevs som en attraktiv hyresvärd. Det är roligt och gör att vi kan höja vår målsättning för kommande år.

Under året har vi haft inflyttning i vårt stora projekt Kristallen i Mantorp. Nu har vi producerat 88 nya lägenheter i Mantorp totalt (inräknat Vifolka trygghetsboende 2021) och det har behövts. Nyproduktionen i Skänninge pågår med inflyttning nästa år. Det innebär att vi har tillfört lägenheter i de större orterna i Mjölby kommun, allt enligt våra ägardirektiv och marknadens behov.

Samtidigt arbetar vi med våra befintliga, äldre hus som behöver stamrenoveras på många håll. Projektet på Tunet fortsätter och vi planerar för renovering på Skattegårdsgatan under nästa år.

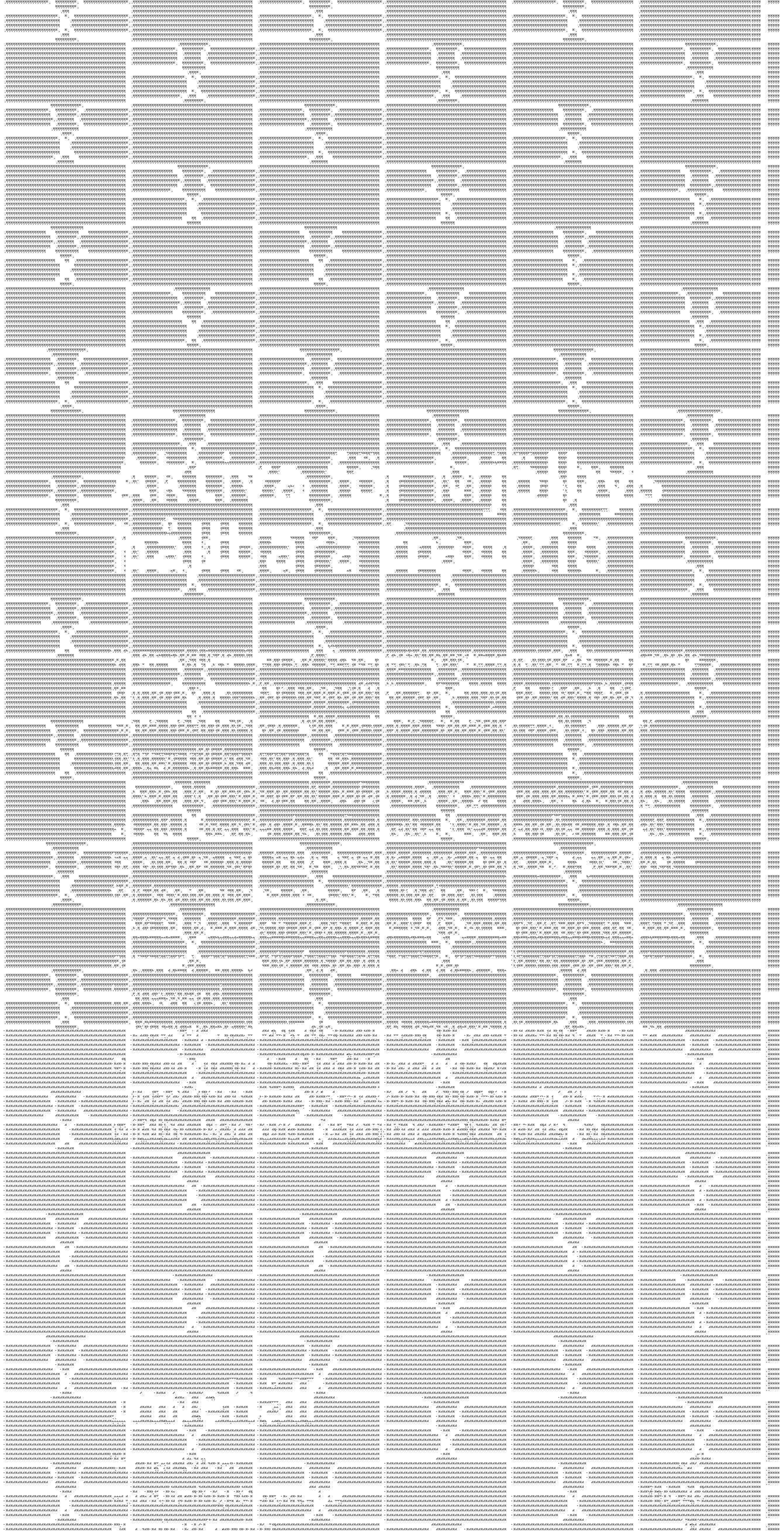
Vi är en aktiv fastighetsägare, som skapar nytt, utvecklar och ta väl hand om det vi har.

Bostadsbolaget står stadigt på en plattform som vi skapat under många år. Även i tider av oro kan vi leverera bra bostäder till befintliga och kommande hyresgäster. Genom fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet skapar vi värde för ägaren, Mjölby kommuns befolkning.

Jag skulle avslutningsvis vilja rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare och våra hyresgäster samt till Bostadsbolagets styrelse för ett bra samarbete under året.

TORBJÖRN OLSSON, VD
Bostadsbolaget i Mjölby

2023 I KORTHET



Attraktiva boendemiljöer – så jobbar vi

Bostadsbolaget verkar för att uppfylla kommunens mål, att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Det gör vi genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.



Bostadsbolaget strävar efter bra bostäder för alla, i områden som är trygga och trivsamma. Vi jobbar med förbättringar av utemiljö, allmänna utrymmen och andra fysiska faktorer men också med sociala insatser. Vi vill att hyresgäster ska möta varandra och vi vill arbeta nära våra hyresgäster i den dagliga servicen och förvaltningen av deras lägenheter.

Nöjdheten har ökat 2023

Attraktiva boendemiljöer är ett mål vi arbetar med i hela vår organisation. Ett viktigt mätinstrument för att se om vi lyckas med våra föresatser, är hyresgästenkäten, som skickas ut vartannat år till våra hyresgäster.

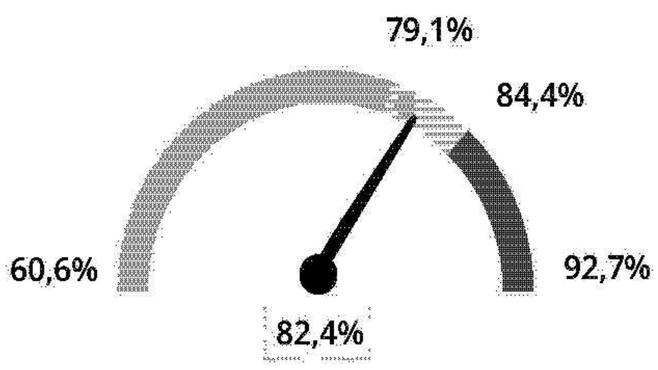
Enkäten 2023 ger Bostadsbolaget högre betyg än vid förra mätningen och visar att vi gör rätt saker och är på rätt väg.

”Det fokus vi haft på vissa teman de senaste åren, till exempel rent och snyggt, syns tydligt i enkäten. Hyresgästerna är nöjdare med städning och renhållning i trapphus, tvättstugor och utomhus. Det vi har arbetat medvetet med har förbättrats rejält men vi kan också se att vi blivit bättre på nästan allt enligt hyresgästerna”, säger fastighetschef Anders Loinder.

Prästgårdsliden sticker ut positivt

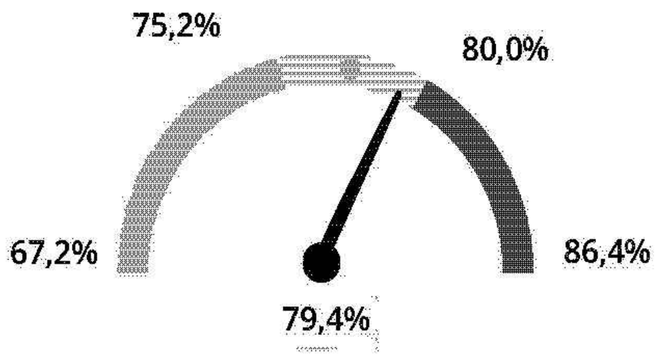
Tittar man på enskilda bostadsområden, är Prästgårdsliden det område som sticker ut. Här har hyresgästernas nöjdhet ökat kraftigt sedan förra mätningen (se separat artikel).

”Våra insatser i projektet Mitt P-liden har gett resultat. Jag vill också lyfta vår personal i områdesteamet, som gör ett jättebra jobb”, säger Anders.

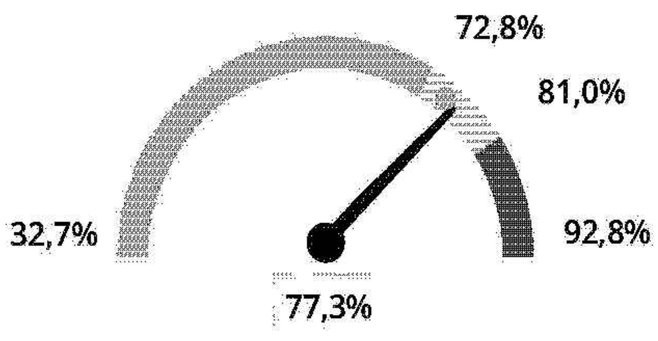


Rent och snyggt + 2 %
Medvetna åtgärder har gett resultat. Vi fortsätter att förbättra städning i trapphus och källare samt förbättra skötsel av utemiljö.

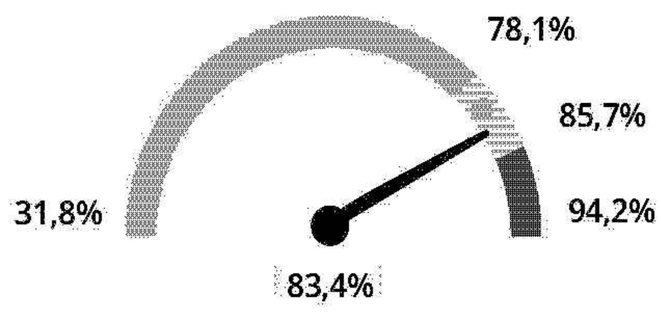
Trygghet + 2,3 %
Taggsystem och låsta portar dagtid har införts. Vi fortsätter förbättra skalskydd för att motverka inbrott i allmänna utrymmen.



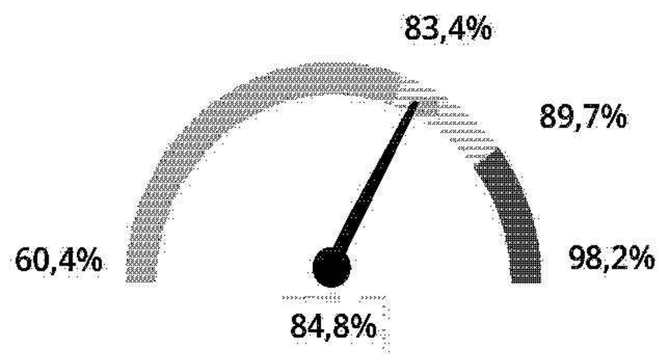
Vi fortsätter förbättra underhåll i trappor och utemiljön.







