



Mönsterås Bostäder AB firar 75 år  
den 13 maj tillsammans med hyresgäster.

# Årsredovisning 2023

## Mönsterås Bostäder AB

## Innehåll

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Verksamhetsberättelse</b> .....                      | <b>2</b>      |
| <b>Om Mönsterås Bostäder AB</b> .....                   | <b>3</b>      |
| <b>Året som gått</b> .....                              | <b>3</b>      |
| <b>VD har ordet</b> .....                               | <b>4</b>      |
| <b>Vision, Affärsidé och värdeord</b> .....             | <b>5</b>      |
| <b>Ägardirektiv</b> .....                               | <b>6</b>      |
| <b>Uppföljning av ägardirektiv 2023</b> .....           | <b>6</b>      |
| <b>Affärsplan 2022-2023 och Marknadsplan 2022</b> ..... | <b>7</b>      |
| <b>Uppföljning av Affärsplanens mål 2023</b> .....      | <b>7</b>      |
| <b>Uppföljning av Marknadsplanens mål 2023</b> .....    | <b>10</b>     |
| <b>Sälj- och marknad</b> .....                          | <b>12</b>     |
| <b>Hållbarhet</b> .....                                 | <b>14</b>     |
| <b>Fastighetsförvaltning</b> .....                      | <b>16</b>     |
| <b>Finansiering</b> .....                               | <b>20</b>     |
| <br><b>Förvaltningsberättelse</b> .....                 | <br><b>21</b> |
| <b>Året i korthet – ekonomisk översikt</b> .....        | <b>22</b>     |
| <b>Året i korthet – nyckeltal</b> .....                 | <b>23</b>     |
| <b>Resultaträkning</b> .....                            | <b>24</b>     |
| <b>Balansräkning</b> .....                              | <b>25</b>     |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                          | <b>26</b>     |
| <b>Noter</b> .....                                      | <b>27</b>     |
| <b>Upplysningar till resultaträkningen</b> .....        | <b>30</b>     |
| <b>Upplysningar till balansräkning</b> .....            | <b>31</b>     |
| <b>Styrelsens underskrift</b> .....                     | <b>33</b>     |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <h3>Kontakt</h3> <p><b>Telefon:</b> 010-353 81 00<br/><b>Postadress:</b> Box 21, 383 21 Mönsterås<br/><b>Besöksadress:</b> Storgatan 38<br/><b>Hemsida:</b> <a href="http://monsterasbostader.se">monsterasbostader.se</a><br/><b>E-post:</b> <a href="mailto:info@monsterasbostader.se">info@monsterasbostader.se</a><br/><b>Facebook:</b> <a href="https://www.facebook.com/MonsterasBostader/">com/MonsterasBostader/</a></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Verksamhetsberättelse

## Om Mönsterås Bostäder AB

Mönsterås Bostäder AB är ett kommunalt bostadsbolag med 1 396 lägenheter och 12 000 m<sup>2</sup> lokaler. Bolaget ägs i sin helhet av Mönsterås kommun. Det är det lilla allmännyttiga bostadsbolaget med den stora omtanken där man värdesätter den personliga kontakten med kunderna och där trevligt bemötande och god service står i fokus.

Den huvudsakliga verksamheten är bostadsuthyrning, där ett brett utbud av lägenheter i varierande miljö samt bilplatser och förråd erbjuds nuvarande och potentiella hyresgäster.

Verksamheten bedrivs på fem orter; Mönsterås, Ålem, Blomstermåla, Timmernabben och Fliseryd. Lägenheterna ligger naturnära, ett stenkast från skog eller hav, men också med närhet till affärer och service. Det finns goda pendlingsmöjligheter till Kalmar och Oskarshamn med täta förbindelser. På den kommersiella marknaden erbjuder Mönsterås Bostäder AB affärslokaler och kontorslokaler.



## Året som gått

### Lägenheter

1 396 st

### Lokaler

256 st

### Garage och p-platser

347 st

### Årets resultat

1,3 (6,5) mnkr

### Nettoomsättning

102,6 (99,5) mnkr

### Hyresbortfall, bostäder

2,3 (1,4) %

### Avskrivningar

17,4 (17,2) mnkr

### Genomsnittlig effektiv ränta på lån

1,50 (0,85) %



## VD har ordet

Mönsterås Bostäder grundades 1948 och under år 2023 firade företaget sitt 75-årsjubileum. Jubileumsåret uppmärksammades med en stor fest i hamnen den 13 maj där besökarna fick lyssna på Mönsterås Bluesband samt delta i olika aktiviteter under en strålande solig och varm lördag. Under senare delen av år 2023 fick företagets hyresgäster ett presentkort om 200 kr som kunde lösas in i någon av Mönsterås Handels butiker.

Som ett led i vårt jubileumsfirande samt som ett led i vårt lärande om att skapa tryggare bostadsområden, har företagets personal genomfört en studieresa till Hisingen i Göteborg. Under en förmiddag kunde vi höra om bostadsbolagets Poseidon ABs arbete med trygghetsfrågor samt deras arbete med skötsel av yttre och inre miljöer inom fastighetsbeståndet.



Mönsterås Bostäders styrelse firade i sin tur jubileumsåret med två dagars vistelse på Öland i slutet av oktober månad. Ledamöterna fick möjlighet att få en fördjupad information kring Agenda 2030 och energieffektiviseringar, information om fastighetsskötsel och reparationer samt uthyrning och marknadsföring.

Resultatmässigt karakteriseras år 2023 av ett förhållandevis svagt resultat om 1,3 mnkr. I jämförelse med året innan är detta en klar försämring då resultatet 2022 uppgick till 6,5 mnkr. 2023 års svaga resultat präglades starkt av de kraftiga prisökningarna på fjärrvärme, byggmaterial, byggtjänster, taxor och avgifter samt ränteökningar. Enligt den senaste Nils Holgerssonrapporten har totalkostnaden för el, fjärrvärme, avfall samt vatten och avlopp ökat med 11 % under året. Enligt SCB:s decemberrapport har byggkostnadsindex ökat med 5,9 % jämfört med året innan medan räntekostnaderna har stigit med 46 %-mellan december 2022 och december 2023.

Antalet lediga lägenheter har successivt ökat under året och i snitt legat på cirka 50 stycken. Siffran omfattar inte Smörblommans lägenheter som under en tid på året fungerat som evakueringsboende för socialförvaltningens omsorgstagare. Den höga vakansnivån var även kombinerad med högre omflyttningsfrekvens än vi tidigare varit vana vid. Trots företagets stora satsningar på marknadsföring, via bland annat digitala medier och andra marknadsföringskanaler samt rabatter till ungdomar och studenter, uppgick vakansgraden till 2,3 % under 2023.

Under senare delen av 2023 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om utökat samarbete inom kommunkoncernen samt fattade beslut om att under år 2024 utreda möjligheter till samarbete med Mönsterås kommun inom IT-frågor. Samarbetsfrågorna har i sin tur diskuterats på företagets lednings- och arbetsplatsträffar, där arbetet med kartläggning av möjliga samarbetsformer kommer att fortsätta framöver.

På grund av ovan beskrivna läge med höga räntenivåer, kraftiga prisökningar och personalomsättningar på företaget blev tilltänkta nybygget av tre parhus i Fliseryd pausat. Även installationen av en ny hiss på Hagagatan 7 i Mönsterås samt installationen av solceller i Blomstermåla och i kvarteret Kroken i Mönsterås har skjutits fram i tiden. Trots ett utmanande kostnadsläge genomfördes däremot ett antal större projekt under verksamhetsåret i Mönsterås, såsom ombyggnaden av dagcentret Måsen, utbyggnaden av gruppboendet på Skepparvägen 13, installation av solceller på Jacobs gränd 14 samt byte av företagets ekonomi- och fastighetssystem. Ett annat projekt som påbörjades under 2023 och som kommer att bli klart i början av februari 2024 är stamreoveringen av 37 lägenheter i Fliseryd.

Tittar vi framåt på år 2024 ser vi tyvärr ingen vändning kring det höga kostnadsläget. Taxor och avgifter kommer återigen att höjas kraftigt, i några fall med tvåsiffriga procentsatser. De goda åren med låg inflation, låga kostnadsökningar och dessutom låga räntenivåer är definitivt bakom oss. Framöver handlar det om att kunna prioritera det som är absolut viktigast för företaget att genomföra. Den löpande förvaltningen måste fungera men i övrigt gäller det att använda de begränsade resurserna på ett klokt och kostnadseffektivt sätt. När det gäller hyresintäkterna är läget oklart just nu då hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen gällande 2024 års hyror är avbruten och ärendet överlämnat till medling.

Trots ett utmanande läge kommer företaget att genomföra ett antal större projekt under 2024 som exempelvis övergång från fjärrvärme till bergvärme, takbyte och installation av solceller i Timmernabben, byggnation av ett nytt gruppboende på Ljungnäs, Mönsterås, installation av solceller på Lyftet i Blomstermåla, byte av tak på Bryggerigatan 6, Mönsterås, med mera. Företaget kommer även att fortsätta satsa på marknadsföringsinsatser via olika kanaler och kommer att delta som sponsor av två av O-ringens tävlingar i mountainbikeorientering (MTBO). Tävlingarna kommer att anordnas i Blomstermåla under vecka 30, 2024. O-ringen är världens största orienteringstävling och det förväntas att uppemot 20 000 personer besöker vår region, som tävlande eller som support till någon i familjen som tävlar i O-ringen. Mönsterås Bostäder anser att detta är ett bra tillfälle att försöka attrahera nya kunder till företagets fastighetsbestånd.

Jag vill slutligen framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för deras gedigna arbete under år 2023.

Mönsterås, februari 2024, Armin Avdic, Verkställande Direktör

## ***Vision, Affärsidé och värdeord***

### ***Vår vision***

*Ett tryggt hem, nära till allt i regionens mitt*

#### **Ett tryggt hem**

Här finns trevliga och lugna boendemiljöer där du är sedd och hörd.

#### **Nära till allt**

Här finns skärgård och natur, ett rikt föreningsliv och god samhällsservice.

#### **I regionens mitt**

Här finns närhet till universitet, nöje, arbetsliv och tillgång till bra kommunikation.

### ***Vår affärsidé***

*Mönsterås Bostäder AB ska skapa ett attraktivt boende genom att erbjuda prisvärda bostäder i en trygg och trivsamt miljö.*

### ***Våra värdeord***

*Mönsterås Bostäders värdeord är trygghet, engagemang och affärsmässighet. Tillsammans tar vi vårt ansvar att både visionen och värdeorden genomsyrar vårt dagliga arbete.*

#### **Trygghet**

- ✓ Företaget kännetecknas av kompetent personal som går att lita på både som kund och kollega.
- ✓ Vi är ett stabilt och hållbart företag som erbjuder säkra och trivsamma boendemiljöer.

#### **Engagemang**

- ✓ Företaget kännetecknas av personal som i alla situationer gör sitt bästa.
- ✓ Vi tar vårt ansvar att leverera ett mervärde där både kunden och företaget vinner på handlingen.

#### **Affärsmässighet**

- ✓ Företaget kännetecknas av kostnadseffektiva lösningar samt hög moral och etik.
- ✓ Vi är ett företag som arbetar professionellt med kunden i fokus.

## Ägardirektiv

### Ägardirektiv Mönsterås Bostäder AB 2023

Mönsterås kommun har tagit fram ägardirektiv för de kommunägda bolagen. Ägardirektiven ses över årligen och beslut tas av kommunfullmäktige. Ägardirektivet beskriver respektive bolags uppdrag, krav och måluppfyllnad samt avkastningskrav.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Mönsterås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

- ✓ Bolaget ska erbjuda goda bostäder för alla oavsett ekonomi, ursprung, ålder och hushållstyp. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Verksamheten skall genomsyras av hållbarhet: ekologiskt, ekonomiskt och socialt.
- ✓ Mönsterås Bostäder ska verka för fler bostäder i kommunen och under mandatperioden planera och i hög grad verkställa byggnation i enlighet med kommunfullmäktiges fastställda bostadspolitiska program. Mönsterås Bostäder har också i uppdrag att verka för en god och blandad bebyggelse vid nyexploatering av attraktiva områden. Byggnation ska planeras i Mönsterås samt på de mindre orterna för att underlätta generationsskiften inom bostadsbeståndet i kommunen.

#### Avkastningskrav

- ✓ Bolaget ska vara ekonomiskt självbärande och drivas på ett sådant sätt så att bolaget ej behöver tillskott från kommunen. Soliditeten ska ligga lägst på 30%.
- ✓ Direktavkastningskrav 4,5 procent.
- ✓ Borgensavgift tas ut med 0,50 procentenheter på av kommunfullmäktige beslutad borgensram för det innevarande året.

### Uppföljning av ägardirektiv 2023

Under året genomfördes ett antal åtgärder och insatser i Mönsterås Bostäder för att uppfylla de uppdrag, mål och krav som ställs på verksamheten genom kommunfullmäktiges ägardirektiv.

#### Uppföljning av ägardirektiv 2023

##### Hyresgästinflytande

Det har genomförts dialoger med Hyresgästföreningen liksom samarbete med kommunens Individ- och familjeomsorg och Arbetsmarknadsenhet.

##### Soliditet

Synlig soliditet uppgår till 32,0 (33,1) %.

##### Goda bostäder

Underhåll har under året utförts för 15,1 (14,1) mnkr, vilket motsvarar ca 149 (139) kr/m<sup>2</sup> (BRA).

##### Direktavkastning

Direktavkastning, beräknat på marknadsvärdet, är 2,8 (3,3) %.

##### Byggnation

38,4 (19,2) mnkr har under året investerats i fastigheterna, såsom nyproduktion, stambyten, hissar, solceller.

##### Borgensavgift

0,50 procentenheter på beslutad borgensram har betalats till kommunen med 1 925 (1 850) tkr.

## Affärsplan 2022-2023 och Marknadsplan 2022

**Affärsplanen** är ett övergripande dokument för planering, styrning och uppföljning, där inriktningen beskrivs för bolagets verksamhet under den kommande treårsperioden.

Utgångspunkten i affärsplanen är bolagets

- Vision
- Affärsidé
- Värdegrund samt
- Ägardirektiv

Affärsplanen är uppdelad i sex områden;

- Fastighet
- Kund
- Hållbarhet
- Ekonomi
- Digitalisering
- Personal



**Marknadsplanen** har genom en nulägesanalys och en SWOT-analys fastställt marknads mål, en fastställd marknadsstrategi och en plan för marknadsaktiviteter under treårsperioden. Marknadsplanen, revideras varje år och fastställs av styrelsen vid samma tidpunkt som Affärsplanen.

## Uppföljning av Affärsplanens mål 2023

### Fastighet

#### Mål:

- Nyproduktion av bostäder i de attraktiva delarna av Mönsterås tätort men även i de andra attraktiva delarna av Mönsterås kommun där det finns efterfrågan.
- Bygga nya lägenheter i Fliseryd samt planera för nybyggnation även på övriga mindre orter i enlighet med det bostadspolitiska programmet.
- Fortsatt upprustning av befintligt bostadsbestånd.
- Tillsammans med ägaren Mönsterås kommun utreda förutsättningarna för uppförande av trygghetsboenden samt LSS-boenden.

#### Uppföljning av mål:

Under året har två nya lägenheter byggts vid det befintliga boendet på Skepparvägen 13. Nyproduktion av lägenheter i Fliseryd har utretts och beslut har tagits om att avvakta. Höga ränte- och byggkostnader samt minskad efterfrågan är några av orsakerna.

Måsens lokaler har totalrenoverats, Fliseryds bestånd har stamrenoverats. Tak har bytts och solceller har monterats på ytterligare en fastighet av Jacobs Gränds bestånd. I Timmernabben har ett projekt för installation av bergvärme initierats där renovering av fasader och tak även ingår.

Totalt har bolaget under året investerat över 38 mnkr i olika projekt. Underhåll i fastighetsbeståndet har genomförts till en kostnad av 15 mnkr.

Projektering av ett nytt gruppboende har startats. Beräknad byggstart är Q3, 2024.

**Målen är delvis uppfyllda**

### Kund

#### Mål:

- Serviceindex ska ligga över medelnivå för allmännyttiga bolag, ska vara lägst 84 %.
- Produktindex ska vara lägst 82,5 %.
- Andelen tillgängliga bostäder ska uppgå till minst 50 % senast år 2030
- Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder ska vara lägst 98 %.
- Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler ska vara lägst 90 %.

#### Uppföljning av mål:

Enligt den senaste kundenkäten uppgår serviceindex till 84,6 %. **Målet är uppfyllt.**

Enligt den senaste kundenkäten uppgår produktindex till 81,9 %. **Målet är inte uppfyllt.**

44 % av företagets lägenheter anses som tillgängliga år 2023. Inräknat lägenheter i markplan men med invändig trappa uppgår tillgänglighetstalet till 48%. **Företagets bedömning är att målet kommer att uppnås till 2030.**

Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 97,7 %. **Målet är inte uppfyllt.**

Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler uppgick till 99,1 %. **Målet är uppfyllt.**

## Hållbarhet

### Mål:

- Företaget ska vara fossilfritt senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- 75 % av företagets nybyggnation ska uppfylla kraven för "Miljöbyggnad Silver" eller kraven för annan lämplig certifiering.
- Senast år 2025 ska solceller installeras på företagets fastigheter motsvarande 15% av fastigheternas sammanlagda elförbrukning.

### Uppföljning av mål:

Samtliga tjänstefordon i Mönsterås Bostäder bestånd går på fossilfritt bränsle HVO100, gas eller el. **Målet är uppfyllt**

Energianvändningen har minskats med ca 17,9 % 2022 jämfört med 2007. Samtliga fastigheter värms med fjärrvärme, med undantag för Hässlevägen och Nabbevägen 16 i Timmernabben som värms via en bergvärmepump. På fastigheten har solceller installerats vilket gör att elförbrukningen för värmepumpen är i det närmaste noll. Fastigheterna i Mönsterås och Blomstermåla uppvärms med överskottsvärme från Mönsterås Bruk. Fastigheterna i Timmernabben, Ålem och Fliseryd värms upp med överskottsprodukter från skogen. **Målet är delvist uppfyllt.**

Fram till och med 2023 har solceller installerats på 7 olika fastigheter. Det motsvarar drygt 18 % av den sammanlagda elförbrukningen med 2022 som basår. **Målet är uppfyllt.**

Under 2023 har bolaget börjat utreda möjligheten att utöka samarbetet med ägaren Mönsterås kommun och Ålem Energi AB för att gemensamt ta fram hållbara, effektiva och framtidssäkrade lösningar inom området laddinfrastruktur. Inom ramarna för uppdraget letar parterna efter lösningar där både hyresgäst och allmänhetens behov beaktas.

**Målet är delvis uppfyllt.**

## Digitalisering

### Mål:

- FastAPI ska vara ett krav i tillämpliga upphandlingar.
- Fortsatt implementering av portkodslösningar inom företagets fastighetsbestånd.
- Utvärdera och utveckla implementering av digitala lås inom företagets fastighetsbestånd.
- Utvärdera och utveckla implementering av digitala tavlor inom företagets fastighetsbestånd.

### Uppföljning av mål:

Vid upphandling beaktas och bevakas FastAPI, men hittills har det inte varit aktuellt i någon upphandling. **Målet är delvist uppfyllt.**

Portkodslösningar har hittills införts i Blomstermåla centrum, på Jacobs gränd, Pionjären, Älgerum, Johan Skyttes väg, i Ålem, i Hamnen, på Kroken, på Mönsterås Bostäders kontor samt i verkstaden på Parkgatan 35. Under 2023 har delar av skalskyddet i Blomstermåla Ålem kompletterats. **Målet är delvist uppfyllt.**

Utvärdera och utveckla implementering av digitala lås inom företagets fastighetsbestånd. **Målet är inte uppfyllt.**

Utvärdera och utveckla implementering av digitala tavlor inom företagets fastighetsbestånd. **Målet är inte uppfyllt.**

## Ekonomi

### Mål:

- Att avkastningen på det egna kapitalet ska överstiga den riskfria räntan med minst 2 %.
- Att uppfylla ägardirektivens krav på en direktavkastning av 4,5 %.
- Att soliditeten ska vara minst 30 %.
- Att andel gröna lån ska uppgå till 50 %.

### Uppföljning av mål:

Under 2023 är avkastningen på det egna kapitalet 2,2 %. Direktavkastning på marknadsvärdet är 2,8 %. Soliditeten är 32,0%. Andelen gröna lån 0 %. **Mål soliditet är uppfyllt. Övriga måln är inte uppfyllda.**



## Personal

### Mål:

- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen på företaget ska uppgå till minst 90 %.
- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande trivseln på företaget ska uppgå till minst 80 %.
- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande engagemang/motivation på företaget ska uppgå till minst 75 %.
- Aktivt arbeta med hälsofrämjande insatser.
- Individuell plan för kompetensutveckling.

### Uppföljning av mål:

Enligt 2023 års medarbetarenkät uppgår andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen på företaget till 40 %. **Målet är inte uppfyllt.**

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande trivseln på företaget uppgår till 70 %. **Målet är inte uppfyllt.**

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande engagemang/motivation på företaget uppgår till 50 %. **Målet är inte uppfyllt. Ett arbete med ledarskaps- och medarbetarskapsfrågor är inlett under år 2023 och fortsätter under år 2024.**

Aktivt arbete med hälsofrämjande insatser

Alla anställda har möjlighet att erhålla 2 400 kr i friskvårdsbidrag samt har, vid behov, tillgång till företagshälsovård genom Previa. **Målet är uppfyllt.**

Individuell plan för kompetensutveckling

I samband med medarbetarsamtal diskuteras och dokumenteras medarbetarens utbildningsbehov. Erforderlig kompetenshöjning beviljas efter samtal med den närmaste chefen. **Målet är uppfyllt.**

## Uppföljning av Marknadsplanens mål 2023

### Marknadsmål:

#### **Övergripande långsiktiga marknadsmål**

Mönsterås Bostäder ska erbjuda och marknadsföra ett prisvärt och attraktivt boende samt vara en stark aktör på den regionala marknaden och en marknadsledande aktör på sin lokala marknad. Bolaget ska präglas av långsiktighet, ha ett gott renommé och ett starkt varumärke.

#### **Övergripande långsiktig marknadsstrategi**

1. Skapa attraktiva bostäder och bostadsområden

2. Utveckla mervärden för kunden

3. Ta tillvara kundernas åsikter

4. Ständiga förbättringar

5. Kvalitativa mål:

- Vi ska erbjuda och marknadsföra ett tryggt, prisvärt och attraktivt boende med mervärde för kunden.
- Vi ska arbeta för att ge god service och få nöjda kunder.
- Vi ska uppfattas som engagerade och affärsmässiga.
- Kunderna ska uppleva att tjänsterna vi erbjuder överträffar deras förväntningar.
- Vi ska skapa goda relationer med kunder och samarbetspartners.
- Vi ska vara och uppfattas som klimat- och miljömedvetna.
- Vi ska medverka till att öka attraktionskraften för Mönsterås kommun.

6. Kvantitativa mål:

- Målet för 2023 är en genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder på 98 procent i ekonomiska mått räknat.
- Serviceindex för 2023 ska vara lägst 84.

#### **Marknadsaktiviteter 2023**

De planerade aktiviteterna i marknadsplanen ska påverka uthyrningsgraden så att minst 98 % av bostadsbeståndet i ekonomiska mått är uthyrt under 2023. Mätningar och utvärderingar av uthyrningsgraden och resultat av marknadsaktiviteter kommer kontinuerligt att göras mellan väntat resultat och utfall för att se om justeringar behöver göras.

1. Intern marknadsföring

2. Extern marknadsföring

3. Värdestärkande reklam och PR

4. Kontor och lokaler

5. Tillgänglighet

6. Säljrelaterade aktiviteter

7. Relationsmarknadsföring

## Uppföljning av marknads mål:

### **Intern marknadsföring:**

Innan sommarsemestrarna drog igång samlades all personal för en sommaravslutning. Lunchen intogs på Nynässerveringen. Därefter åkte samtliga till Kronobäcks klosterruin där en av medlemmarna i Klosterruin Kronobäcks Vänner berättade om den historiska platsen och vad som skett där. Sedan delades alla anställda in i lag och varje lag fick en väska full av massa kluriga uppgifter som skulle lösas. Det blev även femkamp och till sist grillning och samkväm.

I mitten av oktober åkte hela företaget till Göteborg på personalkonferens som en del av 75-årsjubileet. Bostadsbolaget Poseidon ordnade ett bra och mycket intressant studiebesök i bostadsområdet Backa. På kvällen var det Mamma Mia the party på Rondo, med både underhållning och mat, något som var mycket uppskattat.

**Målet om att ha två gemensamma personalkonferenser är uppfyllt.**

### **Extern marknadsföring:**

För att locka ungdomar att flytta till Mönsterås Bostäder finns en ungdomsrabatt. Ungdomar mellan 18-25 år får en gratis hyra vid tecknande av nytt kontrakt. Här har 35 kontrakt gjorts under året.

**Målet att minska vakansgraden och att få fler små lägenheter uthyrda har uppnåtts.**

En handfull studerande nyttjar reserabatten som de erhåller då giltigt studieintyg vid Linnéuniversitetet lämnas in.

**Målet med att behålla studenter på orten har nåtts.**

### **Varumärkestärkande reklam och PR:**

För att stärka företagets varumärke har det gjorts insatser på olika arenor, bland annat med annonser med varumärkesbyggande budskap i lokala annonsbladet Kommunkollen, i Annonsbladet och i tidningen Bomagasinet. Anlitad mediebyrå har under 2023 producerat och lagt ut 10 annonser på Mönsterås Bostäders Facebooksida och på andra sociala medier. Detta kommer att fortsätta under hela 2024. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 660 följare, mot förra årets 581 följare.

Mönsterås Bostäder medverkade tillsammans med Mönsterås kommun på Bomässan i Kalmar. Montern var välbesökt under hela dagen och många ville vara med och tävla i Vem bor var?

**Målen som sattes upp kring värdestärkande reklam och PR har uppnåtts.**

### **Tillgänglighet:**

Digital signering och uppsägning av kontrakt fungerar bra och många kunder använder sig av tjänsten. Det är ett smidigt och snabbt sätt som underlättar hanteringen för uthyrningen på Kundservice och för kunderna. Det har under året arbetats aktivt med hemsida, sociala medier och sökmedier både från Mönsterås Bostäders sida och av den externa mediebyrån som företaget anlitat.

**Målet om en ökad tillgänglighet, att nå ut med information samt att kunna kommunicera med kunderna har uppnåtts.**

### **Säljrelaterade aktiviteter:**

Uthyrningen har som mål att arbeta aktivt med lägenhetsvisningar för att på så sätt skapa en bra relation med kunden från start. Några öppna visningar för allmänheten har även hållits med ett stort deltagande.

**Målet med att visa lägenheter har uppfyllts.**

### **Relationsmarknadsföring:**

För att ge en bild av företaget och av anställda och för att skapa en fin relation med nya kunder, ges en bra och relevant information vid kontraktsskrivning. Nya kunder får också en liten inflyttningspresent.

Under hela året firades Mönsterås Bostäders 75-årsjubileum på olika sätt. Bland annat med flera tävlingar på sociala medier och i Bostadsnytt. En stor fest hölls i början av maj dit allmänheten var inbjudna. Det blev en välbesökt fest där företaget bjöd på korv med bröd och kaffe och tårta. Mönsterås Bluesband stod för musikunderhållningen, Trollet Lotta sjöng och busade med barnen och det fanns möjlighet att åka upp i luften med Alvinssons teleskoplastare. Innan jul fick samtliga hyresgäster ett presentkort på 200 kronor i Mönsterås Handel.

Hyresgästtidningen Bostadsnytt ges ut tre gånger per år till alla hyresgäster. I den blandas reportage och information. Den läggs också ut digitalt på hemsidan.

**Målet har uppfyllts med undantag för Hyresgästens dag, Guldklubben och sommarunderhållning, då det satsades på jubileet istället.**

## Sälj- och marknad

### Uthyrning

Uthyrningsmässigt har 2023 varit ett sämre år än 2022. Periodvis har antalet lediga lägenheter uppgått till 65-70 stycken och det har varit få sökande på de lediga hyresobjekten. Flera av de som sa upp sina kontrakt skulle flytta till annan ort på grund av arbete, några flyttade på grund av husköp. En handfull lägenheter var spärrade och inte uthyrningsbara på grund av stambytet i Fliseryd.



Badrum i Fliseryd efter stambytet.

För att minska antalet vakanta lägenheter finns en ungdomsrabatt som innebär att ungdomar mellan 18-25 år får en gratis hyra när de tecknar ett kontrakt för första gången. Detta erbjudande gäller hela lägenhetsbeståndet.

### Marknadsföring och information

Riktade marknadsföringsinsatser har gjorts under året när det gäller lediga lägenheter, med öppna visningar i Timmernabben och Mönsterås. Intresset från allmänheten var stort och visningarna mynnade ut i några nya kontrakt. Arbetet med öppna visningar fortsätter under våren 2024. För de som fått erbjudande, om att komma och titta på en lägenhet, ges möjligheten att titta på flera lediga lägenheter. Detta för att öka chanserna att få lägenheterna uthyrda. Det här jobbar uthyrningen vidare med under 2024.

Mediebyrån Lindmark&Partner har fått fortsatt förtroende att producera annonser och lägga ut på Mönsterås Bostäders Facebooksida och även på andra sociala medier. Avtalet med byrån har förnyats inför 2024. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 660 stycken mot förra årets 581 följare. För att stärka Mönsterås Bostäders varumärke och för att skapa goda relationer ges presenter till alla nyinflyttade. Bland annat får hyresgästerna exempelvis en disktrasa, nyckelring, ficklampa och godis.

Möjligheten att signera kontrakt digitalt har fungerat väl och många använder sig av den tjänsten, både vid signering av kontrakt och vid uppsägning. Även information som rör boendet, oavsett om man flyttar in eller ifrån oss, skickas i möjligaste mån digitalt för att minska portokostnaderna. Informationen finns tillgänglig både på svenska och arabiska. Det finns även broschyrer på nämnda språk som Sveriges Allmännyttatagit fram och som på ett lättbegripligt sätt beskriver hur det är att bo och flytta från en lägenhet.



Via hemsidan söker man lägenheter och håller sig uppdaterad med information om vad som sker och vad som är på gång. Här kan hyresgästerna även göra serviceanmälningar, boka tvättid och se uppgifter som rör bostaden.

Under 2023 har förberedelser gjorts för en övergång till det nya affärssystemet Momentum. När det är i drift kommer även Mina sidor att se annorlunda ut. Det ska vara mer överskådligt och tydligt för hyresgäster och för de som söker lägenhet. Där ska man som kund kunna sköta allt som har med boendet att göra, exempelvis göra serviceanmälningar och se sina hyresaviser och lägenhetsunderhåll. Det är också på Mina sidor som kunderna ser relevant information som skickas ut från Mönsterås Bostäder.



*Hyresgästtidningen Bostadsnytt.*



*Många besökare kom till jubileumsfesten.*

Hyresgästtidningen Bostadsnytt, som kommer ut tre gånger per år, är också en kanal för information ut till hyresgästerna.

### Aktiviteter

Under hela 2023 firades Mönsterås Bostäders 75-årsjubileum på olika sätt. Bland annat har det arrangerats tävlingar på sociala medier, i Bostadsnytt och på hemsidan. En stor fest hölls den 13 maj vid Multihallen i Mönsterås dit alla kommuninvånare var välkomna. Och det blev en välbesökt fest i ett strålande fint väder. Mönsterås Bostäder bjöd alla besökare på korv med bröd och kaffe och tårta. Underhållningen stod Mönsterås Bluesband för, Trollet Lotta sjöng och busade med barnen, Alvinssons tog med alla som ville på en åktur högt upp i luften med en teleskopplastare och Leksakspalatset hade olika aktiviteter för de yngre besökarna. Under året användes en jubileumslogga, framtagen av Lindmark&Parter, i all mejlkorrespondens och i den marknadsföring som rörde jubileet.

