

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvarnfallet Mölndal AB

556602-0854

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och koncernredovisning samt revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 17 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinstdisposition.

2024-04-19

Mio Saba Sjösten

Verkställande direktör

2024051615181

KVARNFAUET

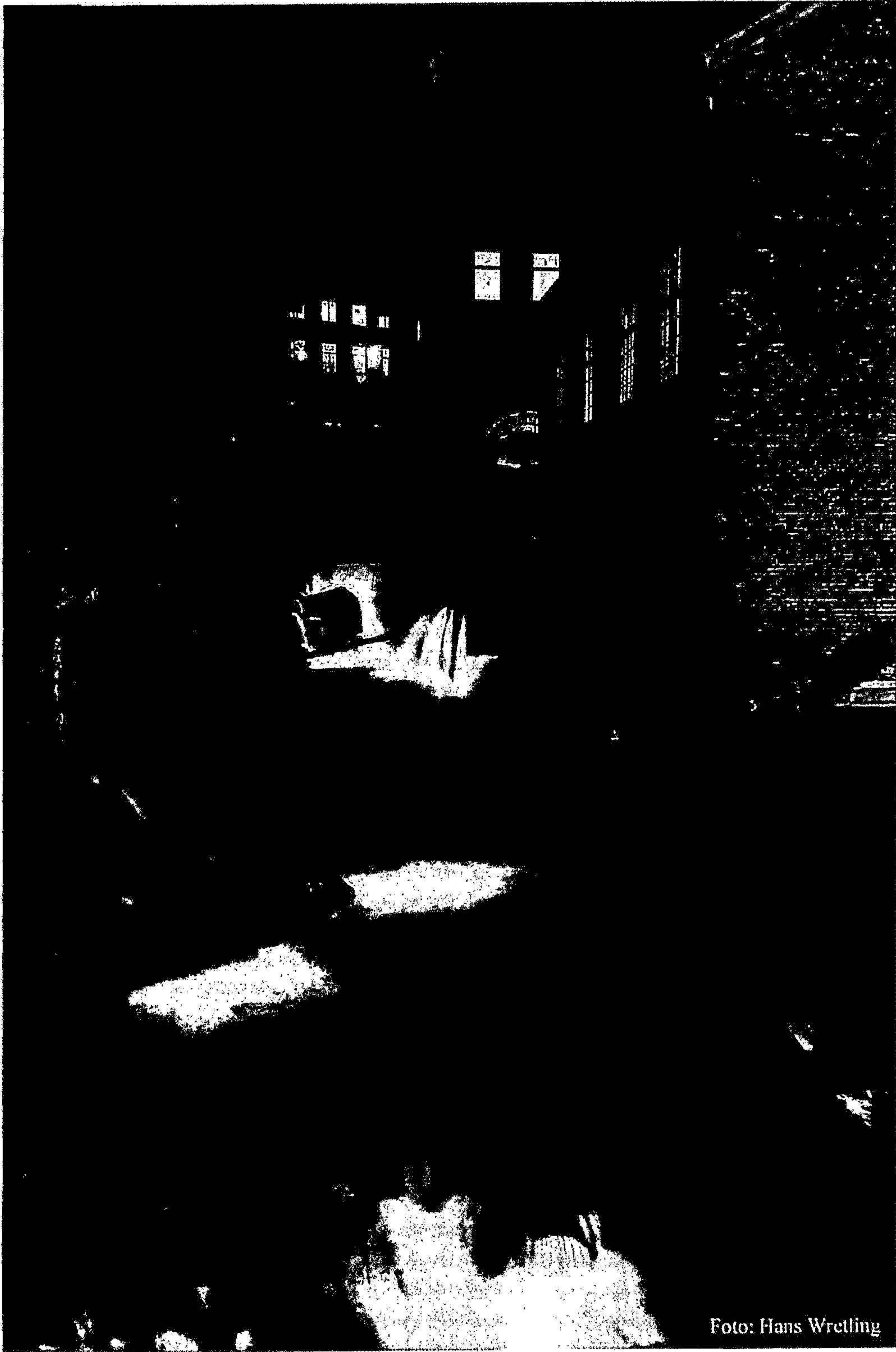


Foto: Hans Wretling

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsår 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarnfallet Mölndal AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning:

| Innehåll | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Koncernen | |
| Resultaträkning | 12 |
| Balansräkning | 13 |
| Rapport över förändringar i koncernens egna kapital | 15 |
| Kassaflödesanalys | 16 |
| Moderbolaget | |
| Resultaträkning | 17 |
| Balansräkning | 18 |
| Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital | 20 |
| Kassaflödesanalys | 21 |
| Redovisningsprinciper | 22 |
| Noter | 29 |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr), företagets redovisningsvaluta är SEK. Styrelsens säte är Mölndal.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Kvarnfallet Mölndal AB är moderbolag i Mölndals stads helägda bolagskoncern. Bolaget äger koncernen Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, koncernen MölnDala Fastighets AB, Mölndals Parkerings AB, Gunnebo Slott och Trädgårdar AB samt Mölndal Centrum Koljan I Fastighets AB.

Mölndals stad utgör säte för samtliga bolag inom koncernen.

Information om verksamheten

Bolagets uppgift enligt bolagsordningen är att ”som moderbolag i en av Mölndals stad helägd koncern, direkt och genom innehav av aktier i av staden eller egna bildade aktiebolag, leda, driva och utveckla verksamheter inom för staden kompetensenliga områden”.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med koncernbildningen att Mölndals stad skulle lämna en kapitaltäckningsgaranti på 50 mnkr. Denna kapitaltäckningsgaranti har av kommunfullmäktige den 28 januari 2004 förlängts att gälla tills vidare.

Staden har vid två tillfällen stärkt Kvarnfallet Mölndal AB:s finansiella ställning genom att ge villkorade aktieägartillskott. I samband med att MölnDala Fastighets AB köpte fastigheten i Forsåker lämnades år 2014 ett aktieägartillskott på 75 mnkr. Kvarnfallet Mölndal AB lämnade i sin tur det vidare till MölnDala Fastighets AB för att stärka dotterbolagets egna kapital under exploateringstiden. År 2016 lämnade staden ytterligare 300 mnkr i aktieägartillskott för att förstärka bolagets eget kapital, efter att nedskrivningar gjorts av köpta bolag kopplat till förnyelsen av Mölndals innerstad.

Kvarnfallet Mölndal AB har erhållit koncernbidrag från Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB och Mölndals Parkerings AB. Koncernbidrag har lämnats till Gunnebo Slott och Trädgårdar AB och MölnDala Fastighets AB.

Resultat och ställning

| Koncernen | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 555 446 | 1 911 442 | 1 706 090 | 1 198 414 | 1 440 292 |
| Rörelseresultat | 139 100 | 176 660 | 172 518 | 126 675 | 116 128 |
| Resultat efter finansiella poster | -18 341 | 82 113 | 90 971 | 40 123 | 21 114 |
| Årets resultat | -31 804 | 53 408 | 70 281 | 26 354 | 522 |
| Balansomslutning | 7 201 827 | 6 973 003 | 6 547 833 | 6 041 439 | 5 989 903 |
| Eget Kapital | 874 634 | 913 637 | 867 813 | 803 604 | 783 650 |
| Soliditet | 12,1% | 13,1% | 13,3% | 13,3% | 13,1% |

Koncernen redovisar en förlust efter finansiella poster på -18,3 mnkr, vilket är 100,5 mnkr lägre än föregående år. Resultatförsämringen beror till största del på räntekostnader som har stigit markant jämfört med föregående år för hela koncernen.

Koncernen redovisar ett eget kapital på 874,6 mnkr och en soliditet på 12,1 procent per 2023-12-31.

Kvarnfallet Mölndal AB Org. Nr 556602-0854

| Moderbolaget | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelseresultat | -2 825 | -2 091 | -2 828 | -1 907 | -976 |
| Resultat efter finansiella poster | -39 745 | -26 453 | -25 107 | -25 814 | -21 514 |
| Årets resultat | -7 727 | 7 445 | 7 623 | 3 378 | 6 422 |
| Balansomslutning | 1 458 433 | 1 452 262 | 1 735 776 | 1 729 175 | 1 713 758 |
| Eget Kapital | 307 703 | 322 630 | 322 769 | 321 220 | 324 242 |
| Soliditet | 21,4% | 22,2% | 18,8% | 18,6% | 19,0% |

Kvarnfallet Mölndal AB utgör moderbolag i koncernen som ägs av Mölndals stad. Bolagets främsta uppgift är att förvalta koncernens dotterbolag; underkoncernen Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, Mölndals Parkerings AB, underkoncernen Mölndala Fastighets AB, Gunnebo Slott och Trädgårdar AB samt Centrum Koljan 1 Fastighets AB.

Moderbolaget redovisade en förlust efter finansiella poster på 39,7 mkr, vilket var 13,3 mkr högre än föregående år. Det försämrade resultatet beror framför allt på att räntekostnaderna blev högre än föregående år. Moderbolaget redovisade ett eget kapital på 307,7 mkr. Soliditeten har minskat från 22,2 procent till 21,4 procent. Under året stärkte även moderbolaget Mölndala Fastighets AB:s eget kapital genom ett aktieägartillskott. Detta skedde genom en omvandling av ett befintligt lån på 80 mkr som dotterbolaget hade till moderbolaget. Anledningen till åtgärden är att undvika ett kapitaltillskott då dotterbolaget, utifrån resultatet för 2023 samt budgeterat resultat för 2024, riskerade att förbruka det egna kapitalet. Koncernbidragen från Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, Mölndals Parkerings AB uppgick under året till 60,6 mkr. Gunnebo Slott och Trädgårdar AB och Mölndala Fastighets AB har fått koncernbidrag på sammanlagt 20,6 mkr.