Tala väl om Bostadsbolaget har ökat (+5,5 %), liksom trivsel med Bostadsbolaget, känna igen Bostadsbolagets personal, rekommendera som hyresvärd och Bostadsbolaget är mån om hyresgästerna. Ett led i att vi blivit bättre inom många områden. Fortsatt fokus på att hyresgästerna ska känna igen entreprenörer.



Fler hyresgäster talar väl om sitt bostadsområde (+ 4,2 %). Trivsel i området och kan rekommendera någon att flytta till området har också ökat, som en följd av att Bostadsbolaget förbättrat sig på många områden.

De medskapande mötena

Nya arbetssätt inom Bostadsbolaget har troligen bidragit till att hyresgästerna trivs bättre i sina bostadsområden.

”Fastighetsskötseln har till exempel organiserats om, för att ge service närmare hyresgästerna. Områdeskontoren hanterar nycklar vid in- och utflyttning, vilket gör att nya hyresgäster snabbt lär känna teamet och vet vart de ska vända sig. Varje hus har fått egna fastighetsskötare, med större eget ansvar, som hyresgästerna lär känna”, säger Anders.

Dialogen och mötet med hyresgästerna har förstärkts i förvaltningsarbetet.

”Vi kallar inte längre till traditionella bomöten, bara om hyresgästerna efterfrågar information om något speciellt eller inför exempelvis renoveringar. Idag träffar vi hyresgästerna på många andra sätt, bland annat under containerdagar, då även representanter från kontoret är på plats. Vi grillar korv, informerar och får ta del av åsikter och idéer”, säger Anders.

Arbetet fortsätter

Handlingsplanerna för att förbättra hyresgästernas upplevelser av Bostadsbolaget är utformade på lång sikt.

”Det goda resultatet för 2023 beror på tidigare åtgärder, framför allt under 2022 och på våra duktiga medarbetare. Nu fortsätter vi att fokusera på det som kan utvecklas och bli bättre. Det är ett arbete som aldrig kan bli färdigt”, säger Anders.



Nöjdheten ökar stort på Prästgårdsliden

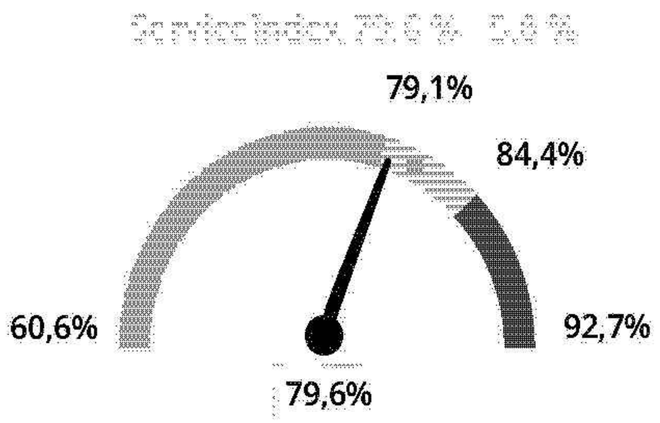
2021 inleddes ett samarbete mellan Bostadsbolaget, Hyresgästföreningen och Mjölby kommun på Prästgårdsliden för att främja hyresgästernas engagemang och känsla av trygghet i området. Hyresgästenkäten 2023 visar på att insatserna gett resultat.

”Prästgårdsliden är det område som visar upp de största förbättringarna i enkäten. Tala väl om Bostadsbolaget har ökat med 18 procent, tala väl om sitt område har ökat med 17 procent. Det är fantastiska siffror och vi kommer att fortsätta jobba för fortsatta förbättringar”, säger fastighetschef Anders Loinder.

Ökningen har skett från låga nivåer. Enkäten för två år sen blev en ögonöppnare som ledde till ett krafttag för att genomföra förbättringar.

”Den goda utvecklingen på Prästgårdsliden är ett exempel på att vi åtgärdar utifrån enkätens resultat och att vi sen följer upp för att se hur det blev”, säger Anders.

”Det känns som ett kvitto på allt det vi gör för att människor ska trivas och trygga om sitt område har gått effekt.”

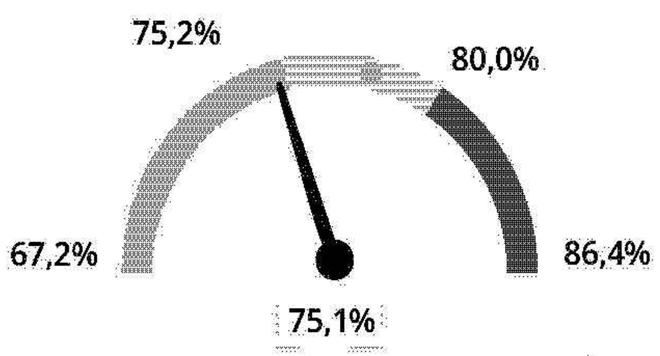


Rent och snyggt +10 %

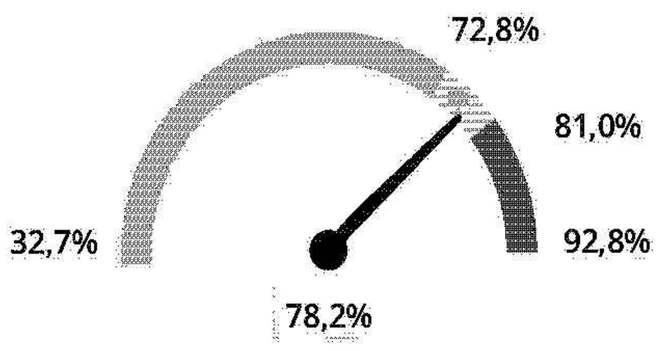
Kraftiga förbättringar för skötsel av rabatter och gröna ytor (+15,4 %), städning av gård och utemiljö (+15,4 %) och städning av trapphus (+20,3). Insatser sedan förra enkäten har gett resultat!

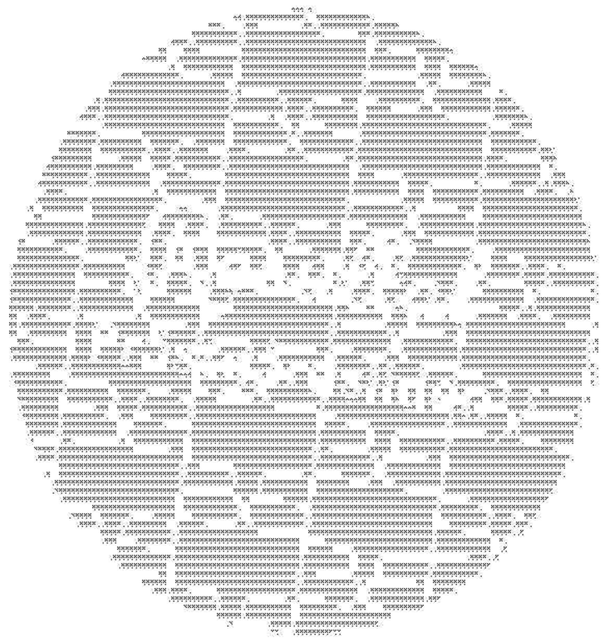
Trygghet +4,7 %

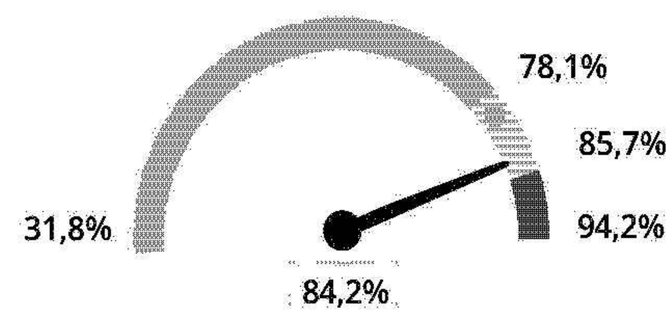
Tydliga förbättringar för personlig trygghet i källare (+6,1 %), förrådens säkerhet mot inbrott, belysning på gård och nära hus (+6,6 %) och säkerhet mot inbrott i lägenhet (+7,3%). Vi fortsätter jobba med trygghet i källare bland annat.



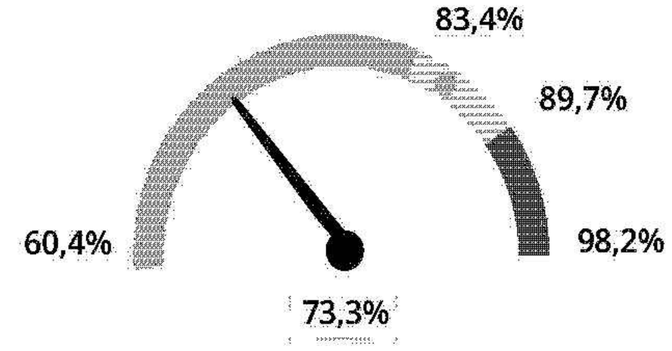
Tydliga förbättringar för trivsel i trapphus, underhåll av trapphus, tillgång på bänkar och bord (+8,1 %), utformning av gård och utemiljö (+9,6 %). Våra satsningar på gröna, trygga miljöer och fler mötesplatser samt underhåll/målning av fasader och loftgångar har gett resultat.







Kraftigt ökad nöjdhet för Bostadsbolaget är mån om hyresgästerna, kan rekommendera Bostadsbolaget, känner igen Bostadsbolagets personal (+13,7 %), tala väl om Bostadsbolaget (+18 %) och trivsel med Bostadsbolaget (+9,7 %). En kombination av alla insatser samt projektet Mitt P-liden ligger bakom.



Kraftigt ökad nöjdhet för att rekommendera flytt till bostadsområdet (+10,4), tala väl om bostadsområdet (+16,8) och trivsel i bostadsområdet (+8,6 %).

Bostadsbolagets nya arbetssätt, med fastighetsskötare som är ansvariga för egna hus, och fastighetsskötare som pratar flera språk har haft betydelse för den här utvecklingen – i kombination med framgången för projektet Mitt P-liden, fortsätter han.

Mitt P-liden-projektet

Alma Eklund, folkrörelseutvecklare på Hyresgästföreningen, har varit projektledare för Mitt P-liden sen våren 2023. Hon gläds åt siffrorna i hyresgästenkäten för Prästgårdsliden.

”Det känns som ett kvitto på att det vi gör för att människor ska trivas och tycka om sitt område, har gett effekt.”

Vad har hänt i projektet under 2023?

”Gemensamhetslokalen på Prästgårdsliden 10 B har renoverats och vi har strukturerat upp hur vi vill fortsätta jobba. Arbetsgrupper har bildats, av engagerade hyresgäster, för att jobba med utemiljön, olika aktiviteter och för att få fler trapphusvärdar. Målet är att det ska ordnas aktiviteter som inkluderar alla hyresgäster ungefär en gång i månaden. Utöver det pågår rullande aktiviteter varje vecka i vår lokal – kafé, översättningsgrupp, handarbetskafé och Kulturskolans verksamhet”, berättar Alma.

Samarbete med Egebyskolan

Ett annat mål är att fortsätta utveckla samverkan med andra aktörer i samhället, exempelvis skolan.

”Under året har vi inlett ett samarbete med Egebyskolan (F – åk 3) kring läxhjälp. Det är så viktigt att sådan hjälp finns nära, där familjerna bor. Det får inte vara svårt att ta sig dit”, säger Alma.





SÅ JOBBAR VI MED SOCIALA KONTRAKT

Bra boendemiljöer för alla

Tak över huvudet, ett eget hem, är för de flesta en självklarhet. Men det finns de som av olika anledningar hamnar väldigt långt från bostadsmarknaden. Som kommunalt bostadsbolag är det vårt uppdrag att hjälpa dem på vägen mot ett eget hyreskontrakt. Vi tycker att alla ska få chansen att bo bra.

Hur kommunala bostadsbolag väljer att arbeta med sociala boendekontrakt kan se väldigt olika ut. Bostadsbolaget i Mjölby har, i sitt samarbete med socialförvaltningen, valt att inte avsätta vissa lägenheter permanent för bosociala kontrakt. Det är en medveten strategi.

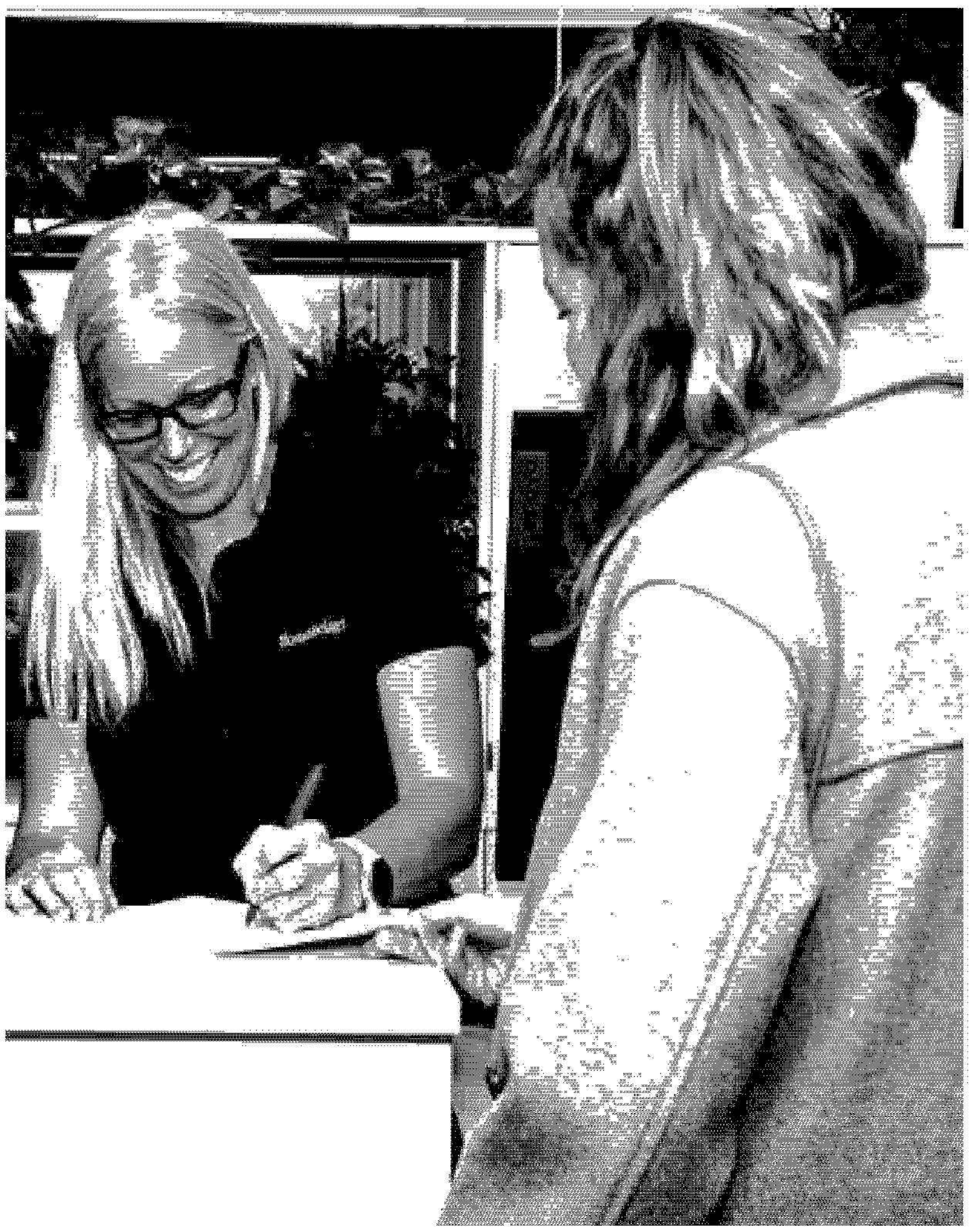
”När vi får en förfrågan från socialförvaltningen, gör vi en egen prövning där vi tar hänsyn till personens bakgrund och behov, för att hitta en lägenhet och ett bostadsområde som passar just den individen. Den sökande integreras som hyresgäst i en helt vanlig lägenhet”, förklarar marknadschef Sarah Andersson.

De som får bosociala kontrakt kan vara människor som lider av psykisk ohälsa, har ekonomiska problem eller ett missbruk till exempel.

Samarbete som fungerar

Bostadsbolaget upprättar ett hyreskontrakt med kommunen för den lägenhet som tas fram. Den sökande hyr i andra hand av Mjölby kommun, med boendestöd under minst ett års tid. Tre gånger under året görs avstämningar för att se hur det går.

”Syftet med sociala kontrakt är alltid att den boende på sikt ska få ett eget förstahandskontrakt. En del får eget kontrakt efter ett år medan andra behöver lite mer tid på sig.





Vi har lång erfarenhet av den här typen av samarbete med socialförvaltningen och det har fungerat väl.”

Under 2023 var tio personer inne i processen och Bostadsbolaget skrev förstahandskontrakt med tre personer som haft bosocialt kontrakt.

Stöttar ungdomar

En annan grupp som behöver stöd och hjälp är ungdomar placerade på HVB-hem. Dacke stödboende i Mjölby är ett behovsprövat korttidsboende, vars syfte är att hjälpa ungdomar med familjeproblematik, att gå vidare till ett eget boende. När ungdomarna fyller 21 år skrivs de ut från hemmet.

”I god tid innan får vi en förfrågan om att ta fram en utslussningslägenhet. De unga får först hyra i andra hand via kommunen, med visst stöd från Dacke. Efter utvärdering erbjuds de sen förstahandskontrakt. En del tackar ja, andra flyttar på grund av studier till exempel”, säger Sarah.

Behovet av att ta fram sådana här utslussningslägenheter har minskat under senare år.

Nyanlända får kontrakt direkt

Ytterligare en grupp som Bostadsbolaget hjälper in på bostadsmarknaden är kommunplacerade nyanlända.

”Där jobbar vi på ett annat sätt. De kommunplacerade erbjuds förstahandskontrakt direkt, eftersom de har etableringsstöd och därmed uppfyller villkoret att ha en inkomst. Dessutom har vi ett gott samarbete med Mjölby kommun som stöttar och jobbar nära de nyanlända den första tiden”, säger Sarah.

Trycket att få fram lägenheter till nyanlända var som störst 2015. Under 2023 har tio nyanlända skrivit hyreskontrakt med Bostadsbolaget.

STRATEGI FÖR STAMRENOVERINGAR

Bevara attraktiva lägenheter i äldre hus

Bostadsbolaget började redan 2015 att ta fram en långsiktig plan för att renovera sina äldre fastigheter, i en takt av cirka 100 lägenheter per år. Det första projektet startade 2017. 2023 har cirka 700 av totalt 1 800 äldre lägenheter stamrenoverats.



”Vi har haft flera bostadsbolag inom allmännyttan på studiebesök hos oss, som vill veta hur vi driver våra stamrenoveringsprojekt. Många ska nu påbörja renoveringar av miljonprogrammens hus och det slår mig att Bostadsbolaget var ganska tidigt ute med att formulera en plan och en strategi för det. Vi har också haft en ekonomi i bolaget för att kunna genomföra planen”, säger vd Torbjörn Olsson.

Bevara attraktiva boendemiljöer

Att verka för attraktiva boendemiljöer och stimulera till inflyttning innebär inte bara att bygga nytt och modernt. Det gäller att vårda de befintliga bostadsområdena och lägenheterna också.

”Våra äldre hus är välplanerade och många ligger vackert vid Svartån. Dessa lägenheter behåller sin attraktivitet, tack vare att vi stamrenoverar och håller dem i bra skick”, säger Torbjörn.

Renovera hållbart och varsamt

Förr eller senare drabbas gamla hus av trasiga rör och vattenskador. Strategin är att ligga steget före vattenskadorna.

”Att laga akuta vattenskador är både oekonomiskt i längden och påfrestande för de boende. Ofta drabbas ett helt trapphus av en skada i en lägenhet”, säger byggchef Carl-Magnus Miettinen.

Fokus i Bostadsbolagets projekt ligger på renovering av tekniken, det vill säga stammar för vatten och avlopp i kök och badrum, eventuellt ventilation. Målet är en renovering som är hållbar och varsam. Hyreshöjningen efteråt brukar ligga runt 20 procent.

Smidigare för varje projekt

700 lägenheter har hittills renoverats: på Lilla Vallgatan i Skänninge, Västra Lundby i Mjölby, Järnvägsgatan i Mjölby samt på Tunet i Mjölby (där renovering pågår sedan 2022 och beräknas vara klar sommaren 2024).

”Den takt vi har på stamrenoveringarna i vår långsiktiga plan innebär att vi kommer i mål om ungefär tio år. För varje projekt går arbetet smidigare och smidigare. Renoveringarna utförs med kvarboende hyresgäster och det fungerar bra. Mycket tack vare att vi är måna om att informera och kommunicera med de boende både före och under projektet. Det finns en stor förståelse för att renoveringarna behöver göras”, säger Carl-Magnus.

Stort intresse för våra lägenheter

Intresset för Bostadsbolagets lägenheter har varit fortsatt högt under 2023. ”Vi har haft full uthyrning under året”, säger marknadschef Sarah Andersson.

2023 har upplevts som lite skakigt, med anledning av den allmänna lågkonjunkturen, fortsätter hon.

”Flyttkedjorna hänger inte riktigt ihop längre, när det blir svårare att sälja hus. Det påverkar även hyresmarknaden. Men hittills har vi haft alla våra lägenheter uthyrda. Det vi har märkt är att varje uthyrningsprocess tagit något längre tid än förra året.”

När hon tittar på antalet nya sökande i lägenhetskön, har 2023 varit ett rekordår. Kön ökade från drygt 12 000 sökande till drygt 17 000.

”Vi frågade oss var alla dessa nya anmälningar kom ifrån. Låg någon form av massregistrering bakom siffrorna? Det visade sig vara personer från hela landet, som registrerat sig via ett webbföretag. Och de hade aktivt valt att de ville stå i kö hos just Bostadsbolaget i Mjölby.”

Sarah ser det som en följd av den nya digitala världen, där det inte är särskilt konstigt att söka sig utanför sin hemkommun på att hitta sin framtida bostad! Och ett tecken på att Mjölby syns på kartan.

”Kön ökar men vi har ungefär samma tryck på efterfrågan som tidigare år. Antalet intresseanmälningar på specifika objekt ligger runt 2 000. Det håller sig stabilt och det känns positivt”, tycker hon.

Bostadsbolagets lägenhetskö

2022: 12 885 personer

2023: 17 425 personer

Medelpoäng under 2023: 1 231 köpoäng (1 328 köpoäng 2022)

Kö för trygghetsboende

2022: 965 personer

2023: 1 076 personer

Medelpoäng under 2023: 3 176 köpoäng (3 338 köpoäng 2022)



MILSTOLPE FÖR ENERGIBESPARINGAR

Bostadsbolaget snart halvvägs mot målet

Under 2023 har Bostadsbolaget genomfört flera energiprojekt som påverkar de uppsatta energi- och klimatmålen i positiv riktning, framhåller Erik Falkenäng, teknisk chef.

Bostadsbolagets energi- och klimatmål – hur långt har vi kommit 2023?

MÅL 1

Minska mängden köpt energi med 30 procent till år 2030 (basår 2007)

Årets resultat landar på en energibesparing på 14,9 procent, vilket är mycket nära halvvägs mot målet.

MÅL 2

Minimera klimatpåverkan från köpt energi till år 2030.

Årets satsning på ytterligare en solcellsanläggning är ännu ett steg i rätt riktning och kommer minska behovet av köpt el. Bostadsbolaget har sedan tidigare valt ursprungsmärkt el samt konverterat samtliga anläggningar med direktverkande el till fjärrvärme.

MÅL 3

Fossilfri fordonsflotta år 2030.

Målet är uppfyllt till 99 procent, tack vare övergång från bensinbilar till elbilar och att vi har bytt drivmedel i dieselfordon till HVO. Elsparkcyklar och elcyklar finns för kortare transporter.

MÅL 4

Ställa energi- och klimatkrav vid upphandling och nybyggnation.

En samordningsgrupp är bildad, för att ta fram riktlinjer för hur Bostadsbolaget ska arbeta med målet.

MÅL 5

Verka för energi- och klimatsmart beteende hos medarbetare och hyresgäster.

IMD (individuell mätning för debitering), som installerats tidigare, har gett fortsatt effekt under 2023. Information och tips har gått ut till Bostadsbolagets hyresgäster via olika mediekanaler. Internt har medarbetarna fått utbildning, information och deltagit i workshops.

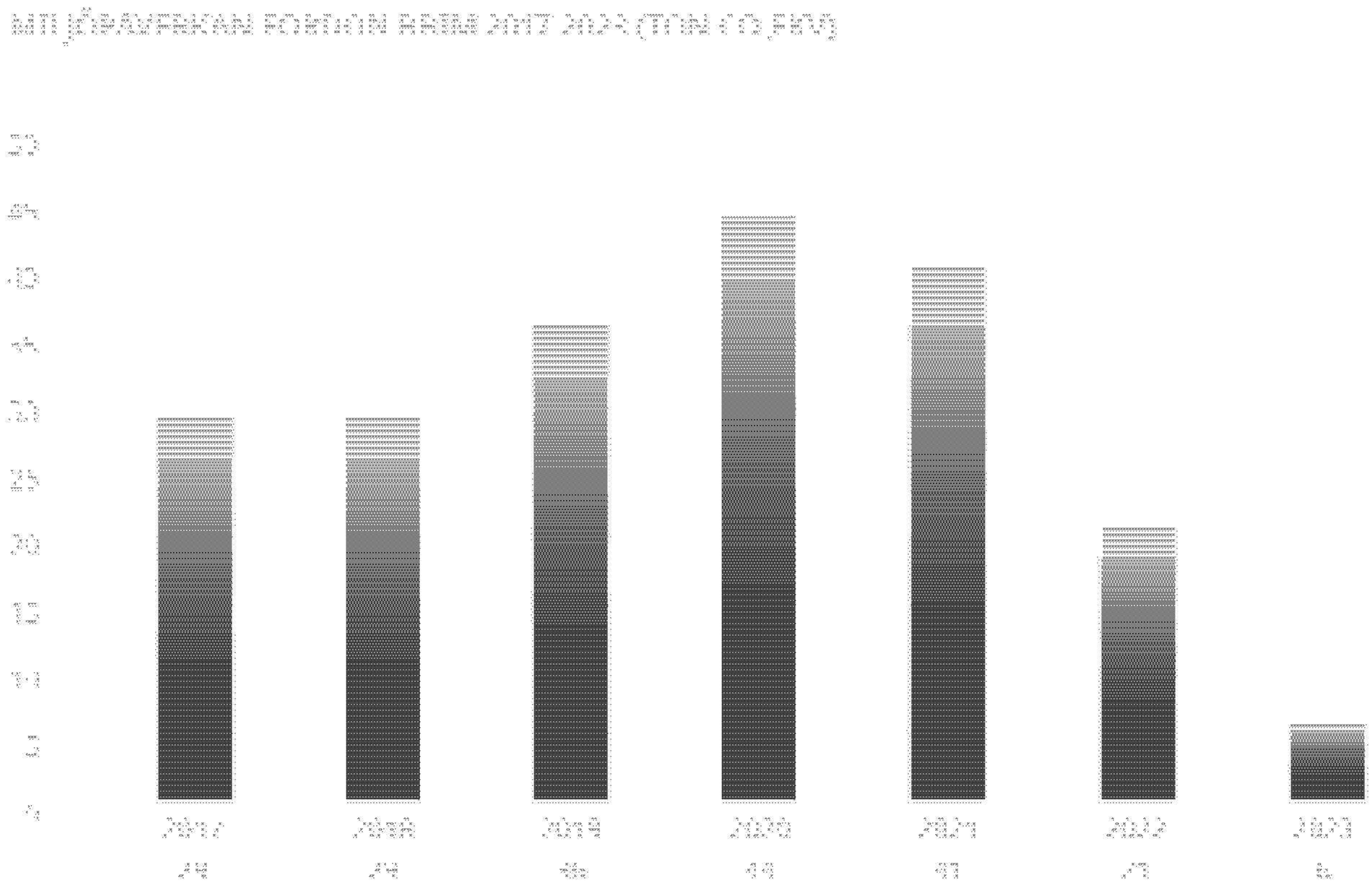
NYCKELTAL

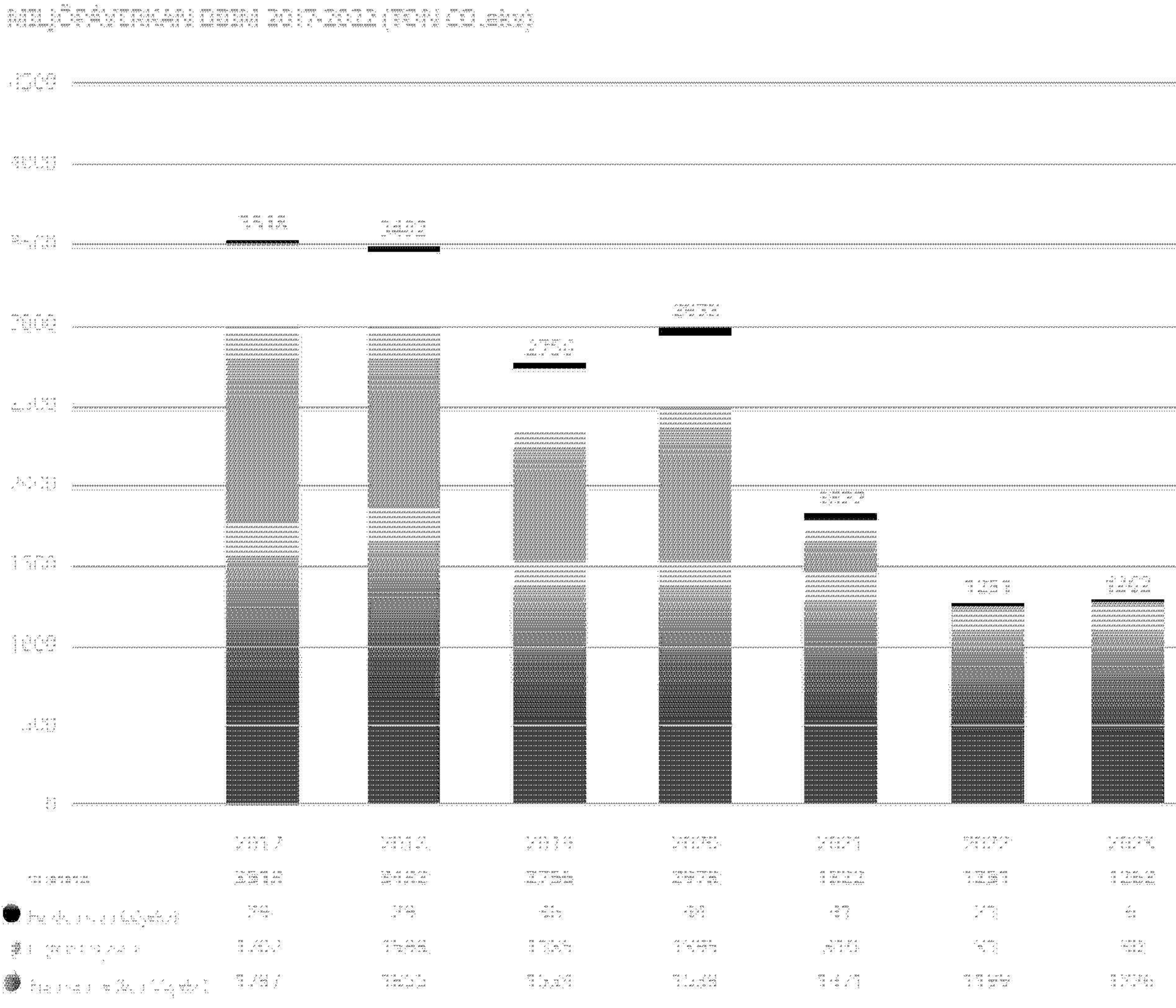
	2023	2022	2021	2020	2019
El [kWh/m²]	13,5	14,5	15,2	16,2	18,6
Värme [kWh/m²]	103,6	106,1	106,9	109,9	112,2
Koldioxid [to CO2ekv]	1 262	1 251	1 822	2 978	2 756
Total [kWh/m²]	117,2	120,5	122,1	126,1	130,8

Omfattande åtgärder som vidtagits

- En solcellsanläggning på 125 kW har installerats i Trojenborg, Skänninge.
- Tilläggsisolering av vindar, enligt en treårsplan i hela beståndet, har påbörjats 2023.
- Uppgradering av fönster med extra energiglas, har genomförts i Rosenlund, Skänninge.




Antal lägenheter
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
2018
2019
2020
2021
2022
2023
Bostadsbolaget


Bostadsbolaget

Marknadsföring når utanför Mjölby

Att synas i många olika sammanhang, inom kommunen och utanför, är en del i Bostadsbolagets strategi för att stimulera till inflyttning.



En större händelse under året var öppet hus i Kristallen i juni, Bostadsbolagets 60 nybyggda lägenheter i Mantorp.

”Visningar av våra nyproduktioner är bra tillfällen att marknadsföra oss och våra bostäder. Innan hyresgästerna flyttar in har vi en unik chans att visa upp flera olika typer av lägenheter och hela boendemiljöer. Även om besökarna inte letar lägenhet just då, kanske de söker sig till Bostadsbolaget senare, tack vare visningen”, säger kommunikatör Karin Pettersson.

Ett nytt grepp den här gången var att låta en stylist möblera upp och inreda en av lägenheterna, för att skapa hemkänsla. Initiativet fick mycket positiv respons.

Annonser med närkvinkel

Annonseringen inför öppet hus i Kristallen nådde många fler än kommuninvånarna.

”Vi har under 2023 blivit mer strategiska i vår geostyrda marknadsföring i digitala medier, där vi tar hjälp av Schibsted. Tidigare har vi fokuserat på Mjölby kommun. Nu visas våra annonser även utanför Mjölby, via Schibsteds många kanaler (Aftonbladet bland annat)”, säger Karin. Annonsplats köptes också i Corren.

”Även inför att lägenheterna på Holmen i Skänninge släpptes för intresseanmälningar, kompletterade vi med tryckt annons i Corren för att nå utanför kommunen.”



”Vi ska vara med”

Bostadsbolaget har de senaste åren valt att delta i sammanhang som förr inte var självklara för ett kommunalt bostadsbolag. Större event i kommunen är bra tillfällen att synas på, framhåller marknadschef Sarah Andersson. Till exempel näringslivsmässan Fokus Mjölby.

”Vi är både en stor arbetsgivare och aktör i Mjölby kommun, det känns helt rätt att vara med där.”, säger hon.

Men även mer oväntade sammanhang är värdefullt för profilering och marknadsföring.

”Vi ställer upp ett bord och pratar lägenheter med folk på julmarknaden i Skänninge till exempel. Vi ska vara med när människor samlas, när det händer något i kommunen. Full uthyrning är det vi strävar efter och då blir det mesta vi gör en typ av marknadsföring”, säger Sarah.

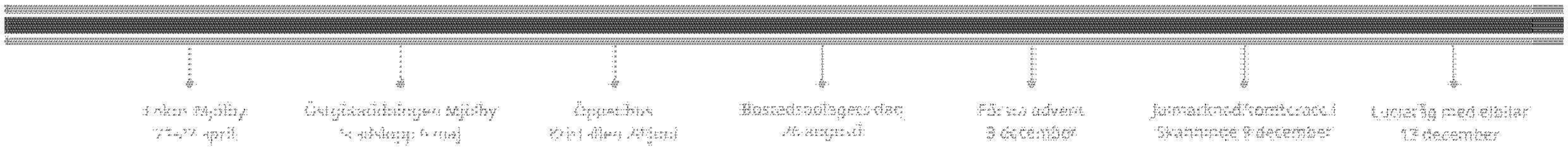
”Vi ska vara med när människor samlas i kommunen.”

Mervärde och trivsel

Bostadsbolagets sponsring av föreningslivet har övergått i färre men större samarbeten, där ett viktigt syfte är att skapa mervärde för hyresgästerna. Föreningarna åker ut till Bostadsbolagets områden, främst Prästgårdsliden, och låter barn och ungdomar prova på olika sporter. Samarbetet omfattar även medverkan på Bostadsbolagets dag.

”Utan alla de här föreningarna skulle det inte bli någon Bostadsbolagets dag, ett event som är mycket uppskattat av hyresgästerna. Inte ens ihållande ösregn kan förstöra stämningen! Den här typen av arrangemang bidrar till hemkänsla, trivsel och trygghet och är en pusselbit i vår strävan att skapa attraktiva boendemiljöer”, säger Karin.

Glimtar från höjdpunkter 2023



NYPRODUKTION BIDRAR TILL VARIERAT UTBUD

”Mjölby kan växa åt alla håll med attraktiva bostäder”

Mjölby är en kommun som växer. Bostadsbolagets satsning på nyproduktion bidrar till ett varierat utbud av bostäder på flera orter i kommunen. 60 nya hyreslägenheter i Mantorp stod klara för inflyttning i två etapper efter sommaren.



Kristallen i Mantorp.



Holmen i Skänninge.



Därmed gick ett långsiktigt projekt i mål. Bostadsbolaget köpte tomten på Häradsvallen redan 2015 och har varit drivande för att få fram en ny detaljplan för bostäder på området. Det nya kvarteret omfattar fyra huskroppar och har fått namnet Kristallen, inspirerat av att det en gång låg en fabrik som tillverkade kristallkronor där.

Bidrar till varierat utbud

Så här sade vd Torbjörn Olsson i samband med öppet hus i Kristallen den 20 juni:

”Äntligen är väl ett passande ord i sammanhanget! Vi vill erbjuda fler människor en möjlighet att bo i Mantorp. Samhället har expanderat med nya villaområden de senaste åren och nu har vi skapat 60 nya hyresrätter i ett helt nytt kvarter på orten. Och trots den försiktighet som råder på marknaden blev samtliga lägenheter snabbt uthyrda i första etappen. Intresset är också stort för etapp två. Inflyttningen till Mjölby kommun är fortsatt stark. Möjligheten att pendla med tåg både till Mjölby och Linköping gör Mantorp attraktivt för många.”

Första nyproduktionen på 40 år

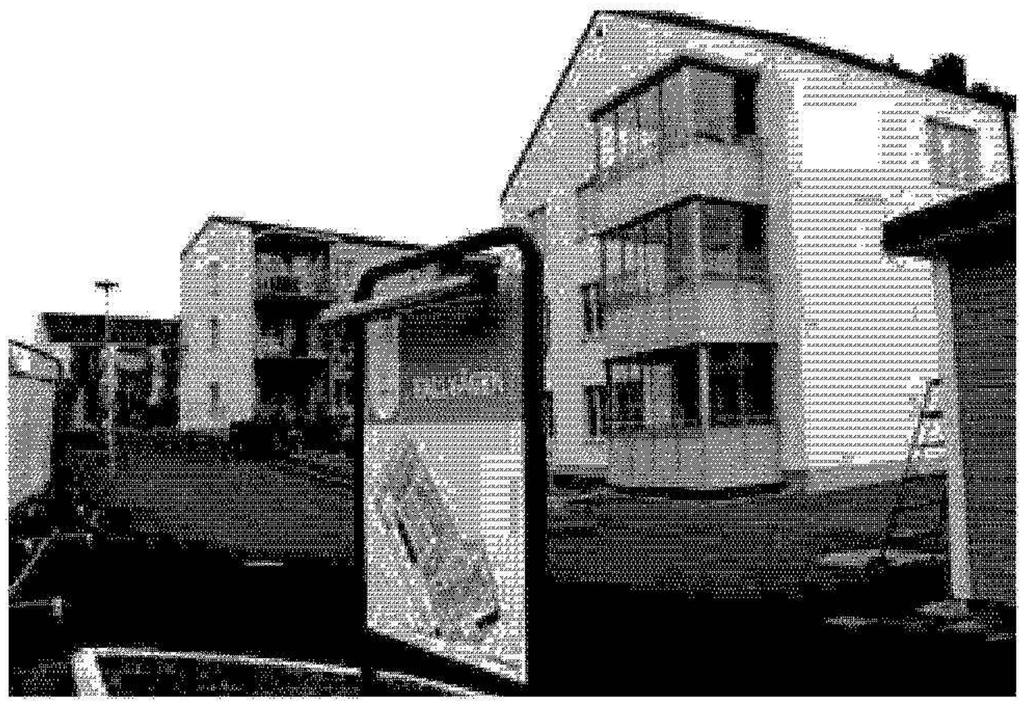
De nya lägenheterna gör det möjligt för fler att sälja villan och flytta till en mindre och bekvämare bostad, utan att behöva bryta upp från orten. Något som även gäller för Bostadsbolagets andra stora nyproduktion utanför Mjölby tätort, Holmen i Skänninge.

Tomten förvärvades 2019. Projektet inleddes med arkeologiska utgrävningar som gav grönt ljus, och därefter revs den befintliga Konsumbutiken.

”Vi bygger nytt i Skänninge för första gången på 40 år, och bidrar till att Mjölby kan växa åt alla håll med attraktiva bostäder”, konstaterade Torbjörn i samband med en pressträff inför rivningen.

Byggstart för Holmens fyravåningshus skedde i februari 2023. Den 1 juni 2024 flyttar hyresgästerna in i de 19 lägenheterna.

Satsningarna i Mantorp och Skänninge, där de nya lägenheterna snabbt blivit uthyrda, visar på att intresset för nya hyreslägenheter på orterna utanför Mjölby är stort, och att Bostadsbolaget aktivt bidrar till att kommunen kan växa.



Fler kommuninvånare när vi bygger

- En tredjedel av de nya hyresgästerna i Kristallen, Mantorp, kom från annan kommun.
- En tredjedel flyttade från villa i Mjölby kommun.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsbolaget i Mjölby AB, organisationsnummer 556041-4749, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2023, bolagets 81:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande uppgift 2022).

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 kvalitét.
- 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 innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för Bolaget.
- Driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande.
- Tillsammans med kommunen verka för att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet.
- Internt och externt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Bostadsbolagets nya styrelse har fattat beslut om en affärsplan med mål och handlingsplaner som gäller för 2024-2030. I den finns strategier och mål utvecklade från ägardirektiv och bolagsordning samt äldre affärsplaner. Våra utmaningar över tid är dels vårt äldre bestånd som kräver större underhållsåtgärder samt den ökande inflyttningen till kommunen. Under åren har också energi och miljöfrågor fått ett större fokus. Styrelsen beslutade 2019 om en miljö och klimatstrategi som vi arbetar efter. 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. Glädjande har just Prästgårdsliden lyft i hyresgästenkäten som gjordes 2023 jämfört med 2021. Det tycker vi visar att arbetet där gjort skillnad.

Samarbetet med kommunen avseende utsatta och svaga grupper fortsätter. Mjölby kommun och bolaget har varit aktivt i arbetet med bostäder åt dessa. Boinflytande arbete genomförs delvis tillsammans med hyresgästföreningen samt mycket genom att skapa möten med oss för att skapa en grund för samtal. Vår fastighetsorganisation i egen regi är också ett led i att möta hyresgästens krav på nära service och tryggt boende. Totalt sett har mycket gjorts som visar att bolaget är en attraktiv hyresvärd.

Bolaget har under hösten haft inflyttning på Kristallen i Mantorp. Totalt 60 lägenheter, i stort sett alla var uthyrda vid färdigställande. En tredjedel av de som flyttat in har sålt en villa i Mantorp med omnejd. En tredjedel kommer från annan kommun. Nyproduktion skapar möjlighet till befolkningsutveckling i kommunen, både direkt och indirekt. Nyproduktionen på Holmen i Skänninge pågår, inflyttning under 2024. I och med detta har vi byggt nya lägenheter i kommunens tre stora orter och vi är förväntansfulla på kommunens arbete med fortsatta detaljplaner. Ett växande Mjölby behöver fler hyresrätter. Flera underhålls- och renoveringsprojekt har påbörjats och genomförts under året. Nästa stora stamrenovering efter Tunet är Skattegårdsgatan. Det kommer starta 2024. I och med Tunet så har cirka 800 av de 1 900 lägenheter som behöver stamrenoveras gjorts klart. Målet i affärsplanen är att klara ca 100 lägenheter per år. 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 2023 har omfattat förvaltning och underhåll av bolagets fastigheter. Antalet lägenheter var per årsskiftet 2733 (2 676) med en total lägenhetsyta på 181 857 kvm (178 123 kvm). Ytan för lokaler är 19 385 kvm (19 389 kvm). Vi har genomfört renoveringar för totalt 125 mkr, varav 78 mkr har aktiverats. Exempel på större åtgärder är pågående stamrenovering på Tunet, stambyten på Skattegårdsgatan och Rosenlundsstigen, takbyte på Smedjegatan 1, samt fönsterrenovering på Rosenlund.

Under året har arbetet utifrån den långsiktiga underhållsplanen 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 knappt 60%. Det är något mer än 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 kvarstår i och med att andelen kontrakt som är uppsägningsbara inom ett år är fortsatt hög, se not 3.

Hyror och förvaltning

Hyrorna för 2024 är inte klara, ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén. För 2023 blev höjning 4,2 procent.

EKONOMI

Finansiering

Bostadsbolaget har fastighetslån på 813,5 mkr (714 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 2,8 år. Både ränteförfall och kreditförfall inom ett år är 17,5 procent.

Bostadsbolagets genomsnittliga skuldränta på fastighetslån blev 2,3 procent (1,36 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 2 620 mkr (2 372 mkr). Värderingen har skett genom att nuvärdet av fem 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 av krediterad värderare. Direktavkastningskravet ligger på mellan 4,35 och 6,5 procent för bostäder.

Totalt taxeringsvärde för våra fastigheter är 1 999 mkr (1 982 mkr).

Resultat

Årets resultat efter skatt blev 1 580 tkr (12 331 tkr) vilket är 11 mkr lägre än föregående år. Detta beror främst på årets nettonedskrivning av fastigheter på 10,6 mkr. För övrigt har det varit stora skillnader i förutsättningar mellan 2023 och 2022 vilket syns i de flesta delposter.

Driftnettot per kvadratmeter är 324 kr/kvm (309 kr/kvm). Fastighetsåtgärder i form av kostnadsförda och aktiverade renoveringar uppgår till 625 kr/kvm (342 kr/kvm). Ökningen beror främst på det stora stambytesprojektet på Tunet.

Bostadsbolagets direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,5 procent jämfört med ägardirektivets minimikrav på 2,25 procent i genomsnitt för åren 2021 t.o.m. 2025. För de tre första åren i denna period blev snittet 2,6%. Likvida medel uppgår till 38 mkr (52 mkr). Soliditeten är 28,5 procent (31 procent) vilket är högre än målsättningen i ägardirektivet. Orsaken till soliditetssänkningen är främst att balansomslutningen har ökat med tillkommande nyproduktion, Kristallen och komponentutbyte, stamrenoveringen på Tunet. Den stabila soliditeten ger Bostadsbolaget möjlighet att vara en viktig aktör i Mjölby kommuns fortsatta utveckling.

EGET KAPITAL

TKR	AKTIE-KAPITAL	UPPSKRIV-NINGSFOND	RESERV-FOND	FRITT EK	SUMMA EK
Vid årets början	5 000	52 734	104 000	209 685	371 419
Årets resultat				1 580	1 580
Utdelning				-111	-111
Förskjutning mellan bundet och fritt EK		-997		997	0
Vid årets slut	**5 000**	**51 737**	**104 000**	**212 151**	**372 889**

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	239 061	219 774	211 925	206 691	204 341
Driftnetto, kr/kvm, [1]	324	309	312	349	264
Direktavkastning, %, [2]	2,5	2,6	2,6	3,0	2,4
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm, [3]	625	342	470	401	523
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet, mkr	2 620	2 372	2 409	2 337	2 228
Soliditet, %, [4]	28,5	31	33	31	27
Specifik energianvändning, kWh/m2, [5]	117,2	120,5	122,1	126,1	130,8
CO2ekv/m2, (kg/m2), [6]	5,0	5,0	7,2	11,7	10,9
Egen producerad el, kWh, [7]	57 889	61 120	56 270	463	-

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.
5) Totalt antal köpta kWh (el och fjärrvärme) dividerat med A-temp (total uppvärmd area inom beståndet)
6) Utsläpp av koldioxidekvivalenter från fjärrvärme, el och fordonsbränsle dividerar med A-temp. Utsläpp från respektive energislag beräknas av inköpt volym multiplicerat med energislagets emissionsfaktor (utsläpp/volym).
7) Utgörs i Bostadsbolagets fall av el från solceller.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	210 571 466:-
Årets resultat	1 580 489:-
	212 151 955:-

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 3,13 kr per aktie, totalt kr	156 600:-
I ny räkning överföres kronor	211 995 355:-
	212 151 955:-

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 2024

Oron i omvärlden fortsätter prägla 2024. Även om inflationen minskar är det ändå en högre inflation än Riksbanken vill. Det påverkar räntan som vi hoppas kommer minska men kostnaderna är ändå höga. 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. Stamrenoveringar på Tunet kommer slutföras under året och vi planerar att fortsätta på Skattegårdsgatan under 2024. Mjölby kommun fortsätter att öka i befolkning och för att det ska kunna fortsätta så behövs det fler bostäder. Under 2024 kommer vi att ha 19 nybyggda lägenheter för uthyrning i Skänninge.

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 30,5 mkr i lån med rörlig ränta dessutom ska ränteomläggning av lån med bunden ränta ske med 112 mkr nästkommande år. En förändring av räntan med ±0,5 procentenheter på dessa belopp innebär ökade eller minskade kostnader med 712 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 760 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 knappt 1 mkr.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, Tkr	NOT	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING:			
Hyresintäkter	3	225 173	212 983
Övriga förvaltningsintäkter	4	13 888	6 791
Summa nettoomsättning		**239 061**	**219 774**
FASTIGHETSKOSTNADER:			
Drift	5, 6	-121 774	-113 543
Underhåll		-47 164	-39 967
Fastighetsskatt		5 173	-4 971
Driftnetto		**64 950**	**61 293**
Avskrivningar	7	-34 517	-32 216
Nedskrivningar	7	-16 000	0
Återföring av tidigare nedskrivning	7	5 365	0
Summa fastighetskostnader		**-219 263**	**-190 697**
Bruttoresultat		**19 798**	**29 077**
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER:			
Avskrivningar	7	-453	-518
Resultat från fastighetsförsäljning		5 040	2 704
Övriga kostnader	6, 8	-8 420	-8 924
Rörelseresultat		**15 965**	**22 339**
FINANSIELLA POSTER:			
Ränteintäkter o. dyl.	9	1 558	843
Räntekostnader o. dyl.	10	-17 661	-9 086
Resultat efter finansiella poster		**-138**	**14 096**
Bokslutsdispositioner	11	2 560	1 550
Skatt på årets resultat	12	-842	- 3 315
ÅRETS RESULTAT		**1 580**	**12 331**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, Tkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 209 006	1 049 068
Maskiner och inventarier	14	7 577	6 248
Pågående ny- och ombyggnader	15	50 499	89 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Summa anläggningstillgångar		**1 267 121**	**1 145 162**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		331	417
Skattefordran		329	607
Övriga fordringar	17	39 871	56 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 728	4 382
Summa kortfristiga fordringar		**43 259**	**61 710**
Bank		4	3
Summa kassa och bank		4	3
Summa omsättningstillgångar		**43 263**	**61 714**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 310 384**	**1 206 876**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		51 737	52 734
Reservfond		104 000	104 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 571	197 355
Årets resultat		1 580	12 331
Summa eget kapital	18	**372 889**	**371 419**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	0	2 560
Summa obeskattade reserver		**0**	**2 560**
Avsättningar			
Avsatt för pensioner	20	5 871	5 729
Uppskjuten skatteskuld	21	**43 992**	**43 150**
Summa avsättningar		**49 863**	**48 879**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	813 500	714 000
Summa långfristiga skulder		**813 500**	**714 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 434	44 022
Övriga kortfristiga skulder		1 286	1 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	31 411	24 509
Summa kortfristiga skulder		**74 132**	**70 018**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 310 384**	**1 206 876**

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, Tkr

	NOT	2023	2022
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		15 966	22 339
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	25	40 512	29 909
Erhållen ränta		1 558	843
Betald ränta		-14 113	-6 457
Betald inkomstskatt		0	-1 672
Förändring av kortfristiga fordringar		4 161	-477
Förändring av kortfristiga skulder		8 066	-8 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**56 150**	**35 717**
Investeringsverksamhet			
Inköp av maskiner och inventarier		-3 657	-1 935
Investeringar i pågående ombyggnationer		-48 694	-71 164
Investeringar i byggnader och mark		-125 001	-32 344
Avyttring av fastigheter		7 523	3 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-169 829**	**-101 493**
Finansieringsverksamhet			
Ökning långfristiga lån		102 000	76 000
Amortering		-2 500	-2 000
Aktieutdelning		-111	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**99 389**	**73 948**
Årets kassaflöde		**-14 290**	**8 172**
Likvida medel vid årets början		**52 061**	**43 889**
Likvida medel vid årets slut		**37 771**	**52 061**

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i Tkr, belopp inom parantes avser jämförelseåret. Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

Hyresavtal 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 hänför 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet 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 eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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.

Eventualförpliktelser 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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Bostäder	210 311	198 163	-3 820	-3 170	206 491	194 993
Lokaler	15 259	14 665	-1 073	-1 233	14 186	13 432
Garage	4 180	4 236	-243	-218	3 937	4 018
Övriga enheter	790	692	-231	-152	559	540
Summa	**230 540**	**217 756**	**-5 367**	**-4 773**	**225 173**	**212 983**

Hyresbortfall, 2023	**HLU**	**Kvarboende rabatt**	**Övriga rabatter**	**Vakans**	**Totalt**
Bostäder	1 912	404	499	1 005	3 820
Lokaler			88	985	1 073
Garage				243	243
Övriga enheter				231	231
Summa	1 912	404	587	2 464	5 367

HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Operationell leasing - Bolaget är leasegivare
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Internuthyrningen utgjorde 1 404 tkr (1 254 tkr). Hyresintäkter för bostäder beräknas uppgå till 217 848 tkr. Dessa avtal har normalt en uppsägningstid på tre månader, vilket motsvarar 54 462 tkr.

Framtida leasingavgifter (hyresintäkter) för icke uppsägningsbara avtal för lokaler förfaller till betalning enligt följande:	**2023**	**2022**
inom 1 år	3 674	3 916
senare än 1 år men inom 5 år	9 997	9 236
Summa	**13 671**	**13 152**

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster	882	1 110
Aktiverat arbete för egen räkning	1 300	996
Försäkringsersättningar	5 981	1 679
Erhållna bidrag	3 465	681
Vinst försäljning av anläggningstillgångar	151	237
Parkeringsersättning	892	955
Övriga intäkter	1 217	1 133
Summa övriga förvaltningsintäkter	**13 888**	**6 791**

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	29 396	27 092
Reparationer	25 320	22 189
Vatten	7 180	6 400
Fastighetsel	9 287	10 792
Uppvärmning	22 036	20 757
Renhållning	6 328	5 745
Fastighetsanknuten administration	19 655	17 641
Övrigt	2 572	2 927
Summa driftskostnader	**121 774**	**113 543**

NOT 6 PERSONALUPPGIFTER

Antalet anställda	**2023**	**2022**
Totalt antal anställda	53	52
Varav kvinnor	20	19
Antal anställda omräknade till helårsanställda	52	52

Löner och sociala kostnader	**2023**	**2022**
Löner och ersättningar	23 927	22 786
Sociala kostnader	10 789	9 920
-varav pensionskostnader	2 530	2 142

Varav löner och ersättningar till styrelse och VD	**2023**	**2022**
Styrelse och VD	1 580	1 341
Sociala kostnader	842	755
- varav pensionskostnader	346	334

Styrelsens ordförande har erhållit 76 (72) 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	1
VD samt ledningsgrupp	6	2

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2023	2022
Avskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	32 071	30 183
Markanläggningar	570	538
Maskiner och inventarier	1 876	1 495
Summa avskrivningar för fastighetsförvaltningen	**34 517**	**32 216**
Nedskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	16 000	0
Summa nedskrivningar	**16 000**	**0**
Återföring av tidigare nedskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	5 365	0
Summa återföringar	**5 365**	**0**
Summa av-, nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar	**45 152**	**32 216**
Avskrivningar för central administration		
Inventarier	453	518
Summa avskrivningar för central administration	**453**	**518**
Summa avskrivningar och återföring av nedskrivningar	**45 605**	**32 734**

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	177	150
Övriga tjänster	30	36
Summa ersättning till revisor	**207**	**186**

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 LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter	1 327	452
Återbäring HBV	231	391
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 558**	**843**

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader på fastighetslån	15 041	6 918
Avgift kommunal borgen	2 619	2 167
Övriga räntekostnader	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**17 661**	**9 086**

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Återföring av 2016 års periodiseringsfond	0	1550
Återföring av 2017 års periodiseringsfond	2 560	0
Summa bokslutsdispositioner	**2 560**	**1 550**

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-842	-3 315
Summa skatt på årets resultat	**-842**	**-3 315**
Redovisat resultat före skatt	2 422	15 645
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-499	-3 223
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-311	-68
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-42	-23
Redovisad effektiv skatt	**-842**	**-3 315**

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	2023	2022
Byggnader och byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 459 887	1 415 437
Nyanskaffningar samt byggnation, främst renovering Nornan och 6 radhus	206 148	52 664
Erhållna investeringsbidrag	-785	-5 520
Avyttringar	-3 120	-2 098
Utrangeringar	0	-596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 662 130**	**1 459 887**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-501 549	-473 876
Årets avskrivningar	-31 009	-29 121
Avyttringar	1 427	852
Utrangeringar	0	596
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-531 131**	**-501 549**

	2023	2022
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 968	-7 968
Återförda nedskrivningar	7 968	0
Nedskrivningar	-16 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-16 000**	**-7 968**
Ingående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	2 408	2 214
Årets återförda avskrivningar	-2 408	194
Avskrivningar på återförda nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	**0**	**2 408**

	2023	2022
Ingående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**79 000**	**79 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-11 304	-10 048
Årets avskrivningar	-1 256	-1 256
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	**-12 560**	**-11 304**
Utgående bokfört värde, byggnader och byggnadsinventarier	**1 181 439**	**1 020 474**

Mark och markanläggningar	2023	2022
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	36 710	35 934
Nyanskaffningar	334	1 174
Avyttringar	-791	-398
Utgående bokfört värde	**36 253**	**36 710**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 116	-7 578
Årets avskrivningar enligt plan	-570	-538
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 686**	**-8 116**
Utgående bokfört värde, mark och markanläggningar	**27 567**	**28 594**
Utgående bokfört värde, byggnader och mark	**1 209 006**	**1 049 068**

Taxeringsvärden		
Byggnader	1 563 581	1 545 794
Mark	435 458	436 302
Summa taxeringsvärden, byggnader och mark	**1 999 039**	**1 982 096**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 209 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 2 620 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 4,35-6,5 procent för bostäder. Inflationen och därmed hyres- kostnadsutvecklingen antogs till 2 procent per år från och med 2024.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

Fastighetsförvaltningen	**2023**	**2022**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, maskiner	17 876	17 431
Nyanskaffning under året	3 568	1 789
Försäljning och utrangering	-516	-1 344
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**20 928**	**17 876**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 126	-12 974
Ack avskrivningar på avyttrade och utrangerade tillgångar	516	1 344
Årets avskrivning enligt plan 20 %	-1 875	-1 496
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-14 485**	**-13 126**
Bokfört värde fastighetsförvaltningen	**6 443**	**4 750**

Central administration	**2023**	**2022**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, kontorsinventarier och data	5 042	4 896
Nyanskaffning under året	90	146
Utrangering	-117	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**5 015**	**5 042**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 544	-3 026
Årets avskrivning enligt plan, 20 %	-454	-518
Utrangering	117	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 881**	**-3 544**
Bokfört värde, central administration	**1 134**	**1 498**
Utgående bokfört värde, maskiner och inventarier	**7 577**	**6 248**

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2023	**2022**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 806	24 308
Årets anskaffningar	165 485	122 385
Överfört till färdigställda fastigheter	-204 792	-53 377
Kostnadsförda projekt	0	-3 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 499**	**89 806**

I årets anskaffningar utgör huvuddelen nyproduktion på Kristallen och Holmen 5 samt pågående stamrenovering på Tunet.

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2023	2022
HBV, Inbetalt insatskapital	40	40
Summa aktier och andelar	**40**	**40**

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Skattekonto	1 486	3 574
Tillgodohavande på koncernkonto	37 768	52 058
Övriga kortfristiga fordringar	617	672
Summa övriga fordringar	**39 871**	**56 304**

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	52 734	104 000	209 685	371 419
Årets resultat				1 580	1 580
Utdelning				-111	-111
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-997		997	0
Vid årets slut	**5 000**	**51 737**	**104 000**	**212 152**	**372 889**

	2023	2022
Antal aktier, st	50 000	50 000
Kvotvärde, kr	100	100

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	210 571 466 kr
Årets resultat	1 580 489 kr
Summa	**212 151 955 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 3,13 kr/aktie, totalt kronor i ny	156 600 kr
räkning överföres kronor	211 995 355 kr
Summa	**212 151 955 kr**

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER	2023	2022
Avsättning 2017, tax -18	0	2 560
Summa periodiseringsfond	**0**	**2 560**

NOT 20 AVSATT FÖR PENSIONER	2023	2022
Vid årets början	5 729	5 850
Förändring av pensionsskuld	591	297
Pensionsutbetalningar	-449	-418
Summa avsatt för pensioner	**5 871**	**5 729**

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader, byggnader	55 801	55 499
Uppskjuten skattefordran avseende Ersättningslånepost	-336	-436
Uppskjuten skattefordran avseende ackumulerat underskott	-11 473	-11 913
	43 992	**43 150**

NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023	2022
Ränteförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	142 500	208 500
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	592 000	404 500
Skulder med förfall senare än 5 år efter balansdagen	79 000	101 000
Summa långfristiga skulder	**813 500**	**714 000**

Som säkerhet för företagets långfristiga skulder har lämnats fastighetsinteckningar med 105 540 Tkr vilket motsvarar säkerhet för lån på 104 000 Tkr. I övrigt kommunal borgen.

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Personalrelaterade poster	4 453	4 333
Upplupna räntekostnader	2 071	1 143
Förskottsbetalda hyror	16 993	16 801
Övriga upplupna kostnader	7 894	2 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**31 411**	**24 509**

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2023	2022
Fastighetsinteckningar	105 540	128 503
Garantifond Fastigo	451	447

NOT 25 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2023	2022
Avskrivningar	34 970	32 734
Nedskrivningar	16 000	0
Återföring av tidigare nedskrivningar	-5 560	0
Realisationsvinst vid försäljning av fastigheter	-5 040	-2 704
Pensionsavsättning	142	-121
Summa avskrivningar	**40 512**	**29 909**

Styrelsens underskrifter

Mjölby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jim Kellander
Styrelsens ordförande

Joachim Fransson
Styrelsens vice ordförande

Anna-Lena Sörensson

Bo Forsberg

Jonas de Neergaard

Torbjörn Olsson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

					BOSTÄDER							LOKALER		EXTRA FÖRRÅD			
Omr	Fastighet	Gatuadress	Färdigställningsår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Snittvarm-hyra/m2/år	Bostads-lgh yta	Antal	Lokalyta	Antal	Lokalyta	Garage-antal	Anm.
100	Centrum 1	St. Torget 2,Magasingatan 1-9 Kungsvägen 52	1945 1987/88	3	20	11	3	3	40	1 165	2 856	29	2 653	38	205		
101	Burensköld 1	St. Torget 4	1946/88	2	9	11	3		25	1 228	1 687	4	627	12	51	10	
102	Nornan 1	Järnvägsgatan 2	1955	6	13	9	4		32	1 288	2 107	5	822	1	11	10	
103	Vattumannen 2	Vintergatan 2 A-B	1957	24					24	1 162	704	1	105				
103	Vattumännen 6	Vintergatan 2 C-D	1957	9	6	6			21	1 021	1 046	2	41				
103	Vattumannen 1	Lagmansgatan 36	1952/78		3	3	3		9	1 085	706	2	51				
104	Kikaren 5-6-7	Vintergatan 21, 23, 25	1959/60	2	22				24	1 023	1 293	2	29			4	
105	Lejonet 7	Bockarpsv. 7,9,11,Finnstugatan 17	1993/08	6	12	8			26	1 178	1 809	2	251			12	
106	Tumskruven 1	Burensköldsv 4	2011	5	19				24	1 456	1 563	1	323				
113	Tumskruven 3	Kyrkogatan 10-12 m.fl, Fabriksg. 3	1957/2006	21	1	4			26	1 141	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	1 159	468						
111	Grongräset 3	Gräsvägen 36, 38,40, 42, 44	1982		8	16	13		37	1 137	2 875	2	466			12	
112	Kålroten, 12 st	Grönsaksvägen	1991		1	1	9		8	982	875					9	ex.värme
114	Rosenkammaren 1	Kyrkogatan 15 A-B	2017	1	29	26			56	1 650	3 495						
119	Karbasen 12	Kungshögag 4 A-B, Dackeg 8	1966/2004/2019		52	17			69	1 403	4 162	6	1 068			12	
122	Tunet 6	Högliden 3, 5, 7, 9 Ramstadgatan2,4 Kungsvägen 81,83, 85	1965/91	37	119	102	25		283	1 079	19 504	18	1 171	16	104	101	
123	Statsrådet 2	Skänningevägen 6	2019	25	24	1			50	1 551	2 033						
131	Sågen 1	Katarinas gränd 2,4 Sörbygatan 9 Folkungagatan 30	1961/64	6	38	16	6		66	1 074	3 998	3	132	1	9	18	
132	Stadet 1	Folkungaplan 3 Stjärngatan10 Smedjegatan 1,3 Birgittag.2	1961/64	12	51	18	9		90	1 154	5 844	5	440	2	18	39	
133	Tången 1	Sörbygatan 11 Smedjeg. 2, 4, 6 Stjärngatan 8	1961/64	17	30	16	9	3	75	1 139	5 226	6	310	5	67	15	
141	Storgården 1-2	Smålandsvägen 40, 42	1968/71	16	32	40	12		100	1 043	7 501	1	15	27	19	27	
142	Skattegården 1	Kapellgatan 2,4,6, 8	1968/71/87	16	38	13	19	2	88	1 142	6 300	2	25	25	25	21	
143	Pilgården 1	Skattegårdsgatan 1,3	1968/71	54	52		46	1	153	1 139	9 964	1	90	23	53	35	
150	Ekö 2	Prästgårdsliden 2, 4, 6, 8	1972/75	23	50	76	31	1	181	1 095	12 565	3	134	6	56	90	
151	Uroxen 1	Prästgårdsliden 10,12,14	1972/75	26	36	74	40	1	177	1 133	12 485	4	454	16	84	54	
161	Hövitsmannen 5	Kanikegatan 9,11, Bryggargränd	2008	1	22	34	5	6	68	1 450	4 915	1	86	10	38	6	
161	Mejeriet 2, Kaplanen 2	Prästgårdsliden 1,3															
301	Filen 1	Hallevadsgatan 24	1967/82									4	499			5	
314	Skattegården 2	Kapellgatan 2	1971									2	742				
	MJÖLBY			**313**	**687**	**505**	**235**	**17**	**1 757**	**1 167**	**117 391**	**113**	**13 960**	**195**	**833**	**532**	
197	Vallen 12	Lilla Vallgatan 4	1957	12	16		3		31	1 066	1 742	1	70			16	
198	Vallen 3	Lilla Vallgatan 6	1957, 2014	6	8	6			20	1 347	1 266			4	10	8	
199	Ängen 1	Lilla Vallgatan 3	1957, 2012	12	10				22	1 342	1 202	2	179			4	
200	Ängen 2	Lilla Vallgatan 5	1957	9	11	3			23	1 074	1 223					8	
201	Oxdrivaren 5	Lilla Vallgatan 7	1963-65	14	19	10			43	1 150	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 Vallgatan 8,10,12, Mjölbygatan 18,20	1955	14	48	14	9	1	86	1 006	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	1 083	275						
207	Rosenlund 24o25	Borgmästaregatan 6,8	1946,89		6	6			12	1 124	740						
205	Trojenborg 11	Trojenborgsstigen 1-8	1967-74, 88	9	51	58	2	4	124	1 051	8 425	5	305	26	35	69	
208	Sprättebrunn 11 (småhus)	Linköpingsg. 12,14,16 Krokg. 3,5,7	1982		4	15	9	2	30	1 078	2 761	2	65			10	
351	Tivolit 1	Mjölbygatan 30	1984						0			2	1 137				
	SKÄNNINGE			**106**	**253**	**148**	**29**	**8**	**544**	**1 061**	**35 231**	**28**	**2 691**	**38**	**107**	**189**	
251	Häradsvallen 1:66, 1:74, 1:80	Vifolkavägen 1,3 Sågvägen 1,2	1953-56,84	14	12	4	2		32	1 057	1 664	6	209	6	44	12	
252	Häradsvallen 1:127	Vifolkavägen 19 Herrbergav. 11	1962		16	3			19	1 146	1 231			2	16	6	
253	Häradsvallen 1:70	Vifolkavägen 6	1962				2		2	1 002	206	2	77			3	
254	Häradsvallen 1:9 & 1:137	Häradsvägen 7,9 Vetavägen 2	1969	4	3	11		1	19	1 225	1 418	4	902	1	12		
255	Häradsvallen 1:153	Häradsvägen 18	1984	2	4				6	1 047	323	3	581	1	2	2	
256	Häradsvallen 1:133	Fallvägen 2-8	2023	1	27	26	6		60	1 687	4 231						
257	Rydja 1:6	Hemvägen 2	2020	10	15	3			28	1 839	1 516	1	209				
261	Ubbarp 1:74, 1:111	Idrottsv 1,2 Ängsv.1 Ubbarpsv 1Hargsv 10 Parkv Tollstadsv32,34	1964-65	14	42	19	13		88	1 083	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	1 072	4 132	2	95	3	24	24	
281	Häradsvallen 1:71	Vibyvägen 2-8	1987	1	5	7	2		15	1 110	1 092			2	13	10	
282	Fall 1:27	Magasinsvägen 10-34	1991	5	31	12	9		57	1 175	4 048	2	579	2	12	36	
283	Häradsvallen 1: 158	Brädgårdsvägen 3- 9, mfl	2004		4	18	4	1	27	1 269	2 065			2	9	25	
	MANTORP			**51**	**177**	**117**	**58**	**2**	**405**	**1 251**	**27 609**	**20**	**2 652**	**24**	**173**	**150**	
291	Vallsberg 7:153	Stationsvägen 12-14 Hasselv 3	1963-64, 84	6	16	2	2		26	1 056	1 510	2	82	3	32	1	
	VÄDERSTAD			**6**	**16**	**2**	**2**		**26**	**1 056**	**1 510**	**2**	**82**	**3**	**32**	**1**	
293	Hydinge 1:65	Engelbreksvägen 17	1989				1		1	818	116						
	SYA						**1**	**0**	**1**	**818**	**116**						
	TOTALT			**476**	**1 133**	**772**	**325**	**27**	**2 733**	**1 158**	**181 857**	**163**	**19 385**	**260**	**1 145**	**872**	

NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal lägenheter (varav trygghetsboende)	2 733 (165)	2 676 (165)	2 670 (165)	2 662 (165)	2 675 (137)
Genomsnittshyra för lägenheter kr/kvm	1 158	1 101	1 072	1 050	985
Lägenhetskö antal personer	17 425	12 885	9 165	10 163	6 729
Trygghetsboende kö, antal personer	1 076	965	884	831	834
Flyttningsfrekvens % rullande 12 mån [1]	19.2%	18.2%	18.2%	18.8%	16.2%
Medelantal anställda	53	52	52	52	48
Nöjd medarbetarindex	4.1%	4.2%	4.0%	4.1 %	4.2%
Nettoomsättning tkr	239 061	219 774	211 925	206 691	204 341
Driftnetto per kvm:	324	309	311	349	264
Direktavkastning %, [3]	2.5%	2.6%	2.6%	3.0%	2.4%
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm [4]	625	342	470	401	523
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet mkr	2 620	2 372	2 409	2 337	2 228
Låneskuld mkr	814	714	640	670	663
Genomsnittlig skuldränta %, [5]	1,9%	1.1%	0.98%	1.1%	1.1%
Räntabilitet på totalt kapital % [6]	1.3%	1.9%	3.2%	6.9%	1.9%
Soliditet % [7]	28%	31%	33%	31%	27%

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.

Bostadsbolaget

mjolbybostad.se

Deltagare

BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY AB 556041-4749 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-11 09:11:42 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIM KELLANDER — Datum

Jim Kellander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-11 17:36:28 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Joachim Mikael Fransson — Datum

Joachim Fransson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-11 12:19:20 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna-Lena Kerstin Sörenson — Datum

Anna-Lena Sörensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-11 07:26:27 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: BO FORSBERG — Datum

Bo Forsberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-11 09:37:32 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas De Neergaard — Datum

Jonas de Neergaard

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-11 07:19:05 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN OLSSON — Datum

Torbjörn Olsson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-12 18:47:00 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA INGEFJORD — Datum

Emma Ingefjord

Leveranskanal: E-post

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 2023.

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 2023 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 2-17 samt 38-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

[Exempel 2 - den andra informationen utgörs av ett dokument i vilket årsredovisningen inte ingår: Den andra informationen består av rapport X som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-03-12 18:48:46 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA INGEFJORD

Datum

Emma Ingefjord

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post