Mönsterås Bostäder medverkade för första gången på Bomässan i Kalmar. Detta gjordes i samarbete med Mönsterås kommun och blev riktigt lyckat. Det var många besökare som kom till den gemensamma monter och som ville vara med och tävla i Vem bor var? Priset var en lyxig delikatesskorg från Livets Goda Ting i Mönsterås.

### Viktiga samarbeten

Mönsterås Bostäder har samarbete med kommunens socialförvaltning. Företaget stöttar kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar och ges inblick i vem/vilka som bor i våra lägenheter. Om det uppstår problem kan man tillsammans lösa det. Samarbetet med polisen är också av stor vikt. Detta för att minska olika typer av brott så som klotter, inbrott i källaren, krossade rutor, stölder och andra typer av skadegörelser. Medverkan i det lokala brottsförebyggande rådet fortsatte under året. Det är ett samarbete mellan Mönsterås Bostäder, kommunen och polismyndigheten. Rådet verkar för att kommunens invånare ska känna sig trygga och säkra.

Nätverksträffarna med de kommunala bostadsbolagen i Kalmar län är av stor nytta. Här turas bostadsbolagen om att hålla i träffarna. Senast hölls det i Oskarshamn och var uppskattat av alla inblandade.

### På gång

Arbetet med att öka säkerheten och tryggheten för hyresgästerna fortsätter med utökning av skalskyddet i bostadsområdena. Nycklar ersätts med taggar och entrédörrarna är låsta dygnet runt. Under året blev skalskyddet i Blomstermåla klart.



## Hållbarhet

### Allmännyttans klimatinitiativ

Mönsterås Bostäder har sedan 2019 varit ansluten till Allmännyttans Klimatinitiativ.

#### Mål:

- Fossilfritt till 2030.
- 30 % procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)

### Energibesparande åtgärder under 2023

#### Solceller

Under 2023 har Mönsterås Bostäder fortsatt med satsningar på solcellsanläggningar. Den senaste satsningen är gjord i samband med energiprojekt på Jacobs gränd 14 där en anläggning med installerad effekt på 45 kW är driftsatt i slutet på oktober månad.

#### Styr och övervakning -Web Port

Det långsiktiga arbetet med uppkoppling av anläggningar till det övergripande systemet för övervakning, styrning, larmhantering, värme, ventilation, belysning med mera har fortskridit under 2023. Senaste tillskottet har tillkommit i samband med energirenoveringen på Jacobs gränd 14 där ventilation, värme och brandfunktioner nu är övervakande. Under 2023 har Mönsterås Bostäder även tecknat ett serviceavtal för programuppdateringar och support för att säkerställa systemets funktioner och tillförlitlighet. Målsättningen är att fortsätta jobba med att utveckla och förädla både systemet och personalgruppen för att möta framtidens utmaningar inom området.

#### Skalskydd (läs och säkerhet)

Under 2023 inleddes och avslutade ett arbete med att stärka och utveckla skalskyddet på Johan Skyttes väg i Ålem och Skolgatan i Blomstermåla. Målet med projektet var att öka säkerheten för hyresgäster genom att bygga bort risken att någon obehörig kan ta sig ner till källarplan, samtidigt som vi eliminerar risken att någon blir fast mellan hissen och källarkorridoren.

Under slutet på 2023 påbörjades ett arbete med att flytta systemet för hanteringen av taggar från Mönsterås Bostäders egna servrar till en molntjänst som tillhandahålls och driftas av Electrolux. Detta ligger i linje med Mönsterås Bostäders mål om att fortsätta avveckla servrar till fördel för molnbaserade tjänster.

#### Individuell mätning och debitering (IMD)

Nyinstallation av IMD för kallvatten, varmvatten samt värme har skett i samband med stambytet i Fliseryd ett projekt som beräknas vara klart i februari månad 2024. Utöver nyinstallation så har samtliga äldre IMD-mätarna med "pulsmätning" bytts ut till en modernare variant.

#### Ventilation

Mönsterås Bostäder jobbar aktivt och målmedvetet med service, underhåll och besiktningar av ventilationssystem för att upprätthålla god energieffektivitet och tillhandahålla en god inomhusmiljö för våra hyresgäster. Det föreligger fortsatt en viss underhållsskuld och flaskhalsar gällande att återgå till normalläge på bolagets bestånd. Detta är något som följs upp både aktivt och noggrant för att säkerställa långsiktighet och förutsägbarhet i både budget och kvalitet.

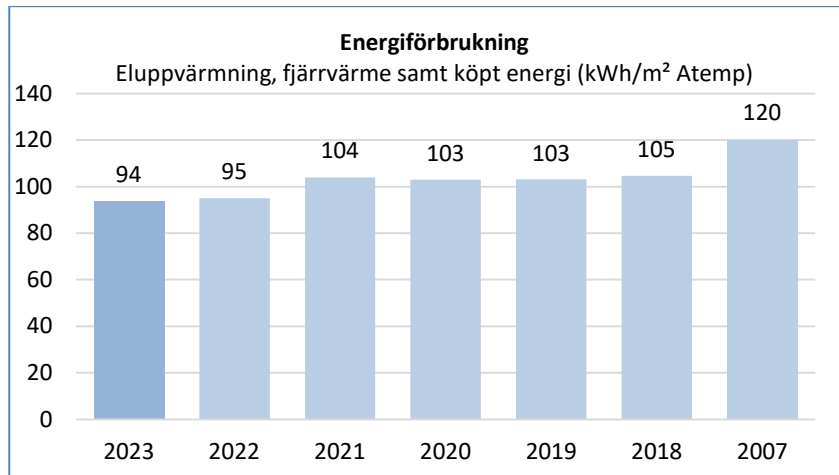
#### Laddstolpar

Under 2023 har bolaget börjat utreda möjligheten att utöka samarbetet med Mönsterås Bostäder och Ålem energi AB för att gemensamt ta fram hållbara, effektiva och framtidssäkrade lösningar inom området laddinfrastruktur. Inom ramarna för uppdraget letar parterna lösningar där både hyresgäst och allmänheten behov beaktas.

## Förbrukningar

### Byggnadens energiförbrukning

Nedan redovisas ett urklipp från energiförbrukningen beskrivet i kWh/ m<sup>2</sup> och år.



### Kallvattenförbrukning

Kallvattenförbrukning för 2023 har uppgått till 0,756 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, vilket är en minskning från föregående års användning från 0,775 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning för 2023 uppgick till 8,2 kWh/m<sup>2</sup> Atemp

### Byggnadernas energieffektivisering, Allmännyttans Klimatinitiativ

Mönsterås Bostäders miljömål ska höjas i takt med utvecklingen inom området och bolaget ska verka för utveckling och minskning av resursanvändandet. Mönsterås Bostäder har anslutits till sig till Allmännyttans klimatinitiativ, vilket bland annat innebär att bolaget ska vara helt fossilfritt senast år 2030. Utfallet av senaste rapporten daterad 2023-09-21 visar att Mönsterås Bostäders bestånd dessvärre har missat målet för 2022 inom kategorin energieffektivisering. Snittet för hela klimatinitiativet 2022 blev -20,9 % medan Mönsterås Bostäder redovisar -17,9 %, vilket är under den kritiska gränsen för att nå målet till 2030.

## Fastighetsförvaltning

### Byggnation och underhåll

#### Ombyggnation Måsen

Ombyggnation har genomförts av Måsens lokaler på Jacobs gränd 7, Mönsterås. Mönsterås Kommun har behov av fler platser för korttidsboende samt behov av att samla sina kontorsplatser. Projekteringen påbörjades redan 2022 och har under året blivit färdigställt. Totalt har 1 297 m2 renoverats i sin helhet, en lekplats anlagts samt att fyra laddstolpar har satts upp i intilliggande parkeringsyta.

#### Tillbyggnation Skepparvägen 13

Under året har två nya lägenheter byggts vid det befintliga gruppboendet på Skepparvägen 13, Mönsterås. I samband med detta så gjordes även ett takbyte på hela fastigheten samt ett sprinklersystem installerades.

#### Stambyte Fliseryd

Stamrenoveringen av Fliseryds bestånd närmar sig sitt slut. Här har samtliga badrum renoverats i samband med att stammar byts ut i alla fastigheter. I samband med stambytet byttes även den hiss som finns i beståndet ut. Detta kommer även öka tillgängligheten.



Nytt badrum i Fliseryd efter genomfört stambyte



Nytt tak samt solceller monteras på Jacobs Gränd

#### Tak, solceller och värmeåtervinning Åsevad

Tak har bytts och solceller har installerats på Jacobs Gränd 14, i Mönsterås. I samband med detta installerades även frånluftsvärmepumpar för att återvinna värme från fastigheten.

#### Belysningsprojekt Pionjären

Under 2023 har Mönsterås Bostäder genomfört ett pilotprojekt för ett tryggare boende. Entréer, trapphus källargångar med mera har fått ny belysning utifrån ett trygghetsperspektiv. Tanken är att detta skall utvärderas och sedan appliceras för alla fastigheter i etapper.

#### Skalskydd Blomstermåla

Under året som gått genomfördes ett arbete med att stärka och utveckla skalskyddet i Ålem samt Blomstermåla. Målet med projektet är att öka säkerheten för bolagets kunder.

#### Nybyggnation Ljungnäs

Projekteringsarbetet har startats för nytt gruppboende i Ljungnäsområdet, Mönsterås. Detta LSS-boende kommer ha sex lägenheter samt personalutrymmen och gemensamhetsytor på totalt 670 m2, Beräknad byggstart är Q3, 2024. Projektet är beräknat att stå färdigt Q4, 2025.

#### Renovering av tak och fasader, Timmernabben

Projektering för tak- och fasadbyte har genomförts under Q4. Nabbevägen 5 samt Strandavägen 97 i Timmernabben är berörda och byggstart beräknas ske i till våren 2024.

#### Installation bergvärme samt solceller, Timmernabben

I samband med ovan projekt kommer bergvärme installeras. Projekteringen har skett i samverkan med tak-och fasadprojektet och kommer genomföras parallellt under Q2-Q3 2024. För bolaget betyder detta projekt att fjärrvärme på orten avvecklas i sin helhet.

#### Underhåll och ombyggnad

Investeringsarbete som ombyggnad och tillbyggnad har utförts för 38 mnkr. Underhållsarbete i fastigheterna har utförts under året till en kostnad av 15 mnkr. Av detta var kostnaden för invändigt lägenhetsunderhåll 5,5 mnkr och utbyte av vitvaror 2,4 mnkr.

## Fastighetsskötsel och fastighetsservice

Mönsterås Bostäder arbetar fortlöpande med att fastigheterna ska fungera på bästa sätt. Fastigheternas värme, ventilation och vattenförbrukningar kontrolleras kontinuerligt för att hyresgästerna ska få en så bra komfort som möjligt och för att få energieffektiva fastigheter. Fastighetsskötsel och fastighetsservice utför arbetsordrar, åtgärdar fel och renoverar i lägenheterna. Utemiljön och gemensamhetsutrymmen sköts löpande för att upprätthålla planteringar och grönytor.

### Kostnadsmedvetenhet

Det har varit viktigt att vara ekonomiskt ansvarsfulla och ha en god koll på utgifterna för att kunna hantera de ökande kostnaderna på ett adekvat sätt. Personalen har även behövt vara mer noggrann med att välja ut och jämföra priser på material och bränsle för att kunna hålla nere kostnaderna så mycket som möjligt. Samtidigt också behövt vara flexibla och anpassa planerna utifrån de förhållanden som råder. Investeringarna och renoveringarna har flyttats fram till ett senare tillfälle när priserna är mer fördelaktiga. Detta har möjliggjort att verksamheten kan drivas på ett tillfredsställande sätt utan att påverka våra hyresgästers boendemiljö negativt. Vissa förbättringar och nödvändigt underhåll är ändå gjorda, men inte i den omfattning som hade önskats. Mönsterås Bostäder har prioriterat det mest kritiska och brådskande för att säkerställa att fastigheten och dess faciliteter fungerar som de ska. Eventuella mindre förbättringar har fått vänta på ett bättre ekonomiskt läge. På det stora hela kan man säga att året 2023 har krävt en stor dos av återhållsamhet och ekonomisk medvetenhet för att kunna fortsätta driva och hålla fastigheterna i gott skick. Företaget ser fram emot att kunna påbörja och genomföra mer omfattande förbättringsprojekt när förutsättningarna är mer gynnsamma.



### Utomhusmiljö standardisering

Arbetet med standardisering av utemiljön kommer att påverka samtliga områden inom fastighetsbeståndet. Syftet är att skapa en enhetlig och igenkännbar utemiljö för både personal och hyresgäster. Ett exempel på detta är användningen av en enda modell av papperskorgar, vilket underlättar och effektiviserar avfallshantering. Likaså har en gemensam modell av askkoppar valts för att skapa en enhetlig stil i alla områden. Tidigare varierade planteringen av blomkrukor på olika områden, eftersom fastighetsskötarna hade olika preferenser. Under våren 2023 genomfördes dock en gemensam plantering av påskblommor, och en intern röstning har ägt rum för att avgöra utformningen av sommarblommorna för nästa år. Genom att sambeställa allt på samma order blir det ekonomiskt fördelaktigt och resultatet kommer att se likadant ut överallt. Detta bidrar till att utemiljön speglar Mönsterås Bostäder på ett bra sätt. Parksoffor har även under detta år kompletterats och placerats framför allt i områden där det bor äldre hyresgäster. Detta har varit väldigt uppskattat och är ett arbete som kommer att fortsätta under 2024 då det även kommer att bytas ut flertalet mindre bänkar som börjar bli för dyra att underhålla.

### Lekplatser

Lekplatserna i både Älgerum och Okneback i Mönsterås har förbättrats. Flis som fallskydd är en säkerhetsåtgärd som skyddar barnen från att skada sig vid fall. Även om lekplatsen i Älgerum har blivit något mindre, är det viktigt att ha tillräckligt med utrymme för barnen att leka och utforska på. Att byta ut vissa leksaker kan vara ett sätt att hålla lekplatsen intressant och varierande för barnen. Det kan också vara nödvändigt att byta ut leksaker som blivit slitna eller skadade med tiden. Det är alltid positivt att se att lekplatser uppdateras och underhålls regelbundet för att hålla dem säkra och roliga. Upprustningen av lekplatsen vid Okneback med ny klätterutrustning är också mycket positivt. Klätterutrustning kan vara utmanande och spännande för barnen och bidra till deras fysiska aktivitet och utveckling. Det är viktigt att lekplatser erbjuder olika typer av lekmöjligheter för att tilltala barn i olika åldrar och intressen. Sammanfattningsvis är det en god nyhet att lekplatserna i Älgerum och Okneback har fått förbättringar och upprustningar. Det visar att det finns en medvetenhet om vikten av att erbjuda säkra och roliga lekmiljöer för barn.

### Stubbfräsning



Genom att fräsa stubbarna har det skapats en mer enhetlig och ett välskött utseende på fastigheterna. Det ger också möjlighet att plantera nytt och fräscht gräs, vilket förbättrar det estetiska intrycket. Att fräsa stubbarna till 40 cm djup är också en fördel för att minimera riskerna för att de sticker upp i markytan och kan vara i vägen eller bli skadade vid olika aktiviteter på fastigheten. Det underlättar även vid underhåll, som gräsklippning och trimning, då man undviker att fastna eller skadas av stubbarna. Dessutom underlättar det vid plogning, då mindre stubbar inte göms i snön och blir ett hinder. Det bidrar till en smidigare och effektivare snöröjning och minskar risken för skador på utrustning eller fastighet. Sammanfattningsvis har gallringen och stubbfräsningen bidragit till en mer välskött och enhetlig miljö på fastighetsbeståndet, samtidigt som det underlättar olika typer av underhålls- och vinterröjningsarbete.



#### Fordon och maskiner

Den nya reparatörsbilen inköpt under året är utrustad med nödvändiga verktyg för att kunna utföra reparationer. Den används både för att snabbt kunna ta sig ut till kunderna och för att utföra reparationer på plats på förbyggande underhåll i egen verkstad. Den nya kompaktlastaren, Wacker Neuson WL28, är en modern och kraftfull maskin som gör det möjligt att hantera diverse material och redskap. Den är utrustad med det senaste inom teknik och ergonomi för att effektivisera arbetsuppgifterna och minska belastningen på föraren. Genom att använda miljödiesel HVO100 och ha en Euro6-motor med avgasrening bidrar företaget till att minska utsläppen och vara mer miljövänligt. Det visar på företagets hållbarhetsarbete och engagemang för att minska sin påverkan på miljön. Den nya maskinparken gör det möjligt för företaget att erbjuda ännu bättre service och effektivisera sina arbetsuppgifter. Med den nya reparatörsbilen och den moderna kompaktlastaren kan man snabbt och smidigt utföra reparationer och underhåll på olika delar i och omkring fastigheterna. Genom att använda miljödiesel HVO100 och ha en Euro6-motor visar företaget sitt miljöengagemang och strävan efter att vara mer hållbart. Detta gör det möjligt för företaget att erbjuda bättre service och effektivisera sina arbetsuppgifter.





### Trygghetsbelysning Pionjären

Detta är en viktig åtgärd för att skapa trygghet för hyresgästerna. Genom att konvertera till närvarostyrda LED-armaturer förhindras möjligheten för någon att gömma sig i mörka utrymmen och det blir lättare att upptäcka obehöriga personer. Dessutom bidrar konverteringen till att minska energiförbrukningen, vilket både är bra för både ekonomi och för miljön. En annan fördel är att belysningen släcks automatiskt när det inte finns någon närvaro i utrymmet, vilket löser problemet med att glömma att släcka efter sig i förråd, vindar och källare. Detta sparar både energi och minskar risken för eventuella bränder på grund av glömda lampor. I Pionjären har vi bytt ut ca 120 armaturer i trapphus, källare, förråd och vindsutrymmen. Responsen från hyresgästerna har varit mycket positiv och de uppskattar både den ökade tryggheten och de ekonomiska och miljömässiga fördelarna med den nya belysningen. Arbetet för att förbättra fastigheterna och skapa en säker och trivsamt miljö för hyresgästerna fortsätter.



## Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av kapital- och ränterisken i bolagets skuldportfölj används en kombination av finansiella derivatinstrument samt lån med fast respektive rörlig ränta. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 20 mnkr (85). Per bokslutsdagen finns det ett övervärde i avtalet på ca 0,5 mnkr (0,9). Undervärde eller övervärde representerar den kostnad eller intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutfallodatum kommer undervärdet eller övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,54 år (2,27) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,50 % (0,85). Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl. ränteswap) avseende ränte- och kapitalbindning. Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2024.

| Räntebindning - Förfalloprofil |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Tkr                            | 2023           | 2022           |
| Inom 1 år                      | 60 000         | 85 000         |
| Inom 1-2 år                    | 85 000         | 60 000         |
| Inom 2-3 år                    | 85 000         | 70 000         |
| Inom 3-4 år                    | 55 000         | 85 000         |
| Inom 4-5 år                    | 85 000         | 55 000         |
| <b>Summa</b>                   | <b>370 000</b> | <b>355 000</b> |

| Kapitalbindning - Förfalloprofil |                |                      |
|----------------------------------|----------------|----------------------|
| Tkr                              | 2023           | Andel av total skuld |
| 0-3 mån                          | 0              | 0%                   |
| 3-6 mån                          | 25 000         | 7%                   |
| 6-12 mån                         | 35 000         | 10%                  |
| Summa inom 1 år                  | 60 000         | 17%                  |
| 1-2 år                           | 85 000         | 24%                  |
| 2-3 år                           | 85 000         | 24%                  |
| 3-4 år                           | 55 000         | 15%                  |
| 4-5 år                           | 85 000         | 24%                  |
| <b>Summa</b>                     | <b>370 000</b> | <b>104%</b>          |

### Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivån, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bland annat ett aktivt arbete med låneportfölj, marknadsföring och kostnadseffektivitet. I följande tabell åskådliggörs hur Mönsterås Bostäders resultat påverkas vid en förändring av värdet på dessa nyckelfaktorer.

| Känslighetsanalys, Tkr   |                         | 2023  |
|--------------------------|-------------------------|-------|
| Hyresförändring bostäder | +/- 1%                  | 892   |
| Genomsnittlig låneränta  | +/- 1%                  | 3 700 |
| Driftkostnader           | +/-10 kr/m <sup>2</sup> | 1 017 |

| Flyttningsfrekvens          | 2023         | 2022         | 2021         | 2020         | 2019         |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Annan lägenhet              | 5,4%         | 4,9%         | 5,2%         | 7,7%         | 4,9%         |
| Annan boende i kommunen     | 9,4%         | 10,0%        | 8,6%         | 10,4%        | 6,3%         |
| Annan ort                   | 4,6%         | 4,2%         | 5,0%         | 3,7%         | 5,3%         |
| Avlidna                     | 2,7%         | 1,4%         | 1,9%         | 1,9%         | 1,7%         |
| <b>Flyttfrekvens totalt</b> | <b>22,0%</b> | <b>20,4%</b> | <b>20,7%</b> | <b>23,8%</b> | <b>18,2%</b> |

### Flyttningsfrekvens

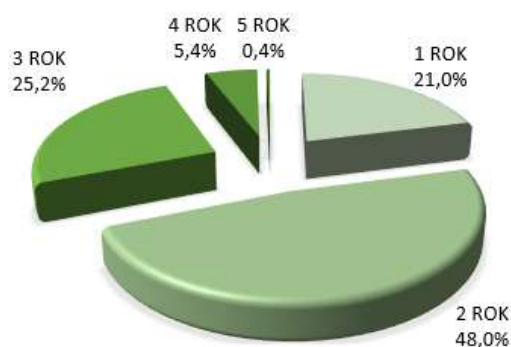
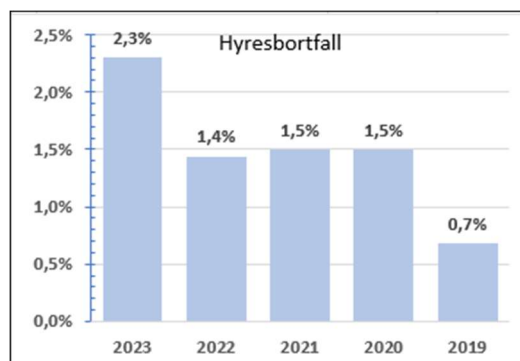
Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2023 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 22,0 % (20,4) vilket motsvaras av 307 (285) flyttningar. En högre flyttningsfrekvens leder till ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

### Hyresbortfall

Hyresbortfallet för 2023 är 2,3 % (1,4). Under året har särskilda marknadsinsatser genomförts för att minska hyresbortfallet.

### Fastighetsbestånd och uthyrning

Mönsterås Bostäder har ett lägenhetsbestånd med en stor andel små lägenheter. I diagrammet kan vi se den procentuella fördelningen av lägenhetsstorlekar i hela beståndet (1 396 lägenheter).



# Förvaltningsberättelse

Mönsterås Bostäder AB:s (556526–8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023-01-01–2023-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

## Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

### Ordinarie ledamöter:

**Sarah Johansson**, (c) Ordförande  
Invald i styrelsen 2019. (f 1970)  
**Tommy Englund**, vice ordf. (s)  
Invald i styrelsen 2015. (f 1953)  
**Björn Kuhlmann** (c)  
Invald i styrelsen 2023 (f 1979)  
**Victoria Berkeby**, (s)  
Invald i styrelsen 2021. (f 1983)  
**Sören Boman** (sd)  
Invald i styrelsen 2023 (f 1966)  
**Emma Magnusson**, (c)  
Invald i styrelsen 2019. (f 1974)  
**Niclas Johansson**, (s)  
Invald i styrelsen 2023 (f 1978)

### Suppleanter:

Jimmy Persson  
Roger Andersson  
Anders Pettersson  
Björn Nilsson  
Magnus Södergren  
Curt-Rune Roos  
Toni Jonsson

### Revisorer:

Niclas Bremström            Auktoriserad revisor (KPMG)  
Ewa Klase                    (s) lekmannarevisor

### Verkställande direktör

Verkställande direktör är Armin Avdic.  
Armin Avdic tillträdde som verkställande direktör den 1 december 2015.

### Företagets verksamhet

I bolagsordningen för Mönsterås Bostäder AB framgår följande: "Mönsterås Bostäder AB har att inom Mönsterås kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter samt därtill hörande kollektiva anordningar." Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1 396 lägenheter i Mönsterås kommun. Cirka 20 % av hushållen i kommunen bor hos Mönsterås Bostäder.

### Organisationsanslutning

Mönsterås Bostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännyttan och till Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

### Förslag till vinstdisposition

Företagets ställning och ekonomiska resultat framgår av resultaträkningen för 2023-01-01--2023-12-31 och balansräkning 2023-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 uppgår till 1 347 880 kronor. Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 55 830 100 kronor jämte 2023 års vinst.

Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 1 347 880 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 57 177 979 kronor.

### Förändring av det egna kapitalet

| 2023                                 | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserad<br>vinst | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 14 784            | 119 537         | 49 312              | 6 518             |
| Disp. Av föreg. års resultat         |                   |                 | 6 518               | -6 518            |
| Årets resultat                       |                   |                 |                     | 1 348             |
| <b>Eget kapital vid årets utgång</b> | <b>14 784</b>     | <b>119 537</b>  | <b>55 830</b>       | <b>1 348</b>      |

## Ekonomisk översikt

Resultatet av årets verksamhet och bolagets ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter och kommentarer.

Nettoomsättningen uppgick till 102,6 mnkr (99,5 mnkr) varav 87,2 mnkr (84,9 mnkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 91,5 mnkr (85,6 mnkr). I kostnaderna ingår underhåll med 15,1 mnkr (14,1 mnkr), fastighetsskatt med 2,2 mnkr (1,9 mnkr) och avskrivningar med 17,4 mnkr (17,2 mnkr) och nedskrivningar 0 mnkr (0 mnkr).

Finansiella poster uppgick till 6,9 mnkr (4,8 mnkr) Genomsnittlig ränta uppgick för året till 1,50 % (0,85 %).

Årets överskott uppgick till 1,3 mnkr (6,5 mnkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 191,5 mnkr (190,2 mnkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 32,1% (33,1 %).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 370,0 mnkr (355,0 mnkr).

## Året i korthet – ekonomisk översikt

| RESULTATRÄKNING, tkr                     | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                   |                |                |                |                |                |
| Hyresintäkter                            | 101 662        | 97 918         | 96 459         | 95 780         | 93 814         |
| Övriga förvaltningsintäkter              | 873            | 1 601          | 1 156          | 1 922          | 2 316          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>             | <b>102 535</b> | <b>99 519</b>  | <b>97 615</b>  | <b>97 702</b>  | <b>96 130</b>  |
| Driftskostnader                          | -52 968        | -49 152        | -46 010        | -45 326        | -45 269        |
| Underhållskostnader                      | -15 139        | -14 119        | -13 685        | -15 897        | -13 597        |
| Fastighetsskatt                          | -2 246         | -1 865         | -1 722         | -1 730         | -1 720         |
| Avskrivningar                            | -17 363        | -17 217        | -17 171        | -17 416        | -17 443        |
| Nedskrivningar                           | 0              | 0              | -6 210         | 0              | -858           |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>         | <b>-87 716</b> | <b>-82 354</b> | <b>-84 797</b> | <b>-80 368</b> | <b>-78 887</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>14 819</b>  | <b>17 165</b>  | <b>12 818</b>  | <b>17 334</b>  | <b>17 243</b>  |
| Central adm.- och försäljningskostnader  | -3 684         | -3 295         | -2 541         | -2 772         | -2 690         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>11 135</b>  | <b>13 870</b>  | <b>10 277</b>  | <b>14 562</b>  | <b>14 553</b>  |
| Finansnetto                              | -6 913         | -4 754         | -6 047         | -7 773         | -7 424         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>4 222</b>   | <b>9 117</b>   | <b>4 229</b>   | <b>6 789</b>   | <b>7 129</b>   |
| Bokslutsdispositioner                    | 63             | 63             | 63             | 63             | 63             |
| Årets skattekostnad                      | -2 938         | -2 662         | 869            | -1 718         | -1 243         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>1 348</b>   | <b>6 518</b>   | <b>5 161</b>   | <b>5 134</b>   | <b>5 949</b>   |
| <b>BALANSRÄKNING, tkr</b>                | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
| Anläggningstillgångar                    | 576 954        | 550 529        | 547 438        | 543 483        | 542 212        |
| Omsättningstillgångar                    | 21 208         | 23 960         | 19 092         | 19 814         | 8 189          |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>598 370</b> | <b>574 489</b> | <b>566 530</b> | <b>563 297</b> | <b>550 401</b> |
| Eget kapital                             | 191 499        | 190 151        | 183 633        | 178 472        | 173 338        |
| Obeskattad reserv                        | 2 405          | 2 468          | 2 531          | 2 595          | 2 658          |
| Avsättningar                             | 12 058         | 6 244          | 3 278          | 5 829          | 3 384          |
| Långfristiga skulder                     | 370 000        | 355 000        | 355 000        | 355 000        | 351 000        |
| Kortfristiga skulder                     | 22 408         | 20 625         | 22 088         | 21 401         | 20 021         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    | <b>598 370</b> | <b>574 489</b> | <b>566 530</b> | <b>563 297</b> | <b>550 401</b> |

## Året i korthet – nyckeltal

| Nyckeltal                            | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Fastighetsuppgifter</b>           |                |                |                |                |                |
| Antal lägenheter                     | 1 396          | 1 396          | 1 388          | 1 388          | 1 388          |
| Antal lokaler                        | 256            | 251            | 251            | 251            | 252            |
| Antal garage och bilplatser          | 347            | 307            | 307            | 307            | 306            |
| <b>Summa uthyrningsobjekt</b>        | <b>1 999</b>   | <b>1 954</b>   | <b>1 946</b>   | <b>1 946</b>   | <b>1 946</b>   |
| Yta bostäder, m <sup>2</sup>         | 86 305         | 86 297         | 85 808         | 85 808         | 85 808         |
| Yta lokaler, m <sup>2</sup>          | 12 002         | 11 624         | 11 624         | 11 624         | 11 859         |
| Yta garage, m <sup>2</sup>           | 3 134          | 3 134          | 3 134          | 3 134          | 3 134          |
| <b>Summa yta m<sup>2</sup></b>       | <b>101 441</b> | <b>101 055</b> | <b>100 566</b> | <b>100 566</b> | <b>100 801</b> |
| Flyttningsfrekvens                   | 22,0%          | 20,4%          | 20,7%          | 23,8%          | 18,2%          |
| Hyresbortfall % bostäder             | 2,3%           | 1,4%           | 1,5%           | 1,5%           | 0,7%           |
| Hyresbortfall % lokaler              | 0,9%           | 0,8%           | 2,9%           | 4,0%           | 4,6%           |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>         |                |                |                |                |                |
| Synlig soliditet                     | 32,0%          | 33,1%          | 32,4%          | 31,7%          | 31,5%          |
| Skuldsättningsgrad                   | 1,9            | 1,9            | 1,9            | 2,0            | 2,0            |
| Belåningsgrad                        | 62%            | 62%            | 63%            | 63%            | 64%            |
| Kassalikviditet                      | 95%            | 116%           | 86%            | 93%            | 41%            |
| Räntetäckningsgrad                   | 390%           | 630%           | 440%           | 402%           | 422%           |
| Ränta fastighetslån                  | 1,91%          | 1,34%          | 1,70%          | 2,20%          | 2,12%          |
| <b>Lönsamhet</b>                     |                |                |                |                |                |
| Direktavkastning bokfört värde       | 5,0%           | 5,7%           | 6,2%           | 5,9%           | 5,9%           |
| Direktavkastning marknadsvärde       | 2,8%           | 3,3%           | 3,7%           | 3,5%           | 3,7%           |
| Avkastning på Eget Kapital           | 2,2%           | 4,7%           | 2,3%           | 3,8%           | 4,1%           |
| Räntekostnadernas andel av hyresint. | 7,3%           | 5,1%           | 6,5%           | 8,4%           | 8,1%           |
| Driftnetto kr/m <sup>2</sup>         | 290            | 317            | 282            | 328            | 328            |
| Underhåll kr/m <sup>2</sup>          | 154            | 144            | 140            | 163            | 139            |

### Definitioner

1. Flyttningsfrekvens är antalet flyttningar (inkl. omflyttningar) i förhållande till bostäder i beståndet.
2. Hyresbortfall bostäder i procent av totala hyresintäkter bostäder.
3. Hyresbortfall lokaler i procent av totala hyresintäkter lokaler.
4. Synlig soliditet är eget kapital (exklusive obeskattade reserver o avsättningar) i procent av totalt kapital.
5. Skuldsättningsgrad är räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
6. Belåningsgrad är räntebärande skulder i procent av totalt kapital.
7. Kassalikviditet är omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.
8. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat exkl. avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.
9. Genomsnittlig ränta fastighetslån är räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld för fastighetslån.
10. Direktavkastning är driftnetto (rörelseresultatet exkl. av- och nedskrivningar) i procent av marknadsvärde fastigheter.
11. Avkastning på eget kapital är nettoresultatet genom justerat eget kapital.
12. Räntekostnadernas andel av hyresintäkter.
13. Driftnetto kr/m<sup>2</sup> är driftnetto delat med arean för bostäder och lokaler.
14. Underhåll kr/m<sup>2</sup> är underhållskostnader delat med arean för bostäder och lokaler.



## Resultaträkning

| Tkr                                                       | Noter      | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                                    | 1:1-4      |                |                |
| Hyresintäkter                                             | 2          | 101 662        | 97 918         |
| Övriga förvaltningsintäkter                               | 3          | 873            | 1 601          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                              |            | <b>102 535</b> | <b>99 519</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                |            |                |                |
| Driftskostnader                                           | 4          | -52 968        | -49 152        |
| Underhållskostnader                                       |            | -15 139        | -14 119        |
| Fastighetsskatt                                           |            | -2 246         | -1 865         |
| Avskrivningar                                             | 9          | -17 363        | -17 217        |
| Nedskrivningar                                            | 9          | 0              | 0              |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                          |            | <b>-87 716</b> | <b>-82 354</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                                     |            | <b>14 819</b>  | <b>17 165</b>  |
| <b>Central administrations- och försäljningskostnader</b> |            |                |                |
| Övriga kostnader                                          |            | -3 684         | -3 295         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    | 5-8, 10-11 | <b>11 135</b>  | <b>13 870</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |            |                |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                 | 12         | 525            | 214            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | 13         | -7 438         | -4 968         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |            | <b>4 222</b>   | <b>9 117</b>   |
| Bokslutsdispositioner                                     |            | 63             | 63             |
| Årets skattekostnad                                       | 14         | -2 938         | -2 662         |
| <b>Årets resultat</b>                                     |            | <b>1 348</b>   | <b>6 518</b>   |

## Balansräkning

| Tkr                                          | Noter | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | 1:1-3 |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      | 15    |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      |       | 530 491        | 537 978        |
| Pågående till- och ombyggnader               |       | 39 894         | 9 999          |
| Inventarier                                  |       | 3 262          | 2 115          |
| <b>Finansiella tillgångar</b>                | 16    |                |                |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |       | 40             | 40             |
| Uppskjuten skattefordran                     |       | 3 343          | 264            |
| Andra långfristiga fordringar                |       | 132            | 132            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>577 162</b> | <b>550 529</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                |                |
| <b>Varulager mm</b>                          |       |                |                |
| Förnödenheter och förråd                     |       | 677            | 719            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |       |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                    |       | 568            | 432            |
| Skattefordringar                             |       | 4 395          | 3 453          |
| Övriga kortfristiga fordringar               |       | 1 082          | 0              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       | 1 566          | 757            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 17,21 | 12 920         | 18 599         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>21 208</b>  | <b>23 960</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>598 370</b> | <b>574 489</b> |
| <b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>            |       |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |       |                |                |
| Aktiekapital                                 | 19    | 14 784         | 14 784         |
| Reservfond inkl. konsolideringsfond          |       | 119 537        | 119 537        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |       |                |                |
| Balanserad vinst                             | 18    | 55 830         | 49 312         |
| Årets resultat                               |       | 1 348          | 6 518          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>191 499</b> | <b>190 151</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |       |                |                |
| Ersättningsfond                              |       | 2 405          | 2 468          |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |       | <b>2 405</b>   | <b>2 468</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          |       |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 14    | 12 058         | 6 244          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20    | 370 000        | 355 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |                |                |
| Leverantörsskulder                           |       | 1 903          | 7 084          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 22    | 2 440          | 2 683          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23    | 18 066         | 10 859         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>22 408</b>  | <b>20 625</b>  |
| <b>Summa skulder och avsättningar</b>        |       | <b>406 871</b> | <b>384 338</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>598 370</b> | <b>574 489</b> |

## Kassaflödesanalys

| Tkr                                                                                    | Noter | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Direkt metod</b>                                                                    | 25    |                |                |
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)</b>                                                    |       |                |                |
| Inbetalningar från kunder                                                              |       | 101 660        | 101 365        |
| Utbetalningar till leverantörer och anställda                                          |       | -73 201        | -67 456        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b> |       | <b>28 459</b>  | <b>33 909</b>  |
| Erhållen ränta                                                                         |       | 1 021          | 644            |
| Erlagd ränta                                                                           |       | -7 221         | -6 038         |
| Betald inkomstskatt, förändring skattefordran                                          |       | -2 020         | -1 884         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        |       | <b>20 239</b>  | <b>26 630</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET (II)</b>                                                     |       |                |                |
| Ny-, om- och tillbyggnad                                                               |       | -38 744        | -19 307        |
| Förvärv/försäljning                                                                    |       | -2 174         | -1 053         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        |       | <b>-40 918</b> | <b>-20 360</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)</b>                                                 |       |                |                |
| Nyupplåning                                                                            | 20    | 15 000         | 0              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       |       | <b>15 000</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Årets kassaflöde (I+II+III)</b>                                                     |       | <b>-5 679</b>  | <b>6 310</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                              |       | <b>18 599</b>  | <b>12 290</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                |       | <b>-5 679</b>  | <b>6 310</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                                |       | <b>12 920</b>  | <b>18 599</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### 1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper

Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2022 där inget annat anges. Företaget tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

#### 1.1 Allmän information

Mönsterås Bostäder AB, 556526–8421, har registrerat säte för styrelsen i Mönsterås. Bolaget ägs till 100% av Mönsterås kommun (212000–0720) och bolagets uppgifter tas in i den sammanställda redovisningen för kommunen.

#### 1.2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995: 1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Intäkter från uthyrning av lokaler och förbrukningsavgifter för dessa redovisas i den period hyran avser.

#### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning, klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

#### Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

#### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla

bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

### 1.3 Grunder för avskrivning av anläggningstillgångar

| Komponenter               | År  | Komponenter                     | År |
|---------------------------|-----|---------------------------------|----|
| Stomme                    | 100 | Porslin                         | 25 |
| Stomkomplettering         | 70  | El                              | 40 |
| Fasader                   | 50  | Ventilation                     | 30 |
| Fönster                   | 50  | Transport                       | 30 |
| Balkonger                 | 40  | Vitvaror                        | 15 |
| Tak                       | 40  | Restpost                        | 20 |
| Invändiga skikt           | 15  | Övriga maskiner och inventarier | 5  |
| Snickerier                | 40  | IT (ej datorer)                 | 3  |
| Vatten och avloppsstammar | 50  |                                 |    |
| Värme                     | 70  |                                 |    |

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas i enlighet med nedanstående sammanställning.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/ avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar om för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, räknar bolaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Bolaget har säkringsinstrument för räntebindning av låneskulder. Se vidare i not 20. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för räntederivat.



#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not 24.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den direkta metoden.

#### **1.4 Uppskattningar och bedömningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Bedömningar om kvarvarande nyttjandeperiod och eventuellt nedskrivningsbehov kan komma att omprövas i kommande bokslut. Periodavgränsningsposter är fastställt till ett halvt prisbasbelopp.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Hyresintäkter

| Tkr                          | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Bostäder                     | 89 217         | 86 094        |
| Lokaler                      | 13 787         | 12 577        |
| Övrigt                       | 1 330          | 1 248         |
| <b>Delsumma</b>              | <b>104 334</b> | <b>99 918</b> |
| <i>Avgår outhyrda objekt</i> |                |               |
| Bostäder                     | -2 006         | -1 222        |
| Lokaler                      | -123           | -100          |
| Övrigt                       | -249           | -136          |
| Rabatter                     | -294           | -542          |
| <b>Delsumma</b>              | <b>-2 672</b>  | <b>-2 000</b> |
| <b>Summa Hyresintäkter</b>   | <b>101 662</b> | <b>97 918</b> |

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 873 (1 601) tkr. varav vidarefakturerings till Mönsterås Kommun med 45 (135) tkr.

### Not 4 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

| Tkr                          | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel            | 10 965        | 11 627        |
| Reparationer                 | 6 068         | 5 509         |
| Taxebundna kostnader         | 9 339         | 8 796         |
| Uppvärmning                  | 14 364        | 12 532        |
| Lokal administration         | 10 444        | 8 713         |
| Övriga driftskostnader       | 1 787         | 1 974         |
| <b>Driftskostnader</b>       | <b>52 968</b> | <b>49 152</b> |
| Central administration       | 3 684         | 3 295         |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>56 652</b> | <b>52 447</b> |
| Underhållskostnader          | 15 139        | 14 119        |

### Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

|                              | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------|------|
| Medelantal anställda         | 24   | 23   |
| Varav män                    | 16   | 15   |
| Varav kvinnor                | 8    | 8    |
| Företagsledning och Styrelse |      |      |
| Antal kvinnor                | 3    | 3    |
| Antal män                    | 5    | 5    |

### Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Av pensionskostnaderna avser 126 (205) tkr verkställande direktör. Premiesänkningar hos Collectum innebär lägre kostnad 2023. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

| Tkr                                      | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och VD, löner och ersättningar  | 1 127         | 1 024         |
| Övriga anställda, löner och ersättningar | 10 557        | 9 213         |
| <b>Summa</b>                             | <b>11 684</b> | <b>10 237</b> |
| Sociala kostnader                        | 4 520         | 4 179         |
| (varav pensionskostnader)                | 702           | 846           |

### Not 7 Sjukfrånvaro

|                            | 2023  | 2022  |
|----------------------------|-------|-------|
| Total sjukfrånvaro         | 2,41% | 2,84% |
| Däruv långtidssjukfrånvaro | 0,00% | 0,00% |

### Not 8 Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har i fall av uppsägning från företagets sida rätt till lön i 12 månader.

### Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

| Tkr                         | 2023          | 2022          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader och mark          | 15 329        | 15 016        |
| Markanläggningar            | 941           | 934           |
| Inventarier                 | 1 027         | 1 267         |
| Utrangering                 | 66            | 0             |
| <b>Summa avskrivningar</b>  | <b>17 363</b> | <b>17 217</b> |
| <b>Summa nedskrivningar</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

| Tkr                    | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| KPMG                   |            |            |
| Varav revisionsuppdrag | 79         | 87         |
| Varav andra uppdrag    | 29         | 107        |
| PWC. Lekmannarevision  | 0          | 49         |
| <b>Summa</b>           | <b>107</b> | <b>243</b> |

### Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Mönsterås Bostäder AB ägs till 100 % av Mönsterås kommun. Andra av Mönsterås kommun helägda bolag är Vattenpalatset i Mönsterås AB, Mönsterås Utvecklings AB samt Ålem Energi AB. Mönsterås Bostäder AB ingår inte i juridisk mening i någon koncern. Försäljningen till Mönsterås kommun och till ovan nämnda företag har under året uppgått till 9 162 (8 459) tkr. Inköp har under året uppgått till 12 974 (11 218) tkr.

### Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| Tkr                        | 2023       | 2022       |
|----------------------------|------------|------------|
| Återbäring HBV             | 52         | 58         |
| Resultat försäljning andel | 0          | 0          |
| Ränteintäkter              |            |            |
| kundfordringar             | 64         | 73         |
| Övriga ränteintäkter       | 410        | 83         |
| <b>Summa</b>               | <b>525</b> | <b>214</b> |

### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

| Tkr                           | 2023         | 2022         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ränta fastighetslån o derivat | 5 383        | 3 010        |
| Borgensavgift                 | 1 925        | 1 850        |
| Övriga finansiella kostnader  | 130          | 108          |
| <b>Summa</b>                  | <b>7 438</b> | <b>4 968</b> |

#### Not 14 Skatt på årets resultat

| Tkr                                            | 2023          | 2022         |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader | 12 058        | 6 244        |
| <b>Summa uppskjuten skatteskuld 20,6%</b>      | <b>12 058</b> | <b>6 244</b> |
| Förändring årets uppskjutna skatter            | 5 814         | 2 967        |
| Aktuell skatt                                  | -3 343        | -264         |
| Restituerad skatt/skattereduktion              | 467           | -40          |
| <b>Årets skattekostnad</b>                     | <b>2 938</b>  | <b>2 662</b> |

#### Avstämning årets aktuella skattekostnad

| Tkr                                      | 2023          | 2022        |
|------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Aktuell skatt</b>                     | <b>-3 343</b> | <b>-264</b> |
| Redovisat resultat före skatt            | 4 286         | 9 180       |
| Skatt 20,6%                              | -883          | -1 891      |
| Skatteeffekt avseende:                   |               |             |
| Ej avdragsgilla kostnader/intäkter       | -24           | -10         |
| Justerat skattemässig avskrivning        | -292          | -228        |
| Justerat skattemässig direktavdrag       | 5 635         | 2 077       |
| Justering ej avdragsgilla räntekostnader | -1 093        | 318         |
|                                          | <b>3 343</b>  | <b>264</b>  |

### Upplysningar till balans-räkningen

#### Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

| Tkr                                                  | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>                       |                |                |
| Ingående ack. anskaffningsvärden                     | 778 981        | 762 146        |
| Nyanskaffning under året                             | 38 353         | 16 835         |
| Avgår: Försäljning och utrangering                   | 0              | 0              |
| <b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>              | <b>817 334</b> | <b>778 981</b> |
| Ingående ack. avskrivningar enl. plan                | 269 987        | 254 788        |
| Avgår: Försäljning och utrangering                   | 0              | 0              |
| Årets avskrivningar                                  | 15 005         | 15 199         |
| <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>       | <b>284 992</b> | <b>269 987</b> |
| Ingående ack. nedskrivningar                         | 21 021         | 21 021         |
| Nedskrivningar                                       | 0              | 0              |
| <b>Utgående ack. nedskrivningar</b>                  | <b>21 021</b>  | <b>21 021</b>  |
| <b>Utgående planenligt restvärde och bokf. värde</b> | <b>511 322</b> | <b>487 973</b> |

| Tkr                                     | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mark</b>                             |               |               |
| Ingående ack. anskaffningsvärden        | 53 731        | 53 472        |
| Nyanskaffning under året                | 0             | 259           |
| Avgår: Försäljning och utrangering      | 0             | 0             |
| <b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b> | <b>53 731</b> | <b>53 731</b> |

| Tkr                                                  | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Markanläggningar</b>                              |               |               |
| Ingående ack. anskaffningsvärden                     | 12 490        | 10 278        |
| Nyanskaffning under året                             | 0             | 2 212         |
| Avgår: Försäljning och utrangering                   | 0             | 0             |
| <b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>              | <b>12 490</b> | <b>12 490</b> |
| Ingående ack. avskrivningar enl. plan                | 6 217         | 5 282         |
| Avgår: Försäljning och utrangering                   | 0             | 0             |
| Årets avskrivningar                                  | 941           | 934           |
| <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>       | <b>7 158</b>  | <b>6 217</b>  |
| <b>Utgående planenligt restvärde och bokf. värde</b> | <b>5 332</b>  | <b>6 273</b>  |

| Tkr                                                  | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Maskiner och inventarier</b>                      |               |               |
| Ingående ack. anskaffningsvärden                     | 20 624        | 20 018        |
| Nyanskaffning under året                             | 2 174         | 1 037         |
| Avgår: Försäljning och utrangering                   | 0             | -430          |
| <b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>              | <b>22 798</b> | <b>20 624</b> |
| Ingående ack. avskrivningar enl. plan                | 18 509        | 17 588        |
| Avgår: Försäljning och utrangering                   | 0             | -346          |
| Årets avskrivningar                                  | 1 027         | 1 267         |
| <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>       | <b>19 536</b> | <b>18 509</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde och bokf. värde</b> | <b>3 262</b>  | <b>2 115</b>  |

### Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och förväntningar. I syfte att fastställa ett marknadsvärde görs en värdering av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknadsmässiga principer. Marknadsvärderingen har utförts med hjälp av MSCI Datcha med värderingstidpunkt 31 dec 2023. Värderingen baseras på kassaflödet över 10 år samt på egen uppladdad kontraktsinformation. Marknadsvärde på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen till 1 015 (930) mnkr.

### Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 tkr aktier i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening). Andra långfristiga fordringar utgörs i sin helhet av inestående återbäringsmedel hos HBV.

### Not 17 Kassa och bank

I posten kassa och bank ingår bankmedel i Härads-sparbanken Mönsterås med 12 328 (18 440) tkr.

### Not 18 Förslag till vinstdisposition

| Tkr                           | 2023          | 2022          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Balanserade vinstmedel        | 55 830        | 49 312        |
| Årets resultat                | 1 348         | 6 518         |
| <b>Utg. Balans vinstmedel</b> | <b>57 178</b> | <b>55 830</b> |

### Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 14 784 aktier á 1 000 kronor styck. 100 % av aktierna ägs av Mönsterås kommun (212000–0720).

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

Den långfristiga lånestocken uppgick till 370 000 (355 000) tkr. Lånestocken är fördelad på 1 (1) kreditinstitut. Ingen pantsäkerhet är ställd för den egna skulden, och säkerhet för den långfristiga lånestocken är kommunal borgen av Mönsterås Kommun. Derivatkontrakt finns på 20 000 (85 000) tkr i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec till 521 (859) tkr. Hantering av swapar sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy och swaparna används endast som ett säkringsinstrument.

| Tkr                                        | 2023    | 2022    |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Lånestock i tkr                            | 370 000 | 355 000 |
| Del av lånestock som förfaller inom ett år | 60 000  | 85 000  |
| Genomsnittlig ränta                        | 1,50%   | 0,85%   |
| Kapitalbindningstid, år                    | 2,60    | 2,43    |
| Räntebindningstid, år                      | 2,49    | 2,27    |
| Derivatkontrakt, swapar tkr                | 20 000  | 20 000  |
| Värde i swapar 31 dec, tkr                 | 521     | 859     |

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2024 kommer att refinansieras under 2024, varför ingen del redovisas som kortfristig skuld.

### Not 21 Checkräkningskredit

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 10 (10) mnkr. Utnyttjad kredit är 0 (0) kr

### Not 22 Övriga kortfristiga skulder

I övriga kortfristiga skulder på 2 678 (2 683) tkr ingår personalens skatter och sociala avgifter med 588 (506) tkr.

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 1 258 (545) tkr för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår förskott-erade hyror med 9 096 (8 233) tkr

### Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser består av Fastigos garantifond på 225 (202) tkr. Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman föregående år och ses som ett borgensåtagande. Inga ställda säkerheter finns.

### Not 25 Kassaflödesanalys

| Tkr                                                  | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                      | 102 535        | 97 918         |
| Återvunna kundfordringar                             | 82             | 111            |
| Förändr kundfordringar                               | -136           | 93             |
| Förändr kortfristiga fordringar                      | -821           | 3 243          |
| <b>Inbetalningar från kunder</b>                     | <b>101 660</b> | <b>101 365</b> |
| Underhåll                                            | -15 139        | -14 152        |
| Driftkostnader                                       | -52 968        | -49 152        |
| Central administration                               | -3 684         | -3 295         |
| Återvunna kundfordringar                             | -82            | -111           |
| Förändring varulager                                 | 41             | -198           |
| Förändring kortfristiga skulder                      | -1 370         | -548           |
| <b>Utbetalningar till leverantörer och anställda</b> | <b>-73 201</b> | <b>-67 456</b> |
| Fastighetsskatt                                      | -2 246         | -1 865         |
| Förändring skatteskuld                               | 226            | -19            |
| <b>Betald inkomstskatt</b>                           | <b>-2 020</b>  | <b>-1 884</b>  |
| Byggnader                                            | -8 458         | -33 556        |
| Pågående byggnationer                                | -29 895        | 14 249         |
| Utrangering                                          | -391           | 0              |
| <b>Ny-,om- och tillbyggnad</b>                       | <b>-38 744</b> | <b>-19 307</b> |
| Maskiner och inventarier                             | -335           | -1 053         |
| IT-system                                            | -1 838         | 0              |
| <b>Förvärv maskiner och inventarier</b>              | <b>-2 174</b>  | <b>-1 053</b>  |

## Styrelsens underskrift

Mönsterås 2024-02-26

**Armin Avdic**  
Verkställande direktör

**Sarah Johansson**  
Ordförande

**Tommy Englund**

**Björn Kuhlmann**

**Victoria Berkeby**

**Sören Boman**

**Emma Magnusson**

**Niclas Johansson**

---

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning  
har angivits 2024 -02-26

Vår granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap  
har angivits 2024-02-26

**Niclas Bremström**  
Auktoriserad revisor

**Ewa Klase**  
Lekmannarevisor





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mönsterås Bostäder AB, org. nr 556526-8421

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Mönsterås Bostäder AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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, 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, förfälskning, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mönsterås Bostäder 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 Mönsterås Bostäder AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Karlskrona den

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor