

Årsredovisning

för

Morastrand AB

556099-9244

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Morastrand AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



Mikael Hedh

Styrelsen och verkställande direktören för Morastrand AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

-Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter utsedda av Mora kommun och valda av bolagsstämman

Nicklas Lind, ordförande

Lennart Sacredeus, 1:e vice ordförande

Martin Ehnrot, 2:e vice ordförande

Andreas Ytterberg

Ingvar Nilima

Jack Gottling

Lennart Sohlberg

Suppleanter

Anders Ossmyr

Gunnar Israelsson

Hans-Åke Guth

Ingela Derkert

Ingmar Husman

Kent Gustafsson

Stig Rusk

Revisorer utsedda av bolagsstämman

Revisionsbyrå Qrev AB med huvudansvarig revisor Slott Sofie Lindberg.

Lekmannarevisorer utsedda av Mora kommun, ordinarie

Anders Nöjd

Inge Tomth

Jan Rova

Mats Leijon

Stefan Rapp

Verkställande direktör

Peter Karlsson t.o.m 13 augusti

Mikael Hedh fr.o.m 14 augusti

-Allmänt

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

-Morastrands vision

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

-Bostadsmarknaden

Uthyrningsläget på bostäder har varit bra under året. Efterfrågan på bostadslägenheter är fortsatt stor. Omflyttningen ligger på ca 18 (17)% vilket innebär att det vid varje månadsskifte finns i genomsnitt 34 (27) lägenheter att tillgå med reservation för tomställda pga pågående renoveringar. Ökningen av tomställda lägenheter beror på att lägenheter stått tomma inför kommande renoveringar.

SM JA

-Hyresförhandlingar

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

2024 års hyresförhandling resulterade i en generell hyresökning på 5,7% from 1 februari för bostäderna. Lokalerna höjdes vid årsskiftet med oktober-KPI med 6,5%.

-Personal

Medelantalet anställda kvinnor var 10 (8) och män var 21 (25) totalt 31 (33).
Löner och ersättningar samt sociala avgifter har uppgått till 25.256 (25.320) Tkr.

- Organisation

Under året har förra årets organisationsförändring där projektavdelning tillkom, ekonomiavdelningen förstärktes och förvaltningen renodlades arbetats in och utvärdering görs löpande. Ny vd tillträdde 14 augusti.

-Nyanläggningar och avyttringar

Inga nyproduktioner eller avyttringar har gjorts under året.

-Underhåll

Efter de fastighetsbesiktningar som gjordes på hela beståndet under 2021-2022 har åtgärder sammanställts och en preliminär tidplan för renoveringar under de kommande åren lagts. Renoveringen av kv. Valhall går in på sista etappen och nästa på tur är kv. Stormyren och kv. Rödmyren.

Totalt under året har underhållsåtgärder genomförts till en kostnad av 25.433 (24.333) Tkr och reinvesteringar/komponentbyten för 27.935 (39.398) Tkr. Några av de större åtgärderna är:

- Renovering av kv. Valhall fortsätter och beräknas bli klar under 2023. Under året nedlagt belopp 14.997 Tkr.
- Takbyte på kv. Tuvan för 4.376 Tkr.
- Renovering och ombyggnation kv. Spanskgården för 3.872 Tkr.
- På bolagets huvudkontoret i Öna har tidigare outnyttjade ytor byggts om till kontorslandskap och 12 nya arbetsplatser har skapats, total kostnad 1.939 Tkr.
- Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) för 7.410 (7.806) Tkr.
- Utöver ovan nämnda åtgärder så har det genomförts utbyte av belysningar, utbyte av ventilationsaggregat, utbyte av tvättutrustningar och renovering av tvättstugor, renovering av badrum samt en del omläggning av asfaltsytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden 13 december 2022 till 13 augusti gick kommundirektör Peter Karlsson in som tf vd. Under sommaren gjordes rekryteringen av ny vd klar och den 14 augusti tillträdde Mikael Hedh på posten.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Mora kommun.

Under året har försäljning till Mora kommun skett med 52.290 (50.606) Tkr. Inköp har skett från Mora kommun med 3.632 (3.035) Tkr och från Moravatten AB/Nodava AB med 8.380 (8.984) Tkr.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	194 050	186 491	180 786	179 368	174 419
Övriga intäkter	2 094,0	1 984,0	1 670,0	2 138,0	2 771,0
Resultat efter finansiella poster *	8 731	12 961	13 580	22 930	21 986
Balansomslutning	1 023 874	977 312	957 593	968 405	972 853
Rörelsemarginal (%)	11,5	12,2	11,7	17,2	16,7
Soliditet (%)	13,7	13,6	12,8	11,5	9,6
Ränta inkl borgensavgift (%)	1,8	1,3	1,0	1,0	0,9
Belåningsgrad (%)	88,7	84,8	84,7	89,4	89,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	6,2	6,2	6,7	7,7	9,5
Avskrivning produktionskostn (%)	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4
Underhåll kr/kvm BTA	106,0	100,0	118,0	123,0	128,0
Hysesbortfall bostäder (%)	4,2	2,0	1,6	0,8	0,4
Hysesbortfall lokaler (%)	0,0	0,0	1,4	0,6	0,6
Antal anställda	31,0	33,0	32,0	31,0	35,0

Nyckeltalsdefinition se not 1.

SM A

2024050702062

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Erhållna aktieägarti llsk	Fusions- resultat	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 000	667	30 000	15	59 221	10 289	133 192
Balanseras i ny räkning					10 289	-10 289	0
Årets resultat						6 919	6 919
Belopp vid årets utgång	33 000	667	30 000	15	69 510	6 919	140 111

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	99 524 877
årets vinst	6 919 176
	106 444 053

disponeras så att
i ny räkning överföres

	106 444 053
--	-------------

Bolaget redovisar en vinst med 6.919 (10.289) Tkr. Det löpande rörelseresultatet är sämre än budgeterat och även lägre än föregående års. Budgetavvikelsen beror bland annat på indexering av pensionskostnader, fortsatt höga vinterkostnader, antalet vattenskadorna med höga kostnader fortsätter öka och lägenheter har tomställts i väntan på renovering.

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

582 A

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	194 051	186 492
Aktiverat arbete för egen räkning		3 007	1 638
Övriga rörelseintäkter	3	2 094	1 984
		199 152	190 114
Rörelsens kostnader			
Material		-8 547	-6 532
Köpta Tjänster		-42 438	-41 482
Taxebundna kostnader		-21 379	-20 091
Uppvärmning		-25 028	-21 569
Fastighetsskatt		-3 812	-3 802
Personalkostnader	4, 5	-32 233	-30 391
Av- och nedskrivningar, samt återföringar därav, av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-33 339	-32 567
Övriga externa kostnader	7, 8	-10 127	-10 962
		-176 903	-167 396
Rörelseresultat		22 249	22 718
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	817	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 335	-10 041
		-13 518	-9 757
Resultat efter finansiella poster		8 731	12 961
Resultat före skatt		8 731	12 961
Skatt på årets resultat	11	-1 812	-2 672
Årets resultat		6 919	10 289

sm

2024050702063

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	902 083	913 432
Maskiner, inventarier och fordon	13	3 709	4 573
Pågående nyanläggningar	14	55 267	10 904
		961 059	928 909

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	25 000	50
Långfristiga värdepappersinnehav	17	50	50
Uppskjutna skattefordringar	18	1 666	3 573
Övriga långfristiga fordringar	19	421	330
		27 137	4 003
Summa anläggningstillgångar		988 196	932 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar		2 633	2 190
Fordringar hos Mora kommun	20	26 492	37 481
Fordringar hos koncernföretag		40	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 739	1 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 732	3 533
		35 636	44 647

Kassa och bank

		42	42
Summa omsättningstillgångar		35 678	44 689

SUMMA TILLGÅNGAR

1 023 874 977 601

SKL *At*

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

7 (22)

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

33 000

33 000

Reservfond

667

667

33 667

33 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

99 525

89 236

Årets resultat

6 919

10 289

106 444

99 525

Summa eget kapital

140 111

133 192

Avsättningar

Avsättning för pensioner

23

4 545

4 672

Uppskjuten skatteskuld

18

14 916

15 011

Övriga avsättningar

24

0

1 607

Summa avsättningar

19 461

21 290

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25, 26, 27

700 000

625 000

Summa långfristiga skulder

700 000

625 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25, 27

100 000

150 000

Leverantörsskulder

24 478

19 404

Skulder till Mora Kommun

7 510

6 581

Övriga kortfristiga skulder

1 290

968

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

31 024

21 166

Summa kortfristiga skulder

164 302

198 119

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 023 874

977 601

SR A

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

8 (22)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 731	12 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	31 599	34 007
Betald skatt		336	-945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		40 667	46 023
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 181	-962
Förändring av kortfristiga fordringar		10 489	-12 188
Förändring av leverantörsskulder		7 527	3 576
Förändring av kortfristiga skulder		8 023	3 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 524	40 163
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 489	-40 252
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6	73
Förvärv av andelar i dotterföretag		-24 950	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 433	-40 229
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		175 000	175 000
Återbetalda lån		-150 000	-175 000
Förändring av långfristiga fordringar		-91	90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24 909	90
Årets kassaflöde		0	25
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		42	18
Likvida medel vid årets slut		43	42

582 H

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

SSL AA

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

Finansiella instrument

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

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

SSL
A

individuellt.

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

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

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning:

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

Kassaflödesanalys

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

SSL
A

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Ränta (%)

Räntekostnader samt borgensavgift i % av räntebärande skulder.

Belåningsgrad (%)

Summa fastighetslån i % av fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital och obeskattade reserver.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bruttohyror		
Bostäder	166 310	149 173
Lokaler	27 622	33 662
P-platser	8 512	7 664
	202 444	190 499
Rabatter		
Rabatter	-1 335	-815
	-1 335	-815
Hyresbortfall, outhyrt		
Bostäder	-5 274	-2 120
Lokaler	-441	-84
P-platser	-1 345	-990
	-7 060	-3 194
Summa hyresintäkter	194 050	186 491

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäljning till Mora Kommun	838	806
Övrig extern försäljning av tjänster	1 005	746
Resultat sålda inventarier	6	73
Erhållet bidrag	0	40
Försäkringsersättning	245	318
	2 094	1 983

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	8
Män	21	25
	31	33

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	791	2 431
Övriga anställda	16 647	15 099
Erhållet bidrag	0	-40
	17 438	17 490

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	80	393
Pensionskostnader för övriga anställda	2 292	2 231
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 446	5 206
	7 818	7 830

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

25 256 **25 320**


Vd har en uppsägningstid på 6 månader. Sker uppsägningen från bolagets sida utgår utöver uppsägningslön även avgångsvederlag på 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	14 %
Andel män i styrelsen	100 %	86 %

Not 5 Exceptionella kostnader

	2023	2022
Avgångsvederlag inkl soc, pension, löneskatt	0	1 607
	0	1 607

SBL 

2024050702067

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivning byggnader	28 244	27 811
Avskrivning omvärdering	857	857
Avskrivning byggnadsinventarier	1 263	931
Avskrivning markanläggningar	1 829	1 819
Avskrivning maskiner	313	359
Avskrivning inventarier	211	235
Avskrivning kontorsinventarier	136	60
Avskrivning bilar	415	424
Avskrivning datorer	71	71
	33 339	32 567

Not 7 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1.051 (1.005) Tkr.

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

	2023	2022
Inom ett år	1 021	993
Senare än ett år men inom fem år	300	494
Senare än fem år	1 761	1 813
	3 082	3 300

Not 8 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	177	129
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5	12
Övriga tjänster	12	9
	194	150

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	815	282
	817	284

SR
H

Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

15 (22)


Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	11 961	7 716
Borgensavgift	2 374	2 325
	14 335	10 041

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Skatt på årets resultat (uppskjuten)	-1 812	-2 672
Totalt redovisad skatt	-1 812	-2 672

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 731		12 961
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-1 799	20,60	-2 670
Ej avdragsgilla kostnader		-39		-23
Ej skattepliktiga intäkter		6		1
Justering äldre underskott		20		20
Redovisad effektiv skatt	20,75	-1 812	20,62	-2 672

SSL 

2024050702068

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 385 577	1 355 932
Omklassificeringar	20 845	29 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 406 422	1 385 577
Ingående avskrivningar	-492 496	-461 935
Årets avskrivningar	-31 336	-30 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-523 832	-492 496
Ingående uppskrivningar	42 875	42 875
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-22 524	-21 667
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-857	-857
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 494	20 351
Utgående redovisat värde	902 084	913 432
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	891 334	902 501
Verkligt värde	1 979 309	1 609 380

Systemet VD Pro från Värderingsdata används för att ta fram förvaltningsfastigheternas värden. Systemet baserar sin värdering på faktiska hyresnivåer, fakta från Skatteverkets fastighetsregister avseende bygg och värdeår samt Svefas schabloner och marknadsdata avseende avkastningskrav, drift- och underhållskostnader.

I årets värdering har separata värdeutlåtanden gjorts av Svefa på 15 fastigheter spridda i de olika geografiska områdena. Tidigare har det gjorts årligen på 10 fastigheter. Detta för att kvalitetsäkra de schabloner som används när fastighetsportföljens värde tas fram.

Taxeringsvärde för Morastrands fastigheter uppgår per balansdagen till 931.445 (931.445) Tkr och motsvaras av fastigheter till ett bokfört restvärde av 793.721 (801.303) Tkr. Övriga fastigheter är specialfastigheter i olika former som ej åsatts taxeringsvärde.

Not 13 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 706	10 851
Inköp	282	854
Försäljningar/utrangeringar	-906	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 082	11 705
Ingående avskrivningar	-7 133	-5 984
Försäljningar/utrangeringar	906	0
Årets avskrivningar	-1 145	-1 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 372	-7 133
Utgående redovisat värde	3 710	4 572

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagt belopp	10 904	1 152
Under året nedlagt belopp	65 207	39 398
Under året genomförda omfördelningar	-20 845	-29 645
Kostnadsförts		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 266	10 905
Utgående redovisat värde	55 266	10 905

SSC A

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	0
Inköp	24 950	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	50
Utgående redovisat värde	25 000	50

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Mora Kommunfastigheter AB	100%	100%	25 000	24 978	-22
	Org.nr	Säte			
Mora Kommunfastigheter AB	559345-8473	Mora			

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Under året tillkommande värdepapper	0	0
Under året avgående värdepapper	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattemässiga överavskrivningar anläggningstillgångar	-14 916	-15 011
Fordran avseende underskott i deklarationen	1 666	3 573
Belopp vid årets utgång	-13 250	-11 438

SSL

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331	421
Under året tillkommande	91	0
Under året avgående	0	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422	331
Utgående redovisat värde	422	331

Not 20 Fordringar hos Mora Kommun

Av beloppet utgör 24.215 (37.127) Tkr fordran på bankkonto som ingår i Mora kommuns centralkontosystem. Beviljad kredit 10.000 (10.000) Tkr.

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	4 732	3 533
	4 732	3 533

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	99 525
årets vinst	6 919
	106 444
disponeras så att i ny räkning överföres	106 444

Not 23 Avsatt till pensioner

	2023-12-31	2022-12-31
Pensionsskuld KPA	-4 545	-4 672
	-4 545	-4 672

SSL AS

202405070270

Not 24 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgångsvederlag vd inkl soc, pension och löneskatt	0	-1 607
	0	-1 607

Not 25 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut har Mora kommun ställt borgen om 2.000.000 (900.000)Tkr varav nyttjat 800.000 (775.000)Tkr. För borgen tar Mora kommun ut en årlig avgift på 0,3 (0,3)% på ett genomsnitt på utestående lån per den sista i varje månad. Betald borgensavgift under året uppgår till 2.374 (2.325)Tkr.

Not 26 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	50 000	150 000
	50 000	150 000

Not 27 Skulder som avser flera poster


Företagets banklån om 800.000 (775.000) Tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	700 000	625 000
	700 000	625 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	100 000	150 000
	100 000	150 000

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	-1 402	-1 234
Upplupna sociala avgifter	-440	-388
Upplupna räntor	-1 554	-1 432
Förutbetalda hyresintäkter	-12 304	-11 769
Övriga poster	-15 325	-6 349
	-31 025	-21 172

Sol



Morastrand AB
Org.nr 556099-9244

21 (22)

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	33 339	32 567
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-6	-73
Gjorda avsättningar pensioner	-127	-94
Gjorda avsättningar avgångsvederlag	-1 607	1 607
	31 599	34 007

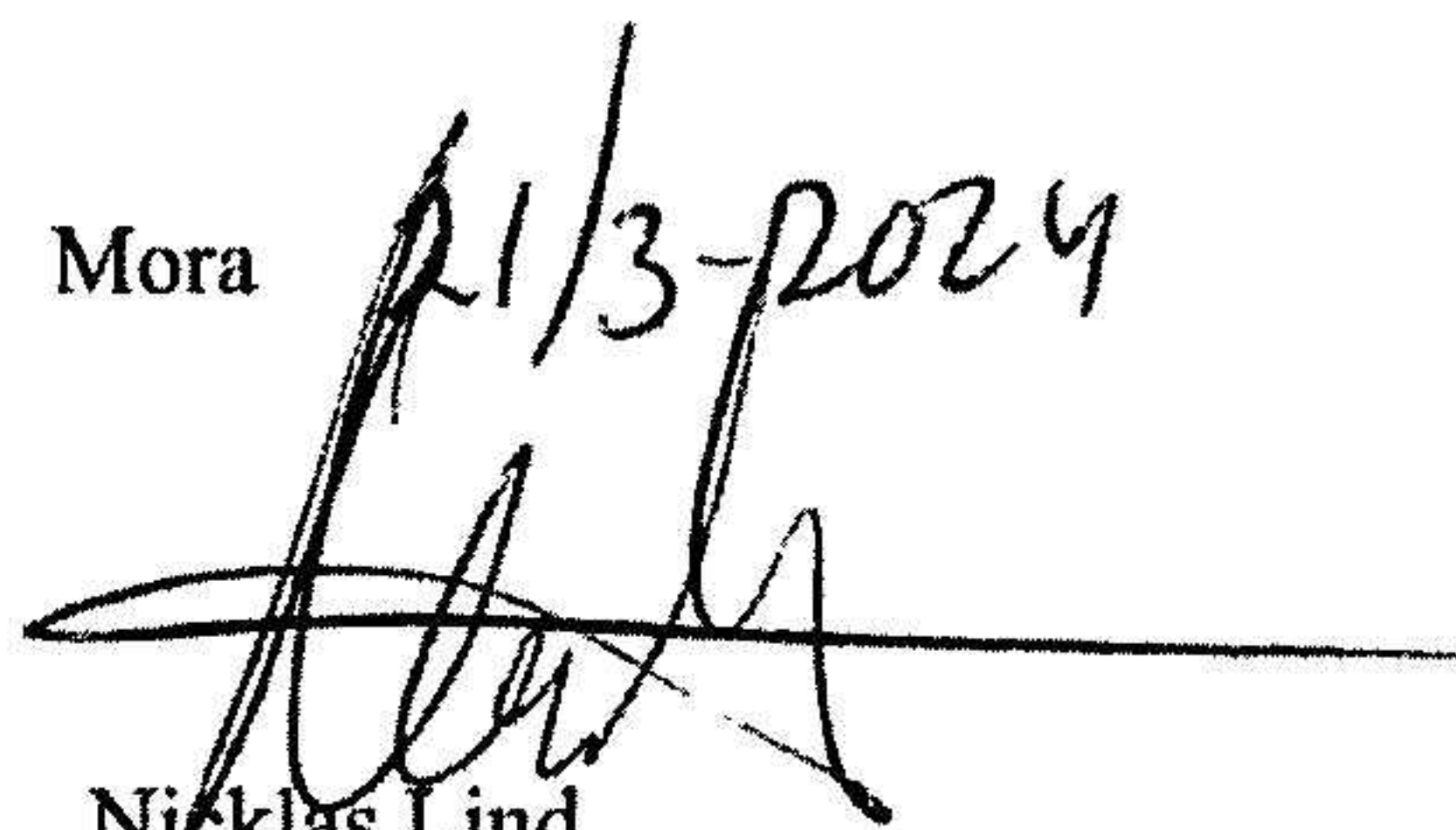
Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo garantibelopp	348	310
Summa ansvarsförbindelser	348	310

SSC A

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 9 april 2024.

Mora

21/3-2024


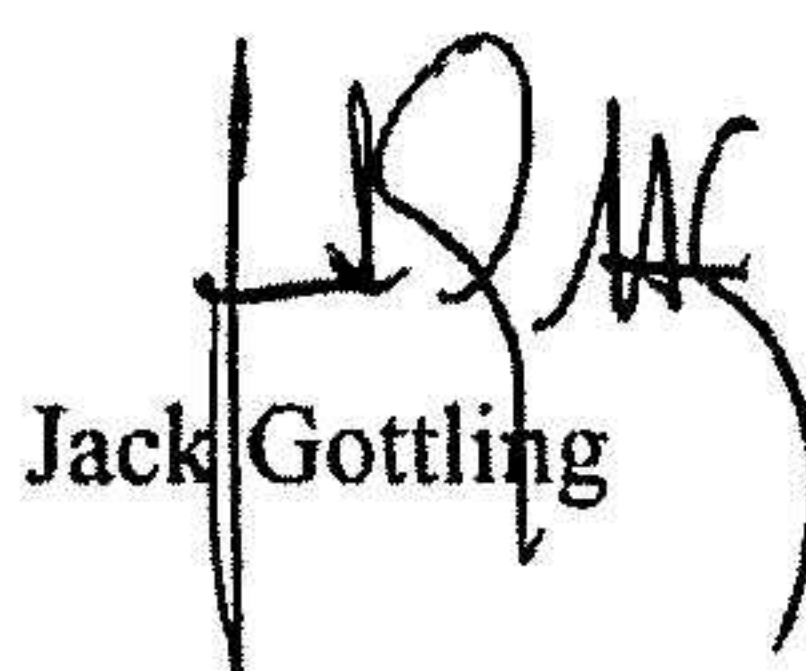
Nicklas Lind
Ordförande



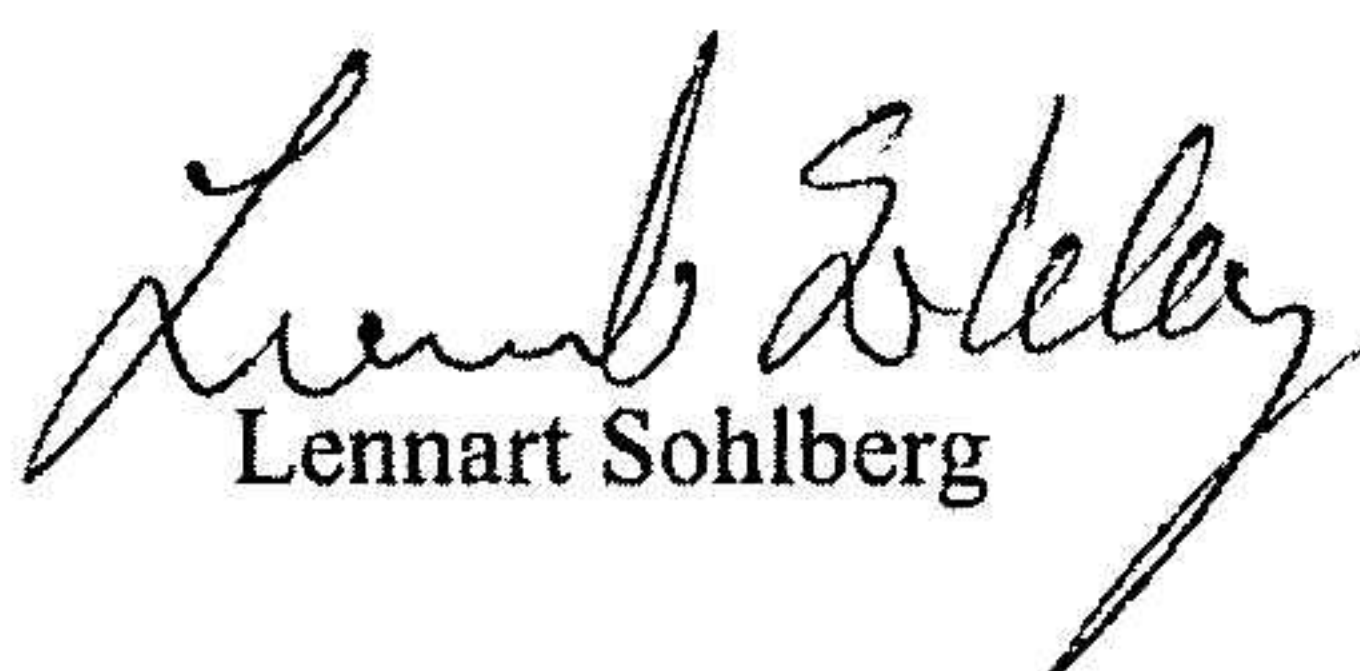
Lennart Sacredeus
1:e vice ordförande



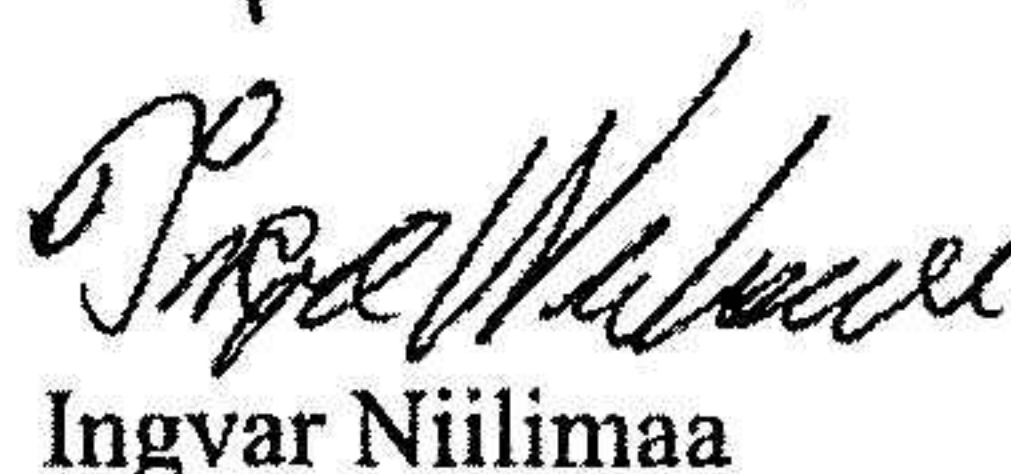
Martin Ehnrot
2:e vice ordförande



Jack Gottling



Lennart Sohlberg



Ingvar Niilimaa



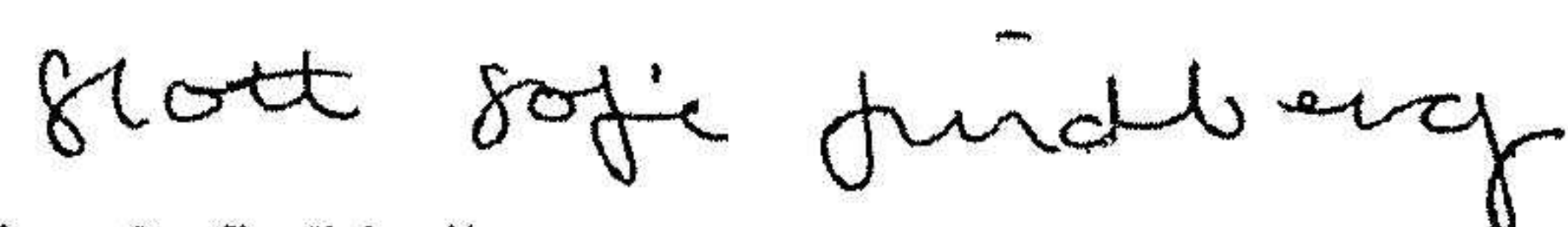
Andreas Ytterberg



Mikael Hedh
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2024.

Qrev AB



Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Morastrand AB för år 2023.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

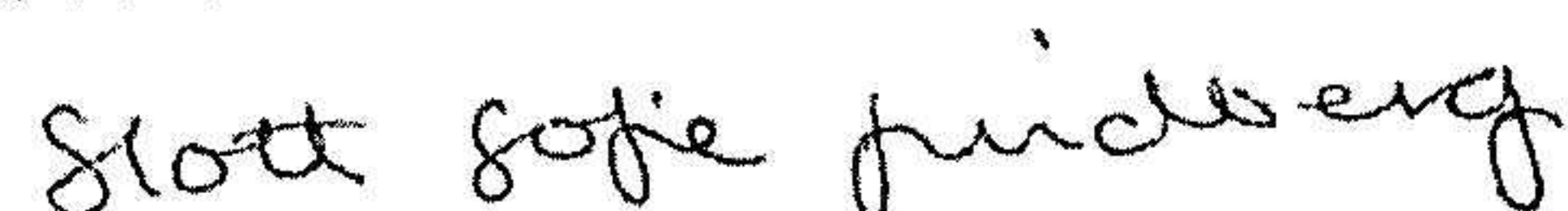
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Mora den 21 mars 2024

Qrev AB



Slott Sofie Lindberg
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Morastrand AB

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Morastrand AB

Till årsstämman i
Morastrand AB
Org nr 556099-9244

För kännedom
Fullmäktige i Mora kommun

Granskningsrapport för 2023

Vi, av fullmäktige i Mora kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Morastrand AB:s verksamhet för 2023. Årets granskning har genomförts med stöd av sakkunniga inom PwC.

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

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsd i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har dels bestått av genomgång av styrande dokument, protokollsläsning och möten med representanter för bolaget samt en fördjupad granskning avseende investeringsverksamheten.

Den fördjupade granskningen avseende Morastrand saknar specifika heltäckande riktlinjer för bolagets investeringsverksamhet men att en översyn av styrdokument inom bolaget har inletts under år 2023. Vidare visar granskningen att bolaget saknar en 3-årig investeringsbudget och att det därmed inte är förenligt med fullmäktiges riktlinjer för investeringar. Den fördjupade granskningen biläggs granskningsrapporten.

Under år 2023 har en ny VD rekryterats och påbörjat sin tjänst. Årets granskning visar att det pågår ett arbete med att ta fram en affärsplan med utgångspunkt i kommunens strategiska plan. Det pågår även en översyn av styrdokumentet vilket vi ser positivt på. Vi kommer att fortsätta att följa bolagets arbete med dessa frågor.

Av årsredovisningen framgår att bolaget redovisar ett resultat om +6,9 mnkr för året.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

Att bolagets verksamhet sammantaget har till stor del har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har i allt väsentligt bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden inte har varit helt tillräcklig. Brister har noterats kopplat till bolagets arbete med investeringar.

Mora den 22 mars 2024

Inge Tomth
Lekmannarevisor

Mats Leijon
Lekmannarevisor

Anders Nöjd
Lekmannarevisor

Stefan Rapp
Lekmannarevisor

Jan Rova
Lekmannarevisor

Deltagare

MORA KOMMUN 212000-2213 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN INGE TOMTH

Inge Tomth

2024-03-22 14:32:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Leijon

Mats Leijon

2024-03-22 12:51:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS NÖJD

Anders Nöjd

2024-03-22 12:50:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN RAPP

Stefan Rapp

2024-03-23 09:28:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Ove Rova

Jan Rova

2024-03-22 12:34:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post