Vid årets slut var låneskulden 1,1 mkr, varav 830 mkr avser banklån hos Kommuninvest och 290 mkr avser lån av Mölndals stad. Nedanstående tabell specificerar låneskuldens förfalldatum, belopp och långivare och ränta per den siste december 2023.

| Kreditinstitut | Referensränta | Marginal, % | Förfalldatum | tkr |
|----------------|---------------|-------------|--------------|------------------|
| Kommuninvest | STIBOR 90 | 0,13% | 2024-10-02 | 300 000 |
| Kommuninvest | STIBOR 90 | -0,01% | 2025-09-15 | 100 000 |
| Kommuninvest | STIBOR 90 | 0,06% | 2027-06-15 | 200 000 |
| Kommuninvest | STIBOR 90 | 0,12% | 2025-02-10 | 100 000 |
| Kommuninvest | STIBOR 90 | 0,15% | 2026-11-12 | 130 000 |
| Mölndals stad | STIBOR 90 | 1,00% | 2099-12-31 | 290 000 |
| Summa | | | | 1 120 000 |

Räntekostnad är bolagets största kostnad och de externa räntekostnader uppgick under året till 25,5 mkr, vilket var 7,4 mkr högre än föregående år. Per den siste december 2023 var skuldportföljens genomsnittlig kapitalbindningstid cirka 1,8 år. För att reducera ränterisken i skuldportföljen använder sig bolaget av ränteswappar. För närvarande finns ränteswappar på sammanlagt 575 mkr. Dessutom finns det tecknat avtal om en framtidstartad swap på 100 mkr som startar under 2024 och ersätter en nuvarande swap som då förfaller. Genomsnittlig räntebindningstid var vid senaste årsskiftet cirka 0,6 år. Mölndals stad har lämnat borgen för de externa lånen.

Utöver de externa lånen finns ett internt lån till Mölndals stad. Ursprungligen så lånade dotterbolagen direkt från Mölndals stad men på grund av ytterligare skattemässiga åtstramningar rörande ränteavdrag år 2013 flyttades dessa lån, så att de i stället lånade av moderbolaget.

Moderbolaget finansierade detta med att själv låna 676 mnkr från staden. Under 2016 omvandlades 300 mnkr av detta lån till aktieägartillskott och den utgående skulden till Mölndals stad blev därmed 376 mnkr. Under 2021 amorterades ytterligare 86 mnkr på detta lån. Räntekostnaderna till staden uppgick under året till 13 mnkr.

Bolag inom koncernen Kvarnfallet

Bolagen inom koncernen lämnar redogörelse för sin verksamhet i sina respektive årsredovisningar. Här följer lite kort information om respektive bolag gällande år 2023.

Koncernen Mölndal Energi AB

Koncernen Mölndal Energi AB omfattar, förutom moderbolaget Mölndal Energi AB, det helägda dotterbolaget Mölndal Energi Nät AB, som svarar för nätverksamheten. Bolaget ska vara en ledande aktör i omställningen till ett hållbart samhälle. Målet är att tillhandahålla miljömässigt hållbar och prisvärd energi som levereras säkert och stabilt. Koncernens verksamhet utgörs av produktion och distribution av fjärrvärme, fjärrkyla och el. Vidare bedriver bolaget elhandel, erbjuder tjänster avseende energifrågor samt tillhandahåller lösningar gällande solceller och ladd infrastruktur. Bolaget äger även tre vindkraftverk.

Resultat efter finansiella poster för koncernen uppgick till 40,7 mnkr och för moderbolaget till 38,3 mnkr. Koncernens resultat var 48,3 mnkr lägre jämfört med föregående år. Det lägre resultatet 2023 förklaras främst av den extrema kostnadsökningen för de förnyelsebara bränslen som används för att tillverka el och fjärrvärme. Kostnadsökningen är en följd av Rysslands invasion av Ukraina där energi och energiförsörjning är en del i krigföringen. Bolagets rörelseintäkter samt kostnader har minskat med närmare 376 mnkr respektive 348 mnkr. Finansnettot har samtidigt ökat med 17,4 mnkr. Koncernen utsätts genom sin verksamhet för ett flertal finansiella risker: marknadsrisk såsom elprisrisk, valutarisk och ränterisk samt kreditrisk. Koncernens investeringar uppgick under året till 291 mnkr, vilket är en ökning med 129 mnkr. Under året har stora investeringar skett i form av byggnation av fjärrkyla och en ny stor solpark.

Bolaget lämnade år 2023 ett koncernbidrag på 39,7 mnkr till Kvarnfallet Mölndal AB.

Mölndalsbostäder AB

Bolaget har till uppgift att förvärva, bygga och utveckla fastigheter inom Mölndals stad. Mölndalsbostäder har ett vilande helägt bolag utan verksamhet, Faren Fastighets AB.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,8 mnkr, vilket var 29,3 mnkr lägre än föregående år. Både räntekostnaderna och rörelsekostnaderna ökade med närmare 27 mnkr respektive 22 mnkr samtidigt som hyresintäkterna blev cirka 20 mnkr högre. Hyresförhandlingen innebar en höjning med i genomsnitt på fyra procent.

Soliditeten var i princip oförändrad och uppgår till 16,1 procent. Därmed uppfylldes ägarens krav om 15 procents soliditet. Vid utgången av 2023 bedömdes marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till närmare 6,6 mdkr, vilket motsvarar en nedgång mellan åren på cirka sex procent. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till cirka 3,3 mdkr. Belåningsgraden på fastigheterna är hög och uppgick till 80,5 procent. Bolagets låneskuld uppgick vid utgången av året till 2,7 mdkr, vilket innebär att bolagets största ekonomiska risk är höjda räntor. Om genomsnitträntan ökar med en procentenhet påverkas bolaget kostnader med cirka 7,5 mnkr, utifrån en helårseffekt.

Ökningstakten av byggpriser har under 2023 stannat av men har under året varit volatila. Det är det fortfarande höga byggpriser som i kombination med höga räntekostnader gör det mycket svårt att bygga nya hyresrätter med lönsamhet. Utvecklingen är oroande och kan omkullkasta eller förskjuta bolagets framtida planer på att nyproducera hyreslägenheter. Inga nyproduktioner har färdigställts under året och investeringsvolymerna har därför minskat jämfört med föregående år. Bolagets investeringar i fastigheter uppgick till närmare 64 mnkr, vilket var cirka 43 mnkr lägre än föregående år.

Bolaget lämnade år 2023 ett koncernbidrag på 3,4 mnkr till Kvarnfallet Mölndal AB.

Mölndals Parkerings AB

Mölndals Parkerings uppgift är att förvalta och driva parkeringsanläggningar. Bolaget ska erbjuda och utveckla goda och effektiva parkeringslösningar samt samordna parkeringsfrågor för att bidra till en bättre och tryggare stadsmiljö. På uppdrag av tekniska nämnden sköter bolaget övervakning, service samt tömning av betalutrustning på stadens gatumark.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,8 mnkr, vilket var en resultatförbättring på 1,7 mnkr som framför allt berodde på högre intäkter än beräknat. Rådande ekonomiska läge i Sverige har försenat eller pausat byggstartar på platser som bolaget använt som parkeringsytor. Då det är relativt stora ytor har volymerna ökat både i besöksparkering och parkeringstillstånd. Bolaget har även sett en generell ökning på besöksparkeringar under årets fyra första månader jämfört med samma period föregående år, vilket bedöms vara kopplat till pandemin och det har gått att se mer normala nivåer som innan pandemin från maj och framåt. Under året har ett lån från moderbolaget Kvarnfallet amorterats med 6 mnkr.

Miljö, säkerhet och trygghet är viktiga ledord för Mölndals Parkerings AB och bolaget arbetar målmedvetet med att skapa miljöer som har bra belysning, är rena och trivsamma. För att minska energianvändningen installerar bolaget energisnålare belysning i de egna parkeringsanläggningarna och byter ut eldrivna betalningsautomater mot solcellsdrivna. Bolaget har satsat på infrastruktur för att möjliggöra laddning av elbilar då behovet av laddplatser ökat i hela staden. Under året har bland annat 76 nya laddplatser installerats i parkeringshuset Tempelgatan. Vidare har samarbeten med Mölndalsbostäder, Pedagoger park, Husvärden, Åbytravet och GoCo fortsatt att utvecklas.

Bolaget lämnade år 2023 ett koncernbidrag på 17,5 mnkr till Kvarnfallet Mölndal AB.

Gunnebo Slott och Trädgårdar AB

Uppdraget för Gunnebo Slott och Trädgårdar AB är att vårda, värna och bevara kulturminnet samt vidareutveckla det unika helhetskoncept som Gunnebo utgör. Bolaget ska tillgodose behov från ett brett spektrum av intressenter såsom allmänhet, näringsliv, kulturturism och utbildningsväsende. Bolaget strävar efter att kombinera affärsmässighet och samhällsnytta.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till ett underskott på 18,1 mnkr, att jämföras med det planerade koncernbidraget på 17 mnkr. Övriga försäljningsintäkter har fortsatt varit låga till följd av avsaknad av sommarenemang samt en kall och regnig juli månad. Kostnaderna för råvaror, drift och underhåll av fastigheterna minskade under året samtidigt som personalkostnaderna ökade med 1,4 mnkr.

En nyhet under året var Winterlights, en ljusshow, som lockade ungefär 13 000 betalande besökare under perioden november till januari. Arbetet med slottets invändiga restaurering fortsatte och under 2023 färdigställdes det fjärde rummet, fru Christinas kabinett. Tre nya rum kunde påbörjas med beräknat färdigställande till sommaren 2024.

Bolaget har under året fortsatt den omställning som är nödvändig för att möta moderbolagets önskan om ett minskat beroende av koncernbidrag. Styrelsen beslutade om en ny organisation i oktober och bolaget aviserade att avsluta 6,25 tjänster. I tider av kris innebär det för Gunnebos del att konsolidera kärnverksamheterna, som samlas under det övergripande temat lärande och upplevelser varpå det blivit allt tydligare att utbildningsverksamhet i alla dess olika former är en framgångsfaktor. Under året har det pågått flera trädgårdsutbildningar på Gunnebo, YH utbildningen, YH-kortkursen i ängsskötsel samt utbildning inom hållbar snittblomsodling. Arbetet med att utveckla samarbeten fortsätter. En väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut är att styrelsen för Gunnebo Slott och Trädgårdar AB har beslutat att entlediga den verkställande direktören.

Bolaget har under 2023 erhållit ett koncernbidrag på 18,2 mnkr från Kvarnfallet Mölndal AB.

Koncernen MölnDala Fastighets AB

MölnDala Fastighets AB bildades ursprungligen av Stora Enso AB och förvärvades av Mölndals stad genom Kvarnfallet Mölndal AB i samband med köpet av Forsåkersområdet 2009. Syftet med förvärvet var att få tillgång till den mark bolaget ägde i södra delen av Forsåkersområdet. Sedan 2010 har bolaget aktivt fungerat som exploateringsbolag för Forsåkersområdet. År 2013 bildade bolaget tillsammans med Aspelin Ramm, ByggVesta, Peab, Trollängen, Wallenstam och Veidekke ett konsortium för områdets utveckling.

Resultat efter finansiella poster uppgick för koncernen till ett underskott på 28,8 mnkr, vilket var 11,7 mnkr högre än föregående år. Det ökade underskottet härleds främst till ökade räntekostnader. Under 2023 har moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB stärkt MölnDala Fastighets AB:s eget kapital genom ett aktieägartillskott. Detta skedde genom en omvandling av ett befintligt lån på 80 mnkr som bolaget hade till moderbolaget. Anledningen till åtgärden är att undvika ett kapitaltillskott då bolaget, utifrån resultatet för 2023 samt budgeterat resultat för 2024, riskerade att förbruka eget kapital.

Arbetet med ombyggnationen av Mölndalsån pågår och planeras färdigställas under 2025. Under året har den första detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. I och med det har genomförandet av planen startats med utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur innan byggnationen kan påbörjas. Detaljplanen innehöll de norra och östra delarna av Forsåkerområdet och omfattar bostäder, skola och förskola samt den gamla industrimiljön.

Bolaget har under 2023 erhållit ett koncernbidrag på 2,4 mnkr från Kvarnfallet Mölndal AB.

Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB

Bolaget köptes i samband med förnyelsen av Mölndals innerstad och innehöll på den tiden en fastighet. Under 2015 såldes fastigheten och sedan dess har Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB varit utan materiella tillgångar. Bolaget kommer att behållas till dess att ett skattemässigt underskott på fastigheter kan användas inom koncernen.

Väsentliga händelser

Under året har den första detaljplanen i projektet Forsåker antagits och vunnit laga kraft och genomförandefasen kan nu starta. Projektet har flera unika kvalitéer som sätter Mölndal på kartan och som i framtiden kommer bli en betydande destination. Den aktuella detaljplanen innehåller cirka 1 900 bostäder och 60 000 kvm för handel, skola, kulturverksamhet, närservice och arbetsplatser. Planen möjliggör också för ett eget vattenkraftverk. Det strategiska läget ger stadsdelen en hög tillgänglighet och goda förutsättningar för ett hållbart resande.

MölnDala Fastighets AB har under året förvärvat fyra nya bolag. Ett nytt bolag som finns direkt under Mölndala Fastighets AB, Forsåker Projekt AB, där syftet är att bedriva byggentreprenader. Tre nya bolag i underkoncernen Forsåker Industrikärnan Holding AB, Forsåker Industrikärnan 2 AB, Forsåker Industrikärnan 3 AB samt Forsåker Industrikärnan 4 AB, där syftet är att äga, utveckla, förvalta och försälja fastigheter.

Under året identifierades en kraftigt stigande efterfrågan på kyla och Mölndal Energi AB har därför börjat bygga en ny stor anläggning för fjärrkyla. Att kunna leverera både värme och kyla är ett tydligare krav från kunderna och bolaget kan således med den pågående expansionen av fjärrkyla leva upp till kundernas krav. Bolaget har även färdigställt en ny fjärrvärmeledning till Göteborg Energi, Lunnagårdsledningen, som togs i drift under hösten. Ledningen bidrar till en effektivare användning av energi samt möjliggör användning av mer förnybar och återvunnen värme i regionen. En insats som är viktig både för klimatet och leveranssäkerheten.

Framtida utveckling

Mölndal Energi verkar i en bransch som kännetecknas av ständig förändring. Konkurrensen vad gäller elhandel, alternativ till fjärrvärmens på värmemarknaden samt tillgång till rätt bränslen tenderar att öka år från år. Elpriserna har stabiliserats i jämförelse med föregående år, däremot har 2023 gett branschen en extrem kostnadsökning för de förnyelsebara bränslena till el- och fjärrvärmeproduktion. Prisökningen är en följd av den globala oron och krigets utveckling i Ukraina där energiförsörjning är en del i den krigföringen. Vidare är påverkan vad gäller direktiv och regleringar från myndigheter något som bolaget ständigt måste anpassa sig till både strategiskt och i ett kortare perspektiv. Detta ställer krav på kontinuerlig utveckling av mål, strategier och arbetssätt.

Bolaget har under året arbetat intensivt för att hantera de skenande bränslepriserna och arbetet fortsätter under 2024. Det råder en betydande risk att bolag inom branschen får anpassa sig till en ny och högre prisnivå jämför med tiden före kriget i Ukraina. Det råder fortsatt stark efterfrågan vad gäller fjärrvärme och stora satsningar har gjorts under senare år vad gäller bränslen och förbränning. En anläggning för fjärrkyla byggs och kommer att utgöra ett komplement till bolagets värmeleverans och på sikt utjämna säsongsvariationer.

Mölndalsbostäder AB är inne i en fas med större fokus på att utveckla befintligt bestånd. Det planeras för att sätta in mekanisk ventilation i kvarteret Sergel och kvarteret Delblanco samt att det finns planer på att fasa ut direktverkande el mot fjärrvärme i kvarteret Källeredgården. I bolagets projektportfölj planeras för att bygga cirka 500 lägenheter under kommande 10-årsperiod. Först ut är kvarteret Silverskatten i Forsåkerområdet där detaljplanen vunnit laga kraft och därefter planeras för att bygga nya hyresrätter i Källered Centrum och förtäta i kvarteret Delblanco. För nyproduktion finns ännu inga av styrelsen fattade investeringsbeslut.

Under 2023 har den första detaljplanen inom Forsåkerområdet antagits och vunnit laga kraft och genomförandet av den kan nu starta med utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur innan byggnationen startar. Detaljplan innehåller de norra och östra delarna och omfattar bostäder, skola och förskola samt den gamla industrimiljön, som ska bevaras. Arbetet görs i samverkan mellan MölnDala Fastighets AB och Mölndals stad.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Mölndalsbostäder

Bolagets största ekonomiska risk är ränterisken. Den senaste tidens räntehöjningar påverkar resultatet kraftigt trots en hög andel räntesäkrad skuldvolym. Belåningsgraden på fastigheterna inklusive nyproduktion är hög och uppgick till cirka 80 procent. Bolagets ränterisk hanteras genom att den genomsnittliga löptiden för ränte- och kapitalbindning ska ligga inom ett intervall på 1–8 år. Detta ger bolaget större handlingsfrihet att vid behov omstrukturera portföljen efter de svängningar som finns på räntemarknaden. För att vidare skydda sig mot oväntade ränteförändringar och få en stabilitet i räntekostnaderna använder sig bolaget av finansiella instrument, så kallade ränteswappar. Syftet är att med hjälp av dessa öka sin räntebindning på ingångna rörliga lån.

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget, refinansieringsrisken, bedöms som mycket liten. Bolaget lånar med kommunal borgen och finansieringen sker enbart i Kommuninvest.

De mycket höga byggpriserna i kombination med höjd ränta har lett till att bolaget bromsat nyproduktionen. Som en följd av detta bedöms bolagets långsiktiga soliditetsnivå svår att upprätthålla.

Kvarnfallet Mölndal AB

Även moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB är, liksom Mölndalsbostäder, utsatt för finansiell risk genom att ha en omfattande upplåning. För att utjämna ränterisken används ränteswappar. Bolaget anlitar banken Nordea för rådgivning om räntesäkringen. Bolaget lånar med kommunal borgen och finansieringen sker i Kommuninvest samt hos staden.

MölnDala Fastighets AB

MölnDala Fastighets AB har likt ovan nämnda bolag ränterisk. Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget, refinansieringsrisken, bedöms som liten. Bolaget lånar med kommunal borgen och finansieringen sker enbart i Kommuninvest.

Andra risker för bolaget är om planprocessen eller myndighetsbeslut påverkar hur tät byggnationen kan planeras vilket i sin tur kan leda till lägre intäkter. Bolaget ser även att nuvarande konjunktur riskerar att medföra att fler bostadsbyggare sätter stopp för bostadsbyggnationen vilket kan påverka intäkterna på kort sikt. Samtidigt innebär det att investeringar i utbyggnad av gator och infrastruktur kräver mer externfinansiering som i dagens ränteläge är kostsamt.

Mölndal Energi AB

Mölndal Energi AB utsätts genom sin verksamhet för ett flertal finansiella risker, såsom elprisrisk, valutarisk och ränterisk samt kreditrisk. Koncernens största riskexponering över tid finns inom elhandeln. Styrelsen beslutar årligen om riskpolicy för elhandeln vilken kontinuerligt följs upp.

Klimatförändringar kommer sannolikt att få allt större effekter på väderutfall och temperatur i förhållande till ett normalår. Detta kan innebära att uppvärmningsbehovet minskar samtidigt som behovet av att kyla fastigheter blir större. Prismodellen för fjärrvärme har justerats för att göra den mindre väderkänslig både för bolaget som värmeleverantör och för kunderna. För att möta det ökande kylbehovet görs en stor satsning på att bygga ut infrastrukturen för fjärrkyla.

EU:s uppdatering av förnybart-direktivet riskerar att medföra försämrade förutsättningar att använda rester från skogsbruket. Dessutom finns en ökad konkurrens om biobränsle vilket utgör

en risk för verksamheten. Bolagets strategi är att använda bränsle så långt ner i avfallstrappan som möjligt. Miljötillståndet för Riskullaverket möjliggör även användning av flertalet fossilfria restfraktioner som blir över i andra verksamheter.

Gunnebo Slott och Trädgårdar AB

Riskerna för bolaget bedöms främst vara kopplade till styrande dokument som behöver ses över så att de bättre överensstämmer med Gunnebos framtida utveckling. Bland annat handlar det om arrendeavtalets konstruktion som inte fullt ut reglerar ersättning för de kostnader som skötsel av byggnadsminnet, övriga byggnader och av mark i kulturresevatet medför.

Miljöpåverkan och gällande tillstånd

Mölndal Energi bedriver två tillståndspliktiga anläggningar; Riskullaverket och Valåsdalens panncentral.

Riskullaverkets tillståndspliktiga verksamhet omfattar enligt Miljöbalken produktion av fjärrvärme och el via de befintliga produktionsenheterna. Riskullaverket omfattar bränslemottagning, bränslelager, transportband, oljecisterner, tre produktionsenheter (panna 1, panna 2 och panna 3), turbin, rökgaskondenseringsanläggningar och skorsten.

Mölndal Energi driver två hetvattenpannor på Riskullaverket. Panna 1 eldas med fast biobränsle och panna 2 eldas med RME-olja. Tillstånd finns för ytterligare en panna som ej är byggd än, men planeras. Panna 3 är en fastbränsleeldad panna och eldas med förnyelsebara restprodukter.

Det nya tillståndet enligt miljöbalken för befintlig och utökad verksamhet vid Riskullaverket togs i anspråk 2018-11-01. Den löpande uppföljningen av tillståndet visar att bolaget under året efterlevt de flesta villkor i miljötillståndet. Fasta villkor som har överskridits under året gäller utsläpp av väteklorid till luft och suspenderade ämnen till dagvattnet. Utsläpp av väteklorid som maximalt får ske under ett dygn, överskreds en gång 2023. Begränsningsvärdet låg på 10 mg/m³ för dygnet och överskridandet hamnade på 11,2 mg/m³. Begränsningsvärdet för suspenderade ämnen till dagvattnet får maximalt som årsmedel vara 40 mg/l, och årsmedelvärdet för 2023 blev 42 mg/l.

Valåsdalens panncentralers tillståndspliktiga verksamhet omfattar installation och drift av två oljepannor om vardera 11 MW tillförd effekt för topp- och reservproduktion. Även i Valåsdalen har eldningsolja 1 ersatts av RME-olja som bränsle. Utöver Riskullaverket och Valåsdalens panncentral finns ett antal mindre pannor som fungerar som effektreserv/ beredskapsanläggningar.

Hållbarhetsredovisning

Både koncernen Mölndal Energi och Mölndalsbostäder AB upprättar hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret. Hållbarhetsredovisningen finns publicerad på bolagens hemsidor: www.molndalenergi.se och www.molndalsbostader.se.

Förslag till resultatdisposition

Bolagets fria egna kapital per 2023-12-31 uppgår till totalt 303 503 tkr.

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande:

| | |
|------------------|---------------------------|
| Balanserad vinst | 311 229 940 kronor |
| Årets resultat | <u>-7 726 677 kronor</u> |
| Summa | 303 503 263 kronor |

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas så att:

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Till aktieägare utdelas | |
| I ny räkning överförs | <u>303 503 263 kronor</u> |
| Summa | 303 503 263 kronor |

Koncernens resultaträkning

| Tkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | | 1 555 446 | 1 911 442 |
| Summa omsättning | | 1 555 446 | 1 911 442 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror, förnödenheter | | -697 320 | -1 057 585 |
| Övriga externa kostnader | 1 | -276 792 | -261 802 |
| Personalkostnader | 2,3 | -241 597 | -221 974 |
| Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar | 7-11 | -200 637 | -193 421 |
| Summa kostnader | | -1 416 346 | -1 734 782 |
| Rörelseresultat | | 139 100 | 176 660 |
| Resultat från finansiella poster | 5 | | |
| Ränteintäkter | | 17 600 | 1 509 |
| Räntekostnader | | -149 370 | -72 255 |
| Övriga finansiella kostnader | | -25 671 | -23 801 |
| Summa finansiella poster | | -157 441 | -94 547 |
| Resultat efter finansiella poster | | -18 341 | 82 113 |
| Skatt på årets resultat | 6 | -13 463 | -28 705 |
| Årets resultat | | -31 804 | 53 408 |

Koncernens balansräkning

| Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriell anläggningstillgång | | | |
| Affärssystem | 7 | 480 | 1 425 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 3 937 575 | 4 046 986 |
| Maskiner och tekniska anläggningar | 9 | 1 153 699 | 1 164 756 |
| Inventarier | 10 | 23 441 | 22 500 |
| Pågående nyanläggningar | 11 | 428 706 | 172 826 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 543 421 | 5 407 068 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar | 12,23 | 25 716 | 24 414 |
| Andra långfristiga fordringar | | 37 694 | 69 447 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 63 410 | 93 861 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 607 311 | 5 502 354 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Immateriell omsättningstillgång | | | |
| Elcertifikat och utsläppsrätter | 22 | 687 | 2 008 |
| Varulager m.m. | | | |
| Omsättningsfastighet | | 946 655 | 699 503 |
| Råvaror och förnödenheter | | 113 547 | 22 811 |
| Pågående projekt | | 334 | 5 655 |
| Summa varulager m.m. | | 1 060 536 | 727 969 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 71 598 | 66 744 |
| Skattefordran | | 23 011 | 23 261 |
| Övriga fordringar Mölndals stad | | 17 671 | 13 770 |
| Övriga fordringar | | 34 591 | 14 974 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 178 895 | 304 137 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 325 766 | 422 886 |
| Kassa och bank | 15 | 207 527 | 317 786 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 594 516 | 1 470 649 |
| Summa tillgångar | | 7 201 827 | 6 973 003 |

Koncernens balansräkning, forts.

| Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 16 | 4 000 | 4 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 458 199 | 458 199 |
| Annat eget kapital exklusive årets resultat | | 444 239 | 398 031 |
| Årets resultat | | -31 804 | 53 408 |
| Summa eget kapital | | 874 634 | 913 638 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 18 | 163 764 | 178 314 |
| Summa avsättningar | | 163 764 | 178 314 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån/banklån | 19 | 4 261 289 | 3 735 410 |
| Skulder till Mölndals stad | 19 | 408 810 | 408 810 |
| Depositionsskulder | | 69 300 | 69 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 739 399 | 4 213 520 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 147 709 | 95 501 |
| Checkräkningskredit | 20 | 30 128 | 70 628 |
| Övriga skulder kreditinstitut | | 500 000 | 900 000 |
| Övriga skulder Mölndals stad | | 485 548 | 255 831 |
| Övriga skulder | | 62 368 | 60 199 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 198 277 | 285 372 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 424 030 | 1 667 531 |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 201 827 | 6 973 003 |

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

| Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Totalt |
|---|--------------|----------------------------------|--|----------------|
| Ingående balans 2022-01-01 | 4 000 | 458 199 | 405 614 | 867 814 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | |
| Lämnad utdelning | | | -7 584 | -7 584 |
| Årets resultat | | | 53 408 | 53 408 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 4 000 | 458 199 | 451 438 | 913 638 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | |
| Lämnad utdelning | | | -7 200 | -7 200 |
| Årets resultat | | | -31 804 | -31 804 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 4 000 | 458 199 | 412 434 | 874 634 |
| Villkorat aktieägartillskott finns om | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Ingår i övrigt tillskjutet kapital</i> | | | 375 000 | 375 000 |

2024051615188

Koncernens kassaflödesanalys

| Tkr | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -18 341 | 82 113 |
| <i>Justering av ej likviditetspåverkande poster:</i> | | |
| Avskrivningar/nedskrivning | 200 637 | 193 421 |
| Resultatandel i handelsbolag | -1 302 | -7 110 |
| Bokförd reavinst/förlust eller utrangering anläggningstillgångar | 4 933 | 12 072 |
| Betald skatt | -6 021 | -1 825 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 179 906 | 278 671 |
| Förändring av rörelsekapital | | |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder* | -243 501 | -174 263 |
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar | 96 870 | 13 015 |
| Ökning/minskning av förråd av lager, elcert., oms.fastighet | -331 246 | -191 378 |
| Kassaflöde av den löpande verksamheten | -297 971 | -73 955 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -362 719 | -438 577 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | - | - |
| Försäljning av anläggningstillgångar | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -362 719 | -438 577 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning/minskning av långfristiga fordringar | 31 753 | -35 928 |
| Ökning/minskning av långfristiga skulder* | 525 879 | 514 000 |
| Lämnad utdelning till Mölndals stad | -7 200 | -7 584 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 550 432 | 470 488 |
| Årets kassaflöde | -110 258 | -42 044 |
| Likvida medel vid årets början | 317 785 | 359 829 |
| Likvida medel vid årets slut | 207 527 | 317 785 |

* Förändring av kortfristiga och långfristiga skulder påverkas av när refinansiering av externa banklån sker. Vid refinansiering inom 12 månader rubriceras lånen om från långfristiga till kortfristiga och vice versa.

Moderbolagets resultaträkning

| Tkr | Not | 2023 | 2022 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | | 621 | 137 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 1 | -3 188 | -1 185 |
| Personalkostnader | 2,3 | -258 | -1043 |
| Rörelseresultat | | -2 825 | -2 091 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Justering värde av aktier i dotterbolag | | | |
| Utdelning från dotterbolag | | | |
| Resultat från andelar i kommanditbolag | | | |
| Ränteintäkter koncernbolag | | 6 314 | 3 619 |
| Räntekostnader och borgensavgift till Mölndal stad | | -17 708 | -9 890 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -25 526 | -18 091 |
| Summa finansiella poster | | -36 920 | -24 362 |
| Resultat efter finansiella poster | | -39 745 | -26 453 |
| Bokslutsdispositioner | 4 | 40 090 | 40 510 |
| Resultat före skatt | | 345 | 14 057 |
| Skatt på årets resultat | 6 | -8 072 | -6 612 |
| Årets resultat | | -7 727 | 7 445 |

Moderbolagets balansräkning

| Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | 1 179 435 | 1 099 435 |
| Långfristiga fordringar dotterbolag | | 204 000 | 290 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 383 435 | 1 389 435 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 2 243 | 1 096 |
| Fordran dotterbolag | | 70 290 | 54 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 234 | 3 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 72 767 | 55 099 |
| Kassa och bank | 15 | 2 231 | 7 728 |
| Summa omsättningstillgångar | | 74 998 | 62 827 |
| Summa tillgångar | | 1 458 433 | 1 452 262 |

Moderbolagets balansräkning, forts.

| Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 16 | 4 000 | 4 000 |
| Reservfond | | 200 | 200 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 311 230 | 310 984 |
| Årets resultat | | -7 727 | 7 445 |
| Summa eget kapital | | 307 703 | 322 629 |
| Obeskattade reserver | 17 | 5 100 | 5 100 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Banklån | 19 | 530 000 | 730 000 |
| Skuld till Mölndals stad | 19 | 290 000 | 290 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 820 000 | 1 020 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Banklån | | 300 000 | 100 000 |
| Checkräkningskredit | | 13 746 | |
| Skatteskuld | | 4 650 | 1 809 |
| Övriga skulder | | 1 900 | 11 |
| Upplupna kostnader förutbetalda intäkter | | 5 334 | 2 713 |
| Summa kortfristiga skulder | | 325 630 | 104 533 |
| Summa eget kapital och skulder | | 1 458 433 | 1 452 262 |

Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital

| Tkr | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | | Totalt |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående balans 2022-01-01 | 4 000 | 200 | 310 946 | 7 623 | 322 769 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Balansering fg års resultat | | | 7 623 | -7 623 | |
| Lämnad utdelning | | | -7 584 | | -7 584 |
| Årets resultat | | | | 7 445 | 7 445 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 4 000 | 200 | 310 985 | 7 445 | 322 630 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Balansering fg års resultat | | | 7 445 | -7 445 | |
| Lämnad utdelning | | | -7 200 | | -7 200 |
| Årets resultat | | | | -7 727 | -7 727 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 4 000 | 200 | 311 230 | -7 727 | 307 703 |
| Villkorat aktieägartillskott finns om | | | | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <i>Ingar i balanserat resultat</i> | | | | 375 000 | 375 000 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Tkr | 2023 | 2022 |
|---|----------------|-----------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -39 745 | -26 452 |
| Justering värde aktier/andelar dotterbolag | - | - |
| Betald skatt | -5 230 | -5 924 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -44 975 | -32 376 |
| Förändring av rörelsekapital | | |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder* | 18 257 | 101 935 |
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar | -17 669 | -3 887 |
| Kassaflöde av den löpande verksamheten | -44 387 | 65 672 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Ökning/minskning av långfristiga fordringar | 6 000 | 181 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 6 000 | 181 000 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning/minskning av långfristiga skulder* | - | -286 000 |
| Erhållet nettokoncernbidrag | 40 090 | 40 510 |
| Lämnad utdelning | -7 200 | -7 584 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 32 890 | -253 074 |
| Årets kassaflöde | -5 497 | -6 402 |
| Likvida medel vid årets början | 7 728 | 14 130 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 231 | 7 728 |

* Förändring av kortfristiga och långfristiga skulder påverkas av när refinansiering av externa banklån sker. Vid refinansiering inom 12 månader rubriceras lånen om från långfristiga till kortfristiga och vice versa.

Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

Fastigheterna värderas årligen och värderingarna baseras på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. För 2023 har en extern värderingsman värderat fastigheterna. Betyggande övervärden föreligger.

Om marknadsvärdet för en fastighet skulle understiga bokfört värde görs en nedskrivning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Vid bedömning om en investering av nyproduktion av en fastighet ska ske genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en så kallad nuvärdeskalkyl. Enligt lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras utifrån affärsmässiga principer, vilket innebär att en investering måste bli lönsam på lång sikt. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

I MölnDala Fastighets AB klassificeras fastigheterna som omsättningsfastigheter då avsikten är att avyttra fastigheterna i form av byggrätter inom ett par år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Fordran och skuld till Mölndals stad har särredovisats i egen balanspost.

Intern försäljning inom koncernen har eliminerats. Under 2023 uppgick intern försäljning och inköp till ca 36,8 mnkr och interna ränteutgifter och räntekostnader uppgick till ca 2,7 mnkr.

Koncernuppgifter

Kvarnfallet Mölndal AB, med säte i Mölndal, är moderbolag i en av Mölndals stad helägd koncern.

Antalet dotterbolag uppgår till sex och utgörs av Mölndal Energi AB, Mölndalsbostäder AB, Mölndala Fastighets AB, Mölndals Parkerings AB, Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB, samt Gunnebo Slott och Trädgårdar AB (se not 13).

Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar koncernen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, dvs med avdrag för rabatter och efter avdrag för moms och eventuella energiskatter. Koncernen redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp). Inkomsten från bolagets försäljning av varor redovisas som intäkt när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande har överförts till köparen, inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som bolaget skall få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget, och de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter intäktsförs i den period uthyrningen avser.

Hyresintäkter

Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Dessa grundar sig på hyreskontrakt vars uppsägningstid är tre månader och de betraktas som operationella leasingkontrakt.

De väsentligaste lokalkontrakten är s k indexavtal där hyran justeras efter KPI-utvecklingen. Andra lokalavtal kan vara med fast ökningstakt eller knutna till den centrala förhandlingsordningen med hyresgästföreningen. Minimihyror och omsättningsbaserade hyror förekommer ej. Variabiliteten i hyresnivåerna är således mycket låg.

| Kontraktstid | Antal | Externa avtal | Mölndals stad | Koncern | Totalt |
|--------------|-------|---------------|---------------|---------|---------|
| 2024 | 51 | 4 956 | 14 029 | - | 18 985 |
| 2025-2029 | 83 | 21 820 | 65 652 | 473 | 87 945 |
| 2023- | 27 | 881 | 38 206 | 15 | 39 102 |
| | 161 | 27 657 | 117 887 | 488 | 146 032 |

I tabellen ingår ej parkeringsplatser, förråd eller sekundära lokaler.

I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens år för omförhandling och nuvarande hyresnivå per 2023-12-31.

Finansiell leasing

Leasetagare

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och fördelarna som är förknippade med ägande i all väsentlighet är överförda till leasetagaren. Finansiella leasingavtalet redovisas som en tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Förpliktelsen enligt det finansiella leasingavtalet redovisas som lång- respektive kortfristig skuld. Betalning av leaseavgiften redovisas och fördelas på ränta och amortering av utestående skuld.

Kraftvärmeverket Riskulla som togs i drift i december 2009 är till största delen finansierat via leasing. Interimsräntorna för finansiering under byggnadstiden kapitaliseras och ingår i leasingavgiften. Leasingen började löpa 2010-01-04. Leasingavgiften beräknas som en annuitet där år 2010 och år 2011 var amorteringsfria.

Övriga avtal som avser leasing och hyra klassificeras som operationella avtal och tas inte upp som anläggningstillgång utan redovisas endast som not.

Leasegivare

Då avtal tecknas som innebär att ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med uthyrda eller leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing i koncernen. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Operationell leasing

Koncernen är leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU)

Mölndalsbostäder AB införde 1996 VLU, som under 2015 utökades i antal åtgärder och numera kallas Plusval. Detta innebär att en av hyresgästen vald reparation/standardförbättring utförd av bolaget betalas av hyresgästen via hyresavin under en period om sex år. Kostnaden som uppstår vid reparationstillfället fördelas under den löptid som hyresgästen skall betala, det vill säga sex år.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan

bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs ränta liksom kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Programvaror, 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Kontors- och förrådsbyggnader, 25-33 år

Kraftvärme- och värmeanläggningar, 25-33 år

Panncentraler, 20 år

Byggnadsinventarier, 5-10 år

Vindkraftsanläggning, 15 år

Maskiner och tekniska anläggning

Fjärrvärmeanläggning, 20-30 år

Pumpstation, 5 år

Inventarier, verktyg och installationer

Fordon, övriga inventarier, 5 år

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponenter. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med

avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Koncernen har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

| Komponentklass | Livslängd, år |
|--|---------------|
| Markanläggningar under mark | 30-100 |
| Markanläggningar ytskikt | 10-30 |
| Grundläggning, bärande stomme och trapphus | 75-100 |
| Tak (skal 1) | 25-80 |
| Ytterväggar (skal 2) | 30-80 |
| Fönster, dörrar, portar, takluckor etc. i skal | 25-50 |
| Kök med inredning (inkl. el & VVS) | 10-30 |
| Badrum, Wc & Tvättstugor | 20-50 |
| Invändigt bygg | 20-75 |
| Ventilationssystem | 25-50 |
| Värme och sanitet | 20-50 |
| Styr- och reglersystem | 15-20 |
| Elinstallationer | 15-55 |
| Brand och säkerhet | 15-40 |
| Transport och hiss | 15-30 |
| Komplementbyggnader | 30-35 |
| Lokalanpassningar | 5-10 |

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Utsläppsrätter, elcertifikat och ursprungsgarantier

Tillgångar av elcertifikat och utsläppsrätter är immateriella rättigheter och redovisas i balansräkningen under immateriella omsättningstillgångar.

Tilldelade elcertifikat och utsläppsrätter är värderade till lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av priset vid tilldelning, kontraktspriset på eventuellt sålda terminer samt marknadspriset på balansdagen. Undantag är när utsläpp är gjorda, då redovisas både innehavet och skulden till det pris som var vid tilldelningen.

Köpta elcertifikat värderas till anskaffningsvärdet och används för att leverera in bolagets kvotplikt. Den skuld som uppstår värderas till samma värde som innehavet.

Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier uppkommer i takt med försäljning av dessa. Skulden för utsläpp värderas till det pris som innehavda utsläppsrätter har, det vill säga anskaffningsvärde vid tilldelning. Skuld för kvotplikt av elcertifikat samt ursprungsgarantier värderas i första hand till det anskaffningsvärde som innehavet av elcertifikat och ursprungsgarantier har. När kvotplikten överstiger antalet köpta elcertifikat värderas skulden till terminskontraktspriset så långt som skulden täcks av på termin köpta elcertifikat för leverans i mars. Skulden för ursprungsgarantier redovisas i andrahand till terminskontraktspris när antalet som måste köpas in överstiger innehavet. Slutligen redovisas eventuell överskjutande del av skulden avseende kvotplikt av elcertifikat och ursprungsgarantier till aktuellt marknadspris. Skulder för elcertifikat, utsläppsrätter och ursprungsgarantier redovisas som upplupna kostnader.

Vid handel av elderivat tillämpas portföljförvaltning. Resultaten redovisas i resultaträkningen i takt med att affärerna avslutas.

Varulager

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet har fastställts enligt först in – först ut principen, respektive verkligt värde. Inkuransrisken har därvid beaktats.

Fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtaganden och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen.

Skulder

Kortfristiga skulder värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Finansiella instrument

Koncernen använder finansiella instrument (terminer, ränteswappar) för att säkra risker som valutarisker, energiprisrisker och ränterisk. Koncernen värderar finansiella instrument till anskaffningsvärdet enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. För att kunna göra det upprättar koncernen ett säkringsdokument. Säkringsredovisning är en form av undantagsredovisning som ofta innebär en mer förmånlig redovisning jämfört med grundreglerna för redovisning av derivat. Säkringsredovisning innebär en periodisering av resultateffekter där effekten av ett derivat skjuts upp till dess den post eller transaktion som man valt att säkra inträffar.

Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Om swappkontraktet kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive under-/övertvärde utan någon resultateffekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde redovisas skillnaden mellan det pris som marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga markandsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna.

Räntesäkring genom derivata produkter per 2023-12-31

| Framtids-startad | Slutdag | Kreditgivare | Fast ränta i % | Nominellt belopp | Marknadsvärde tkr |
|------------------|------------|--------------|----------------|------------------|-------------------|
| | 2024-03-06 | Nordea | 2,78 | 150 000 | -472 |
| | 2024-05-07 | SEB | 2,23 | 100 000 | 910 |
| | 2024-06-28 | SEB | 2,24 | 140 000 | 1 172 |
| | 2025-07-03 | SEB | 1,25 | 200 000 | 6 878 |
| | 2026-06-22 | Nordea | 1,62 | 150 000 | -6 024 |
| 2024-03-06 | 2027-03-08 | Nordea | 0,54 | 100 000 | -7 236 |
| | 2027-06-30 | SEB | 1,25 | 200 000 | 8 206 |
| | 2028-06-30 | Danske B | 1,69 | 100 000 | 3 011 |
| | 2028-06-30 | Nordea | 1,41 | 100 000 | 4 110 |
| | 2029-01-31 | SEB | 0,98 | 125 000 | 8 134 |
| | 2029-12-28 | Nordea | 0,67 | 250 000 | 22 806 |
| | 2030-03-29 | Nordea | 3,11 | 200 000 | 3 350 |
| 2024-07-01 | 2030-12-30 | SEB | 0,78 | 200 000 | 16 646 |
| | 2031-06-23 | Nordea | 3,02 | 75 000 | 1 157 |
| | 2032-04-12 | Nordea | 1,69 | 200 000 | 10 146 |
| | | | | 2 290 000 | 72 794 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Noter

Not 1 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2023 | | 2022 | |
|------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Koncernen | Moderbolag | Koncernen | Moderbolag |
| <i>EYAB</i> | | | | |
| Revisionsuppdrag | 1 300 | 132 | 1 150 | 99 |
| Skatterådgivning | 96 | - | - | - |
| Övrig Uppdrag | 164 | - | - | - |
| Summa | 1 560 | 132 | 1 150 | 99 |

Not 2 Medelantal anställda

| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Koncernen | Moderbolag | Koncernen | Moderbolag |
| Antal anställda | 286 | - | 274 | 1 |
| Varav kvinnor | 116 | - | 108 | - |
| Könsfördelning styrelsen: | | | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 43% | 33% | 27% | 17% |
| Andel män i styrelsen | 57% | 67% | 73% | 83% |

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|--|----------------|------------|----------------|--------------|
| | Koncernen | Moderbolag | Koncernen | Moderbolag |
| Styrelse, VD och vice VD | 13 719 | 196 | 9 642 | 634 |
| Övriga anställda | 148 119 | - | 135 587 | - |
| Summa | 161 838 | 196 | 145 229 | 634 |
| Sociala kostnader | 56 392 | 62 | 50 698 | 234 |
| Pensionskostnader styrelse, VD och vice VD | 2 680 | - | 2 011 | 169 |
| Pensionskostnader övriga anställda | 18 398 | - | 15 208 | - |
| Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 239 308 | 258 | 213 146 | 1 037 |

Information om villkor gällande verkställande direktörer i dotterbolagen återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Noter

| Not 4, Moderbolag | Bokslutsdisposition | |
|--|---------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Lämnat koncernbidrag | -20 559 | -28 990 |
| Erhållet koncernbidrag | 60 649 | 69 500 |
| Återföring/Avsättning periodiseringsfond | 0 | 0 |
| Summa | 40 090 | 40 510 |

| Not 5, Koncernen | Finansiella poster | |
|---|--------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Räntor på kundfordringar | 17 600 | 1 509 |
| Summa finansiella intäkter | 17 600 | 1 509 |
| Räntekostnad till Mölndals stad | -22 244 | -6 879 |
| Övriga räntekostnader | -127 126 | -65 376 |
| Övrig finansiell kostnad till Mölndals stad | -24 966 | -23 221 |
| Övriga finansiella kostnader | -705 | -580 |
| Summa finansiella kostnader | -175 041 | -96 056 |
| Summa finansiella poster | -157 441 | -94 547 |

Noter

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Koncernen | Moderbolag | Koncernen | Moderbolag |
| Aktuell skatt | -6 086 | -8 072 | -12 483 | -6 212 |
| Uppskjuten skatt | -7 377 | - | -16 222 | - |
| Summa | -13 463 | -8 072 | -28 705 | -6 212 |

| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | Koncernen | Moderbolag | Koncernen | Moderbolag |
| Avstämning effektiv skattesats | | | | |
| Redovisat resultat före skatt i koncernen | -18 341 | 345 | 82 113 | 14 057 |
| Skatt på redovisat resultat skatt 20,6% | 3 778 | -71 | -16 915 | -2 896 |

Skatteeffekt av:

| | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Justering ej avdragsgill nedskrivning | -1 273 | - | - | - |
| Justering ej avdragsgill nedskrivning | -159 | - | - | - |
| Bokföringsmässigt resultat fsg fastighet | -332 | - | - | - |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | -17 776 | -7 986 | -8 433 | -3 711 |
| Ej utnyttjat underskott från tidigare år | -817 | - | - | - |
| Ej skattepliktiga intäkter | 167 | 6 | 4 | - |
| Skatteeffekt schablonintäkt p-fond | -85 | -21 | -88 | -5 |
| Skatteeffekt komponentbyte | 5 210 | - | 8 492 | - |
| Justering tidigare taxering | 1 769 | - | 8 | - |
| Justering för skattemässigt resultat KB | - | - | -3 206 | - |
| Skatteeffekt ändrad skattesats | -36 | - | - | - |
| Förändring uppskj skatt skattem. avskrivn. | 4 027 | - | 5 027 | - |
| Förändring övrig uppskjuten skatt | -7 936 | - | -13 594 | - |
| Skatt enl resultaträkning | -13 463 | -8 072 | -28 705 | -6 612 |
| | | | | |
| Effektiv skattesats | -73% | 2340% | 35% | 47% |

Noter

| Not 7, Koncernen | | Immateriell anläggningstillgång | |
|---|-------------------|--|--|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
| Immateriell anläggningstillgång | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 21 087 | 21 411 | |
| Årets anskaffning | | 49 | |
| Utrangering | | - 653 | |
| Omklassificering | 54 | 280 | |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 21 141 | 21 087 | |
| Ingående avskrivningar | -19 662 | -17 545 | |
| Utrangering | | 513 | |
| Årets avskrivningar | - 999 | -2 630 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 661 | -19 662 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 480 | 1 425 | |

| Not 8, Koncernen | | Materiella anläggningstillgångar | |
|---|-------------------|---|--|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
| Byggnader och mark | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 178 723 | 4 918 996 | |
| Årets anskaffning | 2 324 | 170 560 | |
| Försäljning/utrangering | - 6 526 | - 5 933 | |
| Justering Korndal | - 18 558 | - | |
| Omklassificering | 26 770 | 95 100 | |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 5 182 733 | 5 178 723 | |
| Ingående avskrivningar | -1 358 587 | -1 261 601 | |
| Avskrivning försäljning/utrangering | 3 545 | 4 089 | |
| Omklassificering | 0 | 7 641 | |
| Årets avskrivningar | - 110 785 | - 108 716 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 465 827 | -1 358 587 | |
| Årets nedskrivningar | - 6 181 | | |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | - 6 181 | 0 | |
| Ingående övervärde | 226 850 | 226 850 | |
| Justering övervärde | - | - | |
| Utgående ackumulerat övervärde, netto | 226 850 | 226 850 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 937 575 | 4 046 986 | |

Noter

| Not 9, Koncernen | Materiella anläggningstillgångar | |
|---|---|-------------------|
| Maskiner och tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 164 584 | 2 073 024 |
| Årets anskaffning | 9 258 | 14 130 |
| Försäljning/Utrangering | - 2 404 | - |
| Omklassificering | 56 596 | 77 430 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 228 034 | 2 164 584 |
| Ingående avskrivningar | -999 828 | -918 126 |
| Årets avskrivningar | - 76 874 | -74 061 |
| Avskrivning försäljning/utrangering | 2 367 | - |
| Omklassificering | - | -7 641 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 074 335 | -999 828 |
| Ingående övervärde | - | - |
| Årets avskrivning, övervärde | - | - |
| Utgående ackumulerat övervärde, netto | 0 | 0 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 153 699 | 1 164 756 |

I redovisat värde ovan ingår det finansiellt leasade värmekraftverket Riskulla med ett utgående värde om 435 mnkr.

| Not 10, Koncernen | Materiella anläggningstillgångar | |
|---|---|-------------------|
| Inventarier | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 94 654 | 89 758 |
| Årets anskaffning | 4 928 | 5 812 |
| Försäljning/utrangering | - 1 331 | -1 945 |
| Omklassificering | 2 025 | 1 029 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 100 276 | 94 654 |
| Ingående avskrivningar | -72 154 | -68 353 |
| Avskrivning försäljning/utrangering | 1 115 | 4 212 |
| Omklassificeringar | - | - |
| Årets avskrivningar | - 5 796 | -8 013 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -76 835 | -72 154 |
| Redovisat värde vid årets slut | 23 441 | 22 500 |

Noter

| Not 11, Koncernen | Materiella anläggningstillgångar | |
|---------------------------------------|---|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Pågående nyanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 172 826 | 98 717 |
| Årets anskaffning | 346 210 | 248 025 |
| Omklassificering inom anläggningar | - 85 445 | -173 839 |
| Utrangering förkastade projekt | - 4 885 | -77 |
| Redovisat värde vid årets slut | 428 706 | 172 826 |

| Not 12, Koncernen | Aktier och andelar 2023-12-31 | |
|--|--------------------------------------|----------------------|
| | Andelar | Bokfört värde |
| Heljered Holding | 50% | 17 347 |
| Hus Byggnadsvaror Förening | 4 | 40 |
| Bostadsexploatering i Mölndal KB | 50% | 0 |
| Kålleredsfastigheter HB | 50% | 0 |
| Markexploatering KB | 50% | 7 769 |
| BRF Södra Tandådalen 1 lgh 6:2 | 1 | 535 |
| VÄRMEK | 25 | 25 |
| Johanneberg Science Park AB ¹ | 90 | 0 |
| Summa aktier och andelar | | 25 716 |

¹ Ett årligt aktieägartillskott lämnas om 500 tkr för att täcka för underskott.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 24 414 | 17 304 |
| Anskaffning | 0 | 16 050 |
| Avyttring | 0 | -8 750 |
| Resultatandel | 1 302 | -190 |
| Summa | 25 716 | 24 414 |

Noter

Not 13, Moderbolaget **Uppgifter om koncernföretag**

| | Andel | Bokfört värde | | Org.nr |
|---|-------|------------------|------------------|-------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
| Mölndal Energi AB | 100% | 700 000 | 700 000 | 556488-8518 |
| -Mölndal Energi Nät AB | 100% | - | - | 556509-4587 |
| MölnDalsbostäder AB | 100% | 286 200 | 286 200 | 556015-2885 |
| -Faren Fastighets AB | 100% | - | - | 556807-9601 |
| MölnDals Parkering AB | 100% | 750 | 750 | 556163-7322 |
| MölnDala Fastighets AB | 100% | 185 500 | 105 500 | 556773-5997 |
| -Forsåkers Fabriker Holding AB | 100% | - | - | 559212-5537 |
| -Forsåkers Fabriker Byggnad 213 AB | 100% | - | - | 559212-5503 |
| -Forsåker Industrikärnan Holding AB | 100% | - | - | 559254-3655 |
| -Forsåker Industrikärnan 1 AB | 100% | - | - | 559258-4659 |
| Gunnebo Slott och Trädgårdar AB | 100% | 1 000 | 1 000 | 556602-0862 |
| MölnDals Centrum Koljan 1 Fastighets AB | 100% | 5 985 | 5 985 | 556698-3549 |
| Summa andelar i koncernföretag | | 1 179 435 | 1 099 435 | |

Mölndal är säte för samtliga dotterbolag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående balans | 1 099 435 | 1 099 435 |
| Resultatandel kommanditbolag | - | - |
| Avyttring andelar | - | - |
| Lämnade aktieägartillskott | 80 000 | - |
| Summa | 1 179 435 | 1 099 435 |

Noter

| Not 14, Koncernen | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | |
|---|---|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Förutbetalt valfritt lägenhetsunderhåll | 14 397 | 14 208 |
| Förutbetalda kostnader el | - | 66 |
| Upplupna intäkter fjärrvärme & el | 145 123 | 264 081 |
| Upplupna intäkter | 3 242 | 2 132 |
| Övriga poster | 16 133 | 23 650 |
| Summa | 178 895 | 304 137 |

| Not 15 | Kassa, bank och fordran koncernkonto Mölndals stad | |
|------------------------------------|---|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Koncernen | | |
| Fordran koncernkonto Mölndals stad | 139 688 | 55 343 |
| Bankbehållning | 67 796 | 262 381 |
| Kassa | 43 | 62 |
| Summa | 207 527 | 317 786 |
| Moderbolaget | | |
| Fordran koncernkonto Mölndals stad | 13 746 | 7 059 |
| Bankbehållning | -11 515 | 669 |
| Summa | 2 231 | 7 728 |

| Not 16 | Aktiekapital | |
|---------------|---------------------|--|
|---------------|---------------------|--|

Aktiekapitalet i företaget består av 4 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

| Not 17, Moderbolag | Obeskattade reserver | |
|--|-----------------------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Avsättning periodiseringsfond | | |
| - Avsatt inkomstår 2021, taxering 2022 | 5 100 | 5 100 |
| - Avsatt inkomstår 2022, taxering 2023 | - | - |
| - Avsatt inkomstår 2023, taxering 2024 | - | - |
| Summa | 5 100 | 5 100 |

Noter

| Not 18, Koncernen | Avsättning för uppskjuten skatt | |
|--|---------------------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Uppskjuten skattefordran | | |
| Uppskjuten skatt internvinst | 6 151 | 4 479 |
| Uppskjuten skatt lease | 15 840 | 14 558 |
| Uppskjuten skatt utsläppsrätter och elcertifikat | 9 | 32 |
| Uppskjuten skatt underskott | 9 423 | 9 907 |
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | 5 234 | 28 208 |
| Uppskjuten skatt utsläppsrätter och elcertifikat | 133 | - |
| Uppskjuten skatt på övervärde på anläggningstillgångar | 107 758 | 104 195 |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | 82 062 | 74 887 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | 163 764 | 178 314 |

| Not 19 Koncernen | Långfristiga skulder | | | | |
|-----------------------------|----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 1-2 | 2-3 | 3-4 | 4-5 | >5 |
| Skulder till kreditinstitut | 794 275 | 884 275 | 1 124 275 | 674 275 | 784 189 |
| Skulder till Mölndals stad | - | - | - | - | 408 810 |
| Summa | 794 275 | 884 275 | 1 124 275 | 674 275 | 1 192 999 |
| Moderbolaget | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 200 000 | 130 000 | 200 000 | - | - |
| Skulder till Mölndals stad | - | - | - | - | 290 000 |
| Summa | 200 000 | 130 000 | 200 000 | 0 | 290 000 |

Noter

Not 20 **Checkräkningskredit****Koncernen**

Beviljad kredit på checkräkningen uppgår till 250 000 tkr, utnyttjad uppgår till 30 128 tkr.

Moderbolaget

Beviljad kredit på checkräkningen uppgår till 20 000 tkr, utnyttjad uppgår till 13 746 tkr.

Not 21, Koncernen **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna personalkostnader | 17 023 | 15 306 |
| Upplupna räntor | 20 148 | 11 218 |
| Upplupna bränslekostnader fjärrvärme | 18 208 | 8 469 |
| Upplupen kostnad elhandel | 56 015 | 195 781 |
| Skuld leverans elcertifikat och utsläppsrätter | 108 | 531 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 51 719 | 28 245 |
| Förutbetalda intäkter | 12 213 | 4 640 |
| Övriga upplupna kostnader | 22 843 | 21 181 |
| Summa | 198 277 | 285 372 |

Not 22, Koncernen **Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar**

| | 2023 | 2022 |
|---------------|----------------|----------------|
| Bankgarantier | 133 502 | 147 655 |
| Summa | 133 502 | 147 655 |

Not 23 **Eventuella förpliktelser**

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Koncernen | | |
| Borgensåtagande Fastigo | 801 | 816 |
| Borgensåtagande för lån till medlemmar i kooperativa föreningar | 22 500 | 22 500 |
| Delägaransvar i handelsbolag; HB Källeredsfastigheter och Bostadsexploatering Mölndal KB | 2 | 25 |
| Summa | 23 303 | 23 341 |

Aktieägartillskott lämnas årligen till Johanneberg Science Park AB om 500 tkr.

Moderbolaget

Kapitaltäckningsgaranti Gunnebo Slott och Trädgårdar AB

Summa 18 975 18 975

Noter

Not 24 Moderbolaget **Förslag till resultatdisposition**

Bolagets fria egna kapital per 2023-12-31 uppgår till totalt 303 503 tkr.

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande:

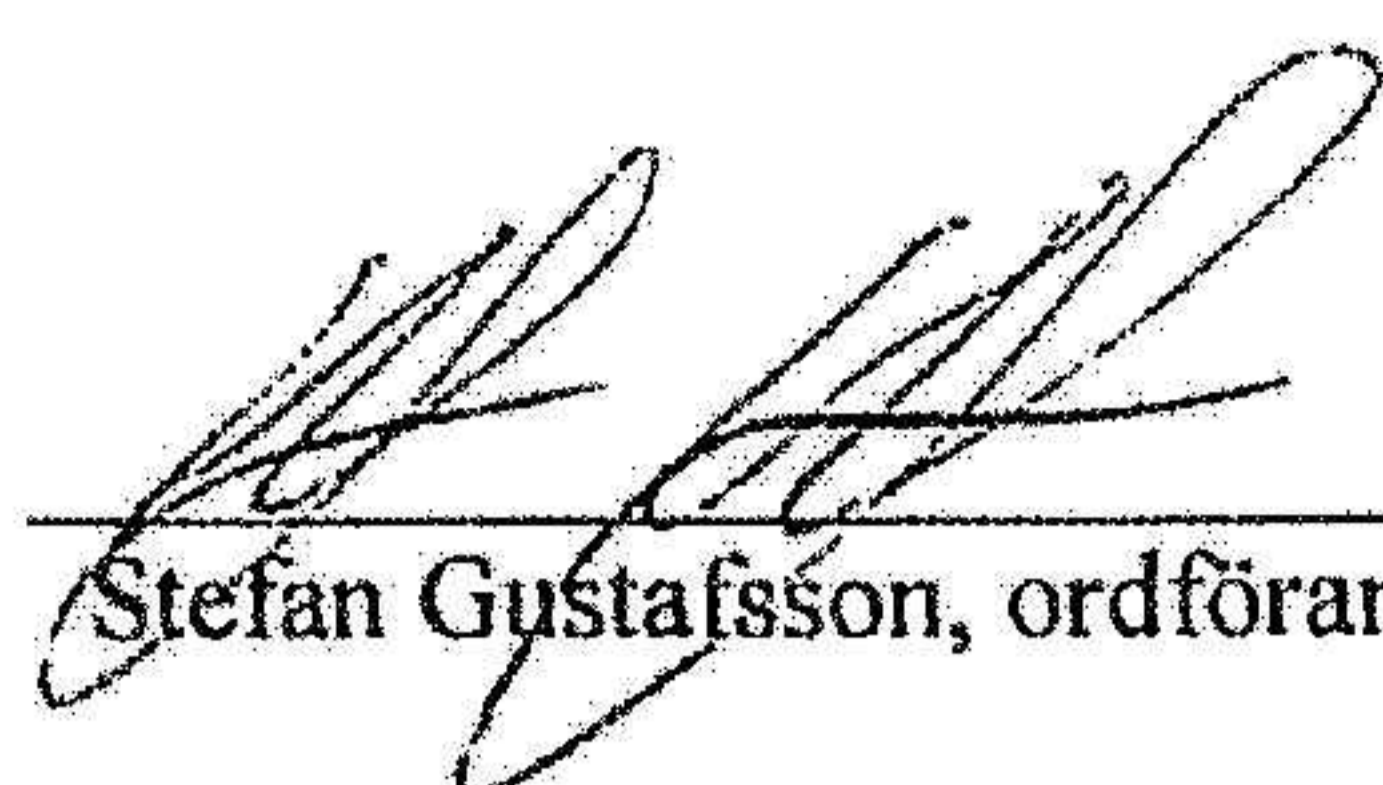
| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Balanserad vinst | 311 229 940 kronor |
| Årets resultat (förlust) | -7 726 677 kronor |
| Summa | 303 503 263 kronor |

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas så att;

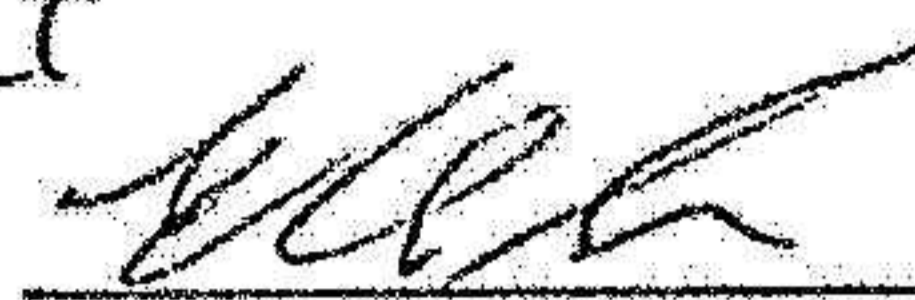
Till aktieägare utdelas

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| I ny räkning överförs | 303 503 263 kronor |
| Summa | 303 503 263 kronor |

Mölndal den 12 mars 2024


Stefan Gustafsson, ordförande


12/3-24


Elin Andersson

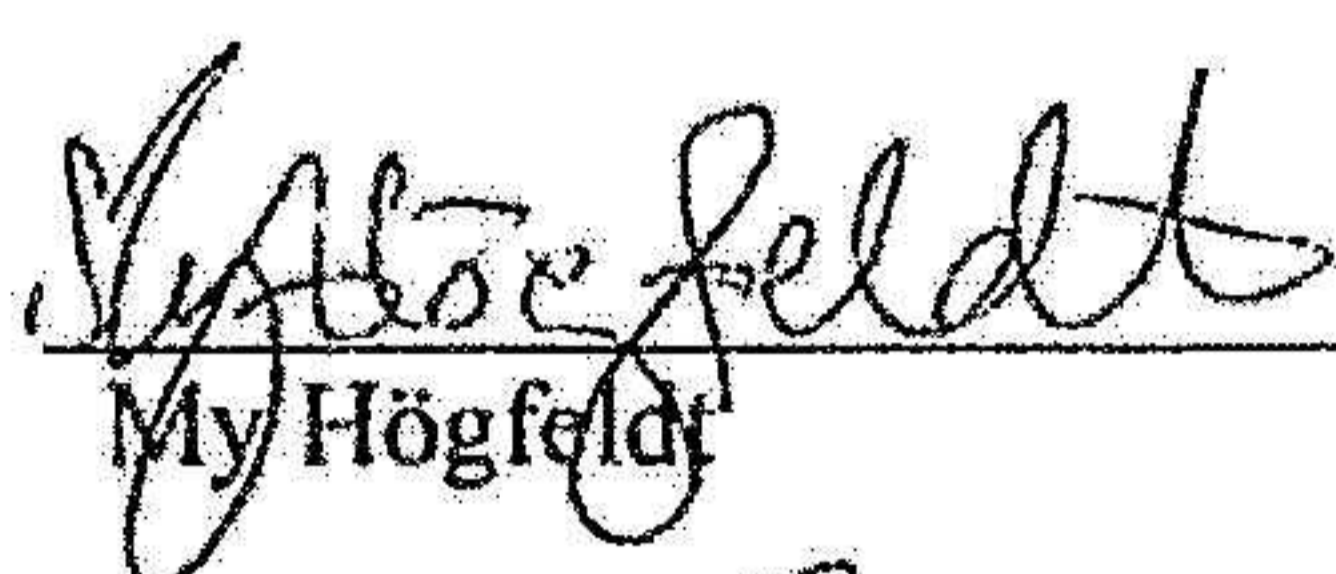
12/3 -24


Merjem Maslo

12/3-24


Pernilla Övermark

12/3-24

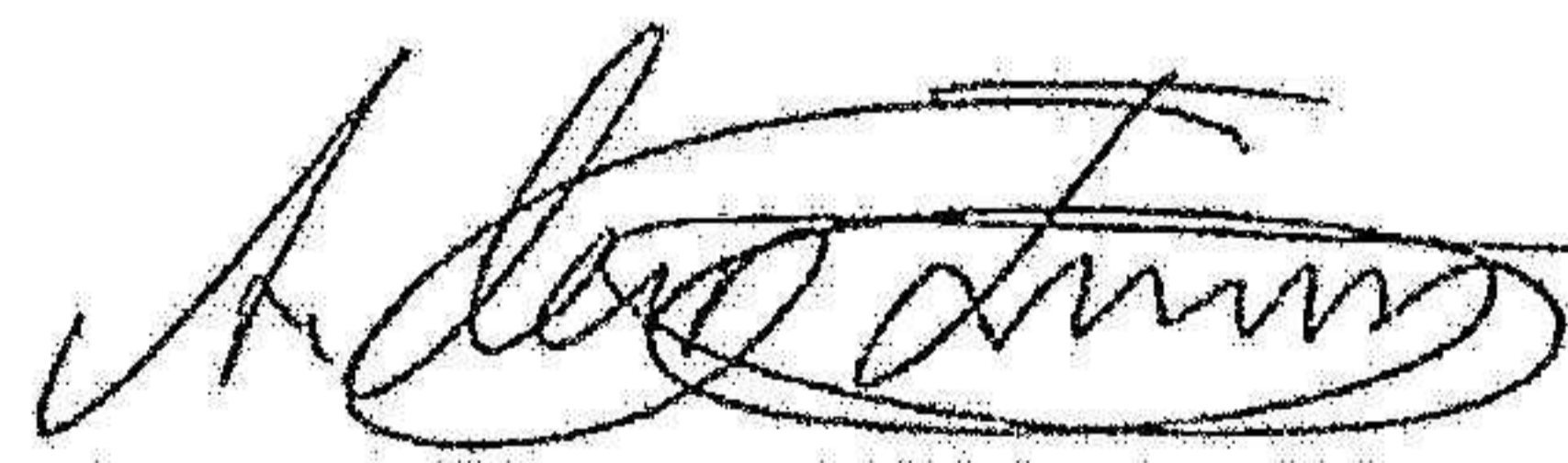

My Högfeldt

12/3-24


Mio Saba Sjösten
Verkställande direktör

12/3-24

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 -2024
Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024051615201

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnfallet Mölndal AB, org.nr 556602-0854

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvarnfallet Mölndal AB för räkenskapsåret 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 kassaflöden 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 att 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är *högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag*, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

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 av Kvarnfallet Mölndal AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 25/3 mars 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor