

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Mörbylånga Bostads AB
556528-7629
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Mörbylånga Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 12 Mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mörbylånga den 13 mars 2024



Jonas Everbrand

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Mörbylånga Bostads AB

556528-7629

Räkenskapsåret
2023

Fotokopians överensstämmelse

med originalet inryggs: 2403/3

Carina Nilsson *Åkerfeldt*

Styrelsen och verkställande direktören för Mörbylånga Bostads AB avger följande redovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Moderbolaget, Mörbylånga Bostads AB, är helägt av Mörbylånga kommun, bildat 1991 genom en ombildning av en kommunal bostadsstiftelse. Ägaren, Mörbylånga kommun, borgar för 460 (460) miljoner kr. Bolagets uthyrning till Mörbylånga kommun uppgick under räkenskapsåret till 12,0 (9,9) MSEK för lokaler och 3,5 (3,9) MSEK för bostäder.

Mörbylånga Bostads AB har tecknat ett förvaltningsavtal med Mörbylånga kommun om att samordna all fastighetsförvaltning inom kommunen. Detta innebär att Mörbylånga Bostads AB fått ansvar för all fastighetsförvaltning. Detta uppdrag omsatte 42,7 (41,4) miljoner kr under räkenskapsåret.

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

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

I koncernen ingår Mörbylånga Parkerings AB, som är ett helägt dotterbolag till Mörbylånga Bostads AB.

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

Företaget har sitt säte i Mörbylånga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldspåverkan

Stor oro föreligger i omvärlden, vilket påverkar vår lokala marknad. Inflationen har varit kraftig och ökade kostnader för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme har varit märkbara för bolaget. Även ökade räntor har påverkat bolaget. Bolaget har hanterat kostnadsutvecklingen väl genom fasta elpriser, elstöd och bundna räntor.

Underhåll

Under verksamhetsåret har bolaget fortsatt satsa på att förbättra det yttre underhållet av bolagets fastigheter. Exempelvis har en upprustning av utomhusmiljön på Vintergatan och Sommarrogatan i

Färjestaden skett genom plattläggning, planteringar, skärmtak och smidesdetaljer.

Det inre underhållet har fokuserats på att förbättra standarden i bolagets lägenheter, 30 (30) lägenheter har helrenoverats, 5 (18) kök har renoverats samt 10 (7) badrum. Under året har 41 hyresgäster erbjudits möjligheten att köpa till standardhöjande åtgärder i lägenheten.

Fastighetsförsäljning och köp

Bolaget fattade under 2023 beslut om att återköpa samtliga bostadsrättslägenheter från BRF Onkel Sam och ombilda dem till hyresrätter. Köpen påbörjades under året och kommer fortgå under de kommande åren.

Uthyrning

Under året har omsättningen av lägenheter uppgått till 113 (119) utgörande 14% (15%) av lägenhetsbeståndet. Av bolagets totalt 822 (810) lägenheter är 2 (1) avställda för renovering och 1 (1) outhyrd vid årsskiftet. Det finns inga vakanser i bostadsbeståndet.

Byggnation

Bolaget har under räkenskapsåret färdigställt 3 bostadslägenheter på Torget i Mörbylånga.

Under perioden har bolaget tecknat totalentreprenadavtal för byggnation av ca 30 bostadslägenheter på Färjebacken, beräknas vara inflyttningsklart under våren 2025.

Projektering för byggnation av bostäder på bolagets fastighet i Grönhögen har påbörjats.

Hyresförhandling

Hyrorna har under året höjts med 3,9% (2,0%). Hyresförhandlingarna för 2024 är avslutade. Hyreshöjning för 2024 blir 6,1%.

Räntekostnader

Genomsnittlig skuldräntan på samtliga krediter uppgick för räkenskapsåret till 2,48% (1,75%). Bolaget har de senaste åren försökt att utnyttja den låga rörliga räntan samtidigt som ränterisken inte får bli för stor. 12 % (38%) av lånekapitalet har en räntebindning på längre tid än 5 år, den genomsnittliga räntebindningstiden är 4,14 år (3,56%).

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

Personal

Bolaget hade under 2023 88 helårsanställda, ett antal som legat ganska stabil under flertal år. Under 2023 har bolaget haft stort fokus på att implementera den vision och värdegrund som bolaget fastställde under 2022. Vision och värdegrund tar avstamp i bolagets ägare, Mörbylånga kommuns, vision och värdegrund med anpassningar för bolagets verksamhet.

Intern kontroll

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

Måluppfyllelse ägardirektiv

Bolaget ska enligt ägardirektivet ha avkastning på eget kapital som möjliggör självfinansiering samt en soliditet som förväntas öka under en treårsperiod. Bolagets nyckeltal presenteras i nedanstående flerårsöversikt.

Protokollets överensstämning
med originalet intygas: 2403/3

Carina Kråker Anna Fely

Bolaget förväntas producera nya lägenheter i de delar av kommunen där marknaden behöver kompletteras. Under räkenskapsåret har bolaget färdigställt 3 (0) nya lägenheter på Torget i Mörbylånga. Bolaget har även under 2023 försett marknaden med 8 nya hyresrätter genom att omvandla vissa bostadsrätter från BRF Onkel Sam till hyresrätter.

Ägarens prioriterade utvecklingsmål

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

Mörbylånga kommun har följande tre prioriterade utvecklingsmål:

- Tillväxtskapande och hållbar samhällsplanering
- Ett starkt lokalt och differentierat näringsliv
- Gynnsamma uppväxtvillkor

Tillväxtskapande och hållbar samhällsplanering

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

Ett starkt lokalt och differentierat näringsliv

Bolagets främsta uppdrag är att arbeta med och skapa bostäder upplåtna som hyresrätter. Att skapa fler bostäder i kommunen ökar möjligheten för näringslivet att utvecklas i kommunen. Mörbylånga Bostads AB har inte som främsta uppgift att arbeta med lokalförsörjning, men då detta kan komplettera bostadsområden skapar bolaget nya lokaler. I byggnationen vid Färjebacken i Färjestaden kommer bolaget skapa ett flexibelt boende i markplan med möjlighet att använda del av bostaden som en mindre lokal, så kallad BoLokal, vilket möjliggör en mindre och billigare lokal på central plats.

Gynnsamma uppväxtvillkor

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

Kommunövergripande mål

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

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

Miljömässig hållbarhet: Bolaget arbetar kontinuerligt med att energioptimera sina fastigheter samt förenkla och effektivisera avfallshanteringen. En upprustning av miljörummen pågår för att underlätta hanteringen för hyresgästerna och effektivisera hämtningen. Avfallshanteringen kommer samordnas med Kretslopp Sydost för att minska transporter. Bolaget har under året arbetat aktivt med att utöka antalet laddpunkter för elbilar i anslutning till fastigheterna. Bolaget har idag 26 laddpunkter. Under

PA

2023 övergick bolagets alla dieslbilar till HVO som bränsle. Bolaget har påbörjat arbetet med att återanvända material vid renoveringar och byggnation utöver att göra hållbara miljöval och återvinna material.

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Dialogmöten har hållits i Grönhögen, Gårdby, Glömminge och Algutsrum för att undersöka behov och önskemål av byggnation utanför centralorterna. Arbetet pågår med att försöka stärka marknaden där den behöver kompletteras.

Bolaget har avtal om bundet elpris till 70% varför utvecklingen på marknaden i dagsläget har viss påverkan på bolagets ekonomi.

Bolaget har påbörjat byggnation av ca 30 hyreslägenheter på Färjebacken i Färjestaden, ett samarbetsprojekt mellan bolaget och GBJ Bygg AB. Projektet beräknas vara färdigt under våren 2025.

I övrigt bedrivs verksamheten i samma omfattning som tidigare.

Användande av finansiella instrument

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

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 305 MSEK (255). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,14 år (3,56) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,48% (1,75). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 7,1 MSEK (22,6).

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

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

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

Fotokopians överensstämmande
med originalet intygas: 2403/3
Carina Kriljan Ulmer-Ferby

	231231	221231
Inom 0-1 år	92,2	3
Inom 1-2 år	9	6
Inom 2-3 år	0	9
Inom 3-4 år	100	136
Inom 4-5 år	155	100
Inom 5-6 år	0	155
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	50	0
Summa:	406,2	409

Hållbarhetsrapport

Bolaget avger ingen särskild Hållbarhetsrapport.

Arbetar aktivt med utökande av antal laddpunkter för elbilar i anslutning till ägda fastigheter. Vi arbetar löpande med utveckling av våra återvinnings- och miljörum.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	138 565	131 822	125 213	119 449	110 458
Resultat efter finansiella poster	7 371	2 135	14 137	12 471	4 528
Balansomslutning	528 080	518 611	556 551	544 722	531 617
Soliditet (%)	12,4	11,6	9,5	7,9	6,3
Avkastning på eget kap. (%)	11,0	4,0	27,0	29,0	13,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	2
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	138 303	131 460	124 743	118 865	109 859
Resultat efter finansiella poster	7 171	1 899	13 755	12 156	7 772
Balansomslutning	526 254	517 073	555 066	543 722	530 888
Soliditet (%)	12,4	11,6	9,8	9,7	8,1
Avkastning på eget kap. (%)	10,5	3,2	25,9	23,3	25,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 931 886
årets vinst	5 254 566
	55 186 452

disponeras så att	
i ny räkning överföres	55 186 452
	55 186 452

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

2024031502904

Protokollens överensstämmelse
med originalet intygas: 240313
Carina Klyon Anna Farlay

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		-2023-12-31	-2022-12-31
Tkr			
Intäkter			
Hysesintäkter		76 976	72 891
Övriga förvaltningsintäkter		61 590	58 931
Summa nettoomsättning	2	138 565	131 822
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-78 253	-79 067
Underhållskostnader		-10 175	-12 141
Fastighetskatt		-1 472	-1 243
Fastighetsadministration		-13 879	-12 007
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 583	-11 335
		-115 361	-115 793
Bruttoresultat		23 204	16 028
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-4 827	-4 838
Försäljning tillgång, utrangering		-705	-1 689
Rörelseresultat		17 672	9 501
Finansiella kostnader			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		835	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 137	-7 581
Summa finansiella kostnader		-10 301	-7 367
Resultat efter finansiella poster		7 371	2 134
Resultat före skatt		7 371	2 134
Skatt på årets resultat	9	-1 630	-512
Uppskjuten skatt		-328	2 181
Årets resultat		5 413	3 803

ck

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not **2023-12-31** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	423 255	432 790
Inventarier, verktyg och installationer		2 586	2 577
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 380	777
		429 221	436 144

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i förening		374	433
		374	433

Summa anläggningstillgångar

429 595 **436 577**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager förbrukningsmaterial		419	333
Andelar BRF		11 269	5 854
		11 688	6 187

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 472	5 536
Aktuella skattefordringar		1 259	2 199
Övriga fordringar		13 526	11 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 095	1 663
		27 352	21 325

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		59 445	54 521
		98 485	82 034

SUMMA TILLGÅNGAR

528 080 **518 611**

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 240313
Carina Wikman Anna Ferley

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		15 000	15 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		58 729	53 316
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		73 729	68 316
Summa eget kapital		73 729	68 316
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		8 422	8 094
		8 422	8 094
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		399 964	406 156
		399 964	406 156
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 192	2 700
Leverantörsskulder		12 891	10 272
Aktuella skatteskulder		90	127
Övriga skulder		6 276	4 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 516	18 722
		45 965	36 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 080	518 611

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	15 000	2 010	47 502	64 512
Resultat före skatt			2 135	2 135
Skatt på årets resultat		0	-512	-512
Uppskjuten skatt			2 181	2 181
Utgående eget kapital 2022-12-31	15 000	2 010	51 306	68 316
Ingående eget kapital 2023-01-01	15 000	2 010	51 306	68 316
Resultat före skatt			7 371	7 371
Skatt på årets resultat			-1 630	-1 630
Uppskjuten skatt			-328	-328
Utgående eget kapital 2023-12-31	15 000	2 010	56 719	73 729

Fotokopians överensstämmer

med originalet intygas: 240313

Carina Kröppel Anna Feby

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys		-2023-12-31	-2022-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 371	2 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	12 936	14 915
Betald skatt		-727	-512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 580	16 538
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-5 501	5 223
Förändring kundfordringar		-4 936	7 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 031	291
Förändring leverantörsskulder		2 618	-852
Förändring av kortfristiga skulder		3 854	-7 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 584	21 003
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 037	-6 064
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16	183
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		61	-147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 960	-6 028
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 700	-31 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 700	-31 517
Årets kassaflöde		4 924	-16 542
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		54 521	71 063
Likvida medel vid årets slut		59 445	54 521

**Moderbolagets
Resultaträkning**
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		77 105	73 018
Övriga förvaltningsintäkter		61 198	58 442
Summa nettoomsättning	2	138 303	131 460
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 4	-78 217	-78 943
Underhållskostnader		-10 175	-12 142
Fastighetsskatt	5	-1 492	-1 243
Fastighetsadministration		-13 879	-12 143
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 575	-11 335
		-115 338	-115 806
Bruttoresultat		22 965	15 654
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-4 789	-4 700
Försäljning tillgång, utrangering	6	-705	-1 689
		-5 494	-6 389
Rörelseresultat		17 471	9 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	836	214
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 136	-7 580
		-10 300	-7 366
Resultat efter finansiella poster		7 171	1 899
Resultat före skatt		7 171	1 899
Skatt på årets resultat	9	-1 588	-463
Uppskjuten skatt		-328	2 181
Årets resultat		5 255	3 617

Protokollens överensstämmelse
med originalet intygas: 2403/3

Camilla Kilbom *Åke Fredrik*

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	422 873	432 790
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 586	2 577
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 299	766
		428 758	436 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	50	50
Andel i förening	14	374	433
		424	483

Summa anläggningstillgångar **429 182** **436 616**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager förbrukningsmaterial		419	333
Andelar BRF		11 269	5 854
		11 688	6 187

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 311	5 345
Aktuella skattefordringar		1 259	2 199
Övriga fordringar		13 464	11 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 095	1 663
		27 129	21 134

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **97 073** **80 455**

SUMMA TILLGÅNGAR

526 255 **517 071**

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 000

15 000

Reservfond

2 010

2 010

17 010

17 010

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

49 932

46 315

Årets resultat

5 255

3 617

55 187

49 932

Summa eget kapital

72 197

66 942

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

8 422

8 094

Summa avsättningar

8 422

8 094

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

399 964

406 156

Summa långfristiga skulder

18

399 964

406 156

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 192

2 700

Leverantörsskulder

12 688

10 260

Övriga skulder

6 276

4 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

20 516

18 720

Summa kortfristiga skulder

45 672

35 879

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

526 255

517 071

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	15 000	2 010	46 315		63 325
Resultat före skatt				1 899	1 899
Skatt				-463	-463
Uppskjuten skatt				2 181	2 181
Utgående eget kapital 2022-12-31	15 000	2 010	46 315	3 617	66 942
Resultat före skatt				7 171	7 171
Skatt				-1 588	-1 588
Uppskjuten skatt				-328	-328
Föregående års resultat			3 617	-3 617	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	15 000	2 010	49 932	5 255	72 196

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 7 171 1 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 20 12 936 14 915
Betald skatt -647 -463

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

19 460 16 351

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete -5 501 5 223
Förändring av kundfordringar -4 966 7 006
Förändring av kortfristiga fordringar -1 970 134
Förändring av leverantörsskulder 2 428 -787
Förändring av kortfristiga skulder 3 870 -7 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten **13 321 20 798**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -5 576 -6 055
Försäljning av materiella anläggningstillgångar 16 183
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar 0 -147
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar 61 0
Kassaflöde från investeringsverksamheten **-5 499 -6 019**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -2 700 -31 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-2 700 -31 516**

Årets kassaflöde

5 122 -16 737

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 53 134 69 871
Likvida medel vid årets slut **58 256 53 134**

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas. 2403/3

Carina Vibron *Åke Feltz*

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

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

Dotterföretag

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

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

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



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

Komponentindelning

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

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

Nedskrivning

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller

Protokollens överensstämmande

med originalet intygas: 2403/13

Camilla Krüger Anna Feby

säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

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

Aktuell skatt

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

AW

balansdagen.

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

Offentliga bidrag

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen

Protokollens överensstämmelse
med originalet intygas: 2403/13

Carina Kibjan Ulma Feily

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

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	59 894	57 501
Lokaler	16 782	15 140
Garage, p-platser	532	532
Övriga hyresintäkter	260	117
Hyresbortfall	-492	-399
	76 976	72 891
Intäkter av förvaltning av egna fastigheter		
Ersättning från hyresgäster	700	354
Lokalvård	725	482
Övriga sidointäkter	113	61
Lönebidrag	804	0
Statliga bidrag, elstöd	1 546	0
	3 889	897
Intäkter från fastighetsförvaltningens närbesläktade verksamheter		
Förvaltningsuppdrag enligt avtal	45 294	44 089
Övriga förvaltnings- och projektintäkter	11 279	12 380
Sjukersättning	79	524
Bränsleavgifter	427	432
Parkeringsintäkter	621	610
	57 701	58 035

Moderbolaget

	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	59 894	57 501
Lokaler	16 782	15 140
Garage, p-platser	532	532
Övriga hyresintäkter	388	246
Hyresbortfall	-492	-399
	77 104	73 019

Intäkter av förvaltning av egna fastigheter

Ersättning från hyresgäster	700	354
Lokalvård	725	482
Övriga sidointäkter	113	61
Lönebidrag	804	0
Statliga bidrag, elstöd	1 546	0
	3 889	897

Intäkter från fastighetsförvaltningens närbesläktade verksamheter

Förvaltningsuppdrag enligt avtal	45 294	44 089
Övriga förvaltnings- och projektintäkter	11 509	12 500
Sjukersättning	79	524
Bränsleavgifter	427	432
	57 310	57 545

**Not 3 Driftskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Fastighetsskötsel, brutto	61 097	62 063
Uppvärmning	6 114	6 193
Fastighetsförsäkring	655	670
Ers till hyresgästföreningen	170	170
Vatten och avlopp	4 844	4 500
Fastighetsel	3 501	3 615
Avfallshantering	1 873	1 857
	78 253	79 067

Fotokopierats överensstämmande

med originalet inryggs: 2403/13

Camilla Kubson *Anna Terent*


Moderbolaget

	2023	2022
Fastighetsskötsel, brutto	61 061	61 940
Uppvärmning	6 114	6 193
Fastighetsförsäkring	655	670
Ers till hyresgästföreningen	170	170
Vatten och avlopp	4 843	4 500
Fastighetsel	3 501	3 615
Avfallshantering	1 873	1 857
	78 217	78 944

**Not 4 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	45,0	46,8
Män	43,0	41,3
	88,0	88,1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	166	164
Verkställande direktör	1 182	1 080
Övriga anställda	32 163	30 626
	33 510	31 869
Sociala kostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	58	281
Pensionskostnader för övriga anställda	1 747	2 100
Sociala avgifter verkställande direktör och styrelsen	459	468
Sociala avgifter för övriga anställda	10 081	9 610
	12 345	12 458
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 856	44 328

**Not 5 Arvode till revisorer
Moderbolaget**

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

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Revisionsuppdrag

Revisionsnära rådgivning

2023

2022

79

79

101

151

180

230

**Not 6 Försäljning tillgång, utrangering
Moderbolaget**

2023

2022

Försäljningspris

1 816

5 418

Bokfört värde

-2 976

-5 672

Projektkostnad

0

-2 131

Värdereglering andelar

455

696

Bokfört resultat

-705

-1 689

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget**

2023

2022

Räntor kundfordringar

40

24

Ränteintäkter från koncernföretag

583

66

Övriga ränteintäkter

211

124

Utdelningar

2

0

836

214

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Moderbolaget**

2023

2022

Övriga finansiella kostnader

4

8

Räntor på fastighetslån

9 522

6 192

Borgensavgift

1 610

1 380

11 136

7 580

Fotokopier överensstämmer
med originalet uttygas: 2403/3

Carina Wikström

Anna Ferley

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 630	-512
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-328	2 181
Totalt redovisad skatt	-1 958	1 669

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 371		2 135
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 519	20,60	-440
Ej avdragsgilla kostnader	0,53	-39	20,88	-446
Ej skattepliktiga intäkter	-0,15	11	-0,03	1
Skattemässiga justeringar	-4,40	324	-25,92	554
Nedskrivning lagerandelar	0,00	0	1,49	-32
Skatt hänförlig till temporära skillnader	4,45	-328	-102,13	2 181
Tillfällig skattereduktion	0,00	0	-3,89	83
Begränsning räntenetto	5,52	-407	10,86	-232
Redovisad effektiv skatt	26,56	-1 958	-78,15	1 669

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 588	-463
Uppskjuten skatt	-328	2 181
Totalt redovisad skatt	-1 917	1 717

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 171		2 135
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 477	20,60	-440
Ej avdragsgilla kostnader	0,54	-39	20,87	-446
Ej skattepliktiga intäkter	-0,15	11	-0,03	1
Skattemässiga justeringar	-4,52	324	-25,93	554
Nedskrivning lagerandelar	0,00	0	1,49	-32
Skatt hänförd till temporära skillnader	4,58	-328	-102,14	2 181
Tillfällig skattereduktion	0,00	0	-3,89	83
Begränsning räntenetto	5,67	-407	10,86	-232
Redovisad effektiv skatt	26,73	-1 917	-78,16	1 669

**Not 10 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	663 197	661 788
Inköp	0	1 254
Försäljningar/utrangeringar	-1 520	0
Omklassificeringar	1 913	155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 590	663 197
Ingående avskrivningar	-200 515	-190 199
Försäljningar/utrangeringar	858	0
Årets avskrivningar	-10 325	-10 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 982	-200 515
Ingående nedskrivningar	-29 892	-29 892
Återförda nedskrivningar	13 850	0
Årets nedskrivningar	-14 312	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 354	-29 892
Utgående redovisat värde	423 255	432 790
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	423 255	432 790
Verkligt värde	757 100	729 000
Taxeringsvärden byggnader	355 836	355 836
Taxeringsvärden mark	85 142	85 142
	440 978	440 978

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	663 197	661 788
Inköp	0	1 254
Försäljningar/utrangeringar	-1 520	0
Omklassificeringar	1 523	155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 200	663 197
Ingående avskrivningar	-200 515	-190 199
Försäljningar/utrangeringar	858	0
Årets avskrivningar	-10 317	-10 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 973	-200 515
Ingående nedskrivningar	-29 892	-29 892
Återförda nedskrivningar	13 850	0
Årets nedskrivningar	-14 312	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 354	-29 892
Utgående redovisat värde	422 873	432 790

Protokollens överensstämmelse
med originalet intygas: 2403/3
Carina Veljan
Umar Felj

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	422 873	432 790
Verkligt värde	757 100	729 000
Taxeringsvärden byggnader	355 836	355 836
Taxeringsvärden mark	85 142	85 142
	440 978	440 978

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 281	27 289
Inköp	145	118
Försäljningar/utrangeringar	-208	-126
Omklassificeringar	698	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 916	27 281
Ingående avskrivningar	-24 703	-23 921
Försäljningar/utrangeringar	208	126
Årets avskrivningar	-835	-908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 330	-24 703
Utgående redovisat värde	2 586	2 577

**Not 12 Pågående nyanläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	777	0
Inköp	5 892	5 947
Försäljningar/utrangeringar	-177	0
Omklassificeringar	-2 612	-1 409
Kostnadsfört	-500	-3 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 380	777
Utgående redovisat värde	3 380	777

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	766	0
Inköp	5 431	4 683
Försäljningar/utrangeringar	-177	0
Omklassificeringar	-2 222	-155
Kostnadsfört	-500	-3 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 299	766
Utgående redovisat värde	3 299	766

**Not 13 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Avser aktier i Mörbylånga Parkerings AB.

**Not 14 Specifikation andelar i förening
Moderbolaget**

Namn	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror, HBV, insatskapital	40
Husbyggnadsvaror, HBV, rörlig del	334
	374

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	263	970
Förutbetalda kostnader	1 832	693
	2 095	1 663

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	8 094	10 275
Årets avsättningar	328	0
Under året återförda belopp	0	-2 181
Belopp vid årets utgång	8 422	8 094

Avser uppskjuten skatt på temporär skillnad på fastigheter.

Fotokopier överensstämmer
med originalen inryggs: 240313

Carina Kiljan

Anna Torg

**Not 17 Långfristiga skulder
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	399 964	251 156
Amortering efter 5 år	0	155 000
	399 964	406 156

Krediter som förfaller läggs löpande om till nya.

**Not 18 Ställda säkerheter
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 171	24 171
Eventualförpliktelser	660	604
	24 831	24 775

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 282	951
Förutbetalda hyresintäkter	7 099	7 438
Upplupen semesterlöneskuld	3 988	3 719
Upplupna drift- och administrationskostnader	4 344	2 482
Förutbetalda förvaltningsintäkter	3 777	3 323
Upplupen kostnad Mörbylånga kommun	25	810
	20 515	18 722

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	11 152	11 335
Nedskrivningar	423	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång	-16	-183
Utrangering/kostnadsförda projekt	1 377	3 763
	12 936	14 915

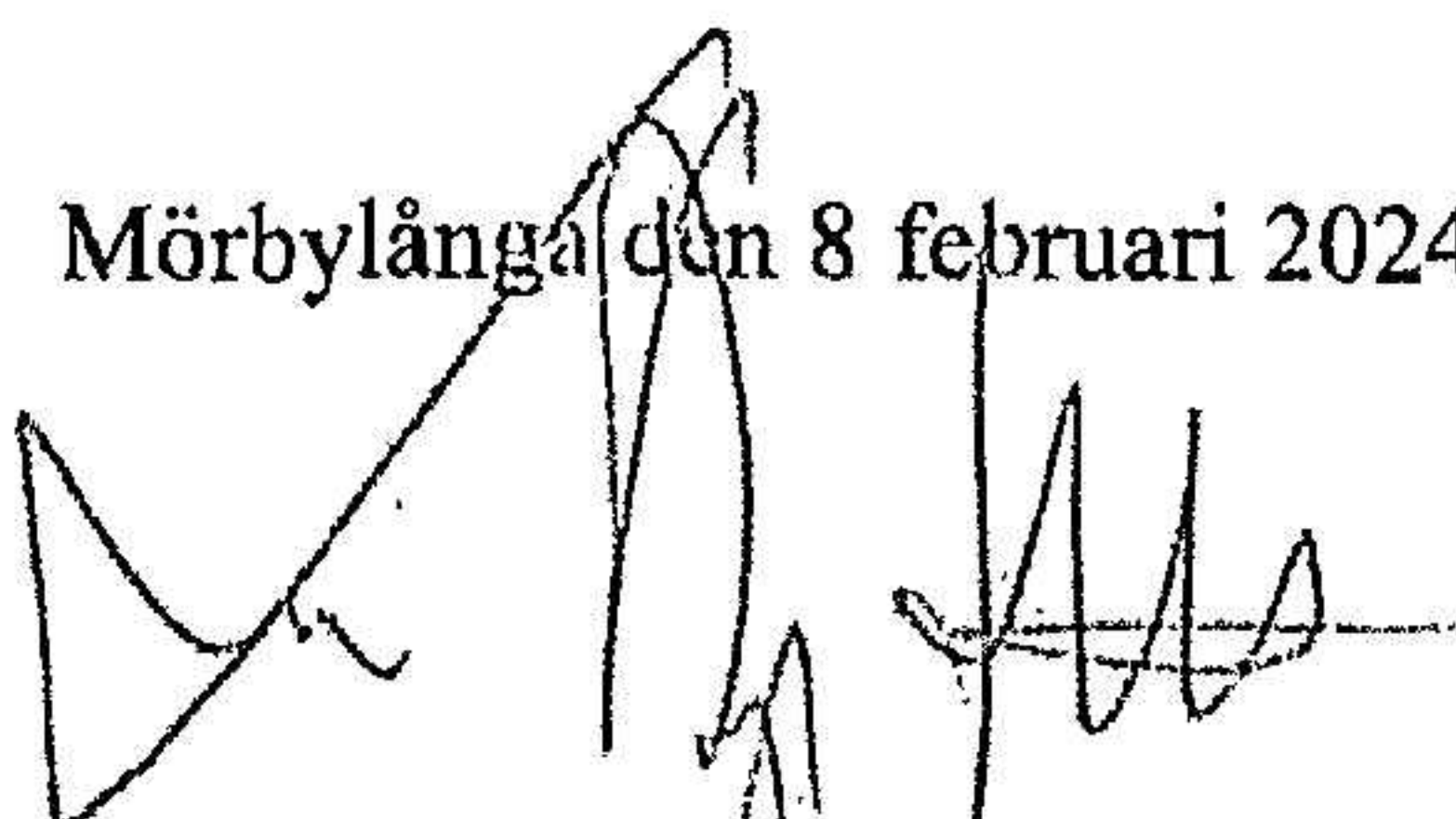
Handwritten mark

Moderbolaget

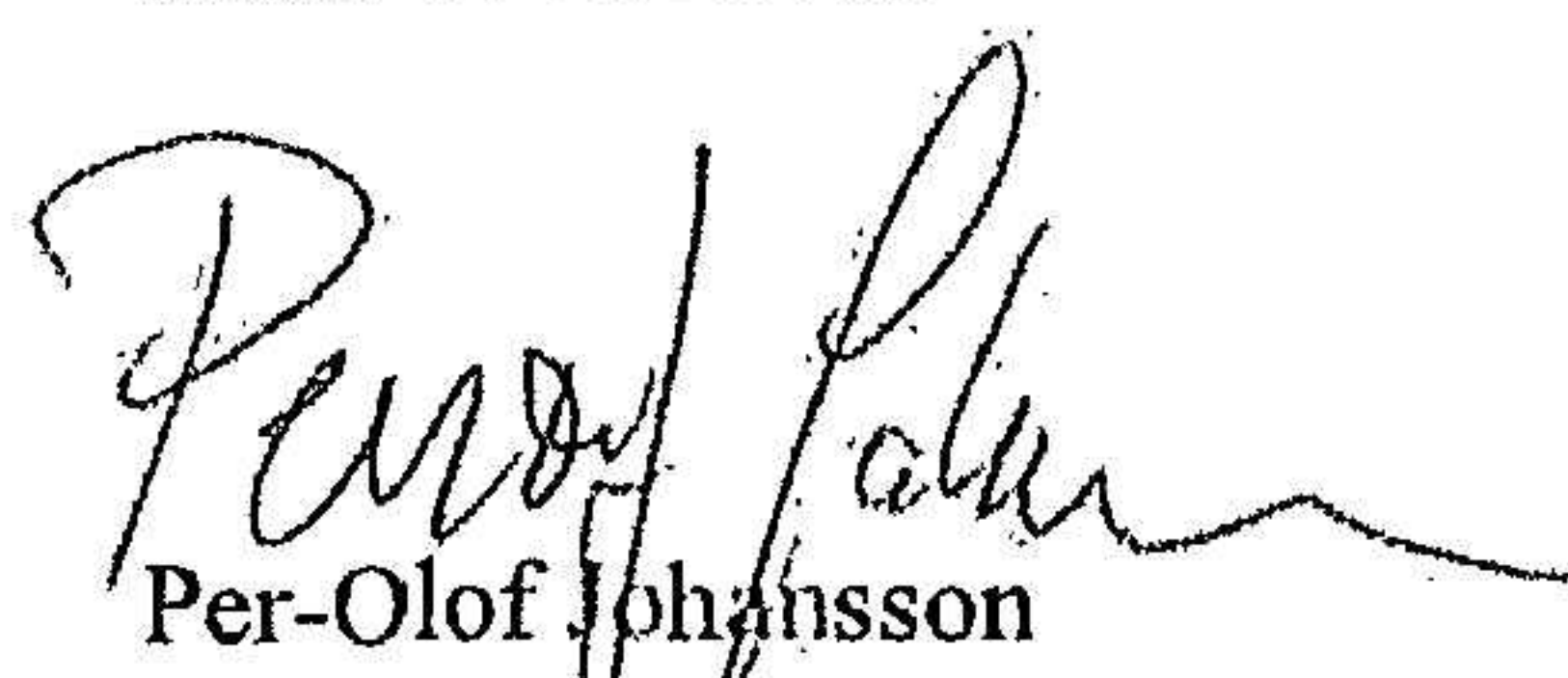
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	11 152	11 335
Nedskrivningar	423	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgång	-16	-183
Utrangering/kostnadsförda projekt	1 377	3 763
	12 936	14 915

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


Mörbylånga den 8 februari 2024


Lars Stjernfelt
Ordförande


Hans Sabelström



Per-Olof Johansson


Jonas Everbrand
Verkställande direktör


Carl Dahlin


Eva Johannesson



Anders Neigart


Ingela Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/2-2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmer
med originalet inrygas: 2403/3

Carina Nilsson



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mörbylånga Bostads AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

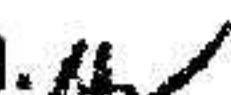
Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mörbylånga Bostads 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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.

Protokollans överensstämmelse
med originalet mygas: 240313

Camilla Klippen
Anna Tely



Jönköping den 14 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mats Nilsson'.

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor