ÅRSREDOVISNING 2025

MÖNSTERÅS BOSTÄDER AB



Signature reference 7009be59-d05b-4326-bd74-7a1c5204307

INNEHÅLL

Verksamhetsberättelse 3
Om Mönsterås Bostäder AB 3
Året som gått 3
VD har ordet 4
Vision, Affärsidé och värdeord 5
Ägardirektiv 6
Uppföljning av ägardirektiv 2025 6
Affärsplan 2025 och Marknadsplan 2025 7
Uppföljning av Affärsplanens mål 2025 7
Uppföljning av Marknadsplanens mål 2025 11
Sälj- och marknad 13
Hållbarhet 14
Fastighetsförvaltning 16
Finansiering 19
Förvaltningsberättelse 20
Året i korthet – ekonomisk översikt 21
Året i korthet – nyckeltal 22
Resultaträkning 23
Balansräkning 24
Kassaflödesanalys 25
Noter 26
Upplysningar till resultaträkningen 29
Upplysningar till balansräkningen 30
Styrelsens underskrift 32

Mönsterås Bostäder

Postadress: Mönsterås Bostäder AB
Box 21, 383 21 Mönsterås
Besöksadress: Storgatan 38

Telefon: 010-353 81 00
E-post: info@monsterasbostader.se
Hemsida: www.monsterasbostader.se

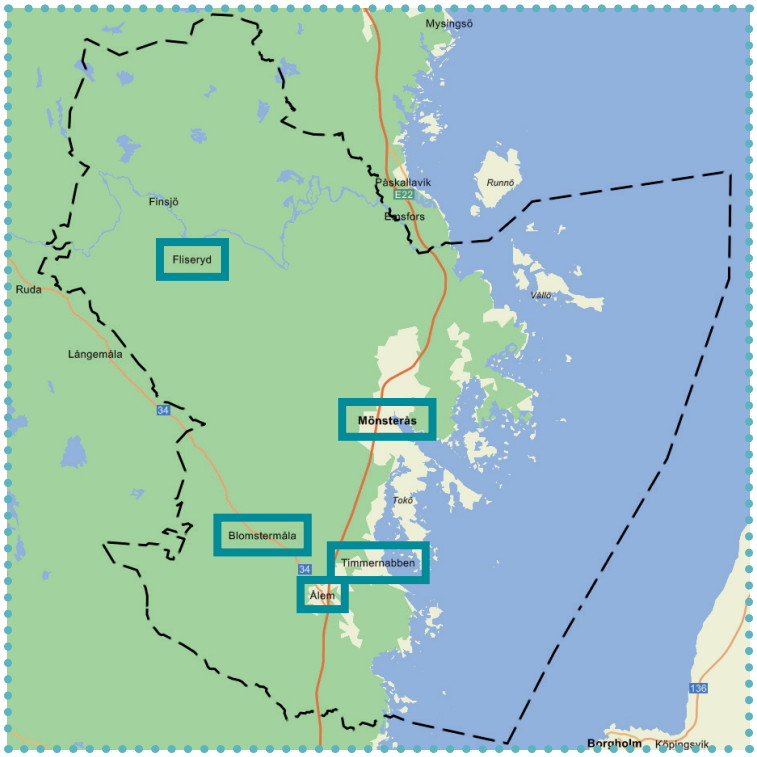
Org.Nr. 556526-8421
Bankgiro: 430-0380

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

VERKSAMHETSBERÄTTELSE
– om Mönsterås Bostäder AB

Mönsterås Bostäder AB är ett kommunalt bostadsbolag med 1 402 lägenheter och 12 000 m2 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.

Här finns Mönsterås Bostäder AB:





Året som gått

Lägenheter 1 402 st	**Lokaler** 257 st	**Garage och p-platser** 351 st
Årets resultat 7,0 (3,6) mnkr	**Nettoomsättning** 116,8 (109,1) mnkr	**Hyresbortfall bostäder** 3,2 (4,2) %
Avskrivningar 19,9 (19,7) mnkr	**Genomsnittlig effektiv ränta på lån** 2,43 (2,17) %	

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

VD HAR ORDET



År 2025 har varit ett händelserikt och framgångsrikt år för Mönsterås Bostäder. Vi har haft fortsatt låg vakansgrad, stabil ekonomi och genomfört flera viktiga insatser i vårt fastighetsbestånd. Resultatet per den 31 december uppgick till 7 mkr, vilket är 3,9 mkr bättre än budget. Utfallet förklaras av god kostnadskontroll, hög budgetföljsamhet och en låg vakansnivå under större delen av året.

De låga vakanserna har haft en betydande påverkan på årets resultat. Förutom ökade intäkter har medarbetarnas ansvarstagande och kostnadsmedvetenhet varit avgörande. Vår organisation arbetar effektivt och våra kostnader ligger fortsatt under genomsnittet inom Sveriges Allmännytta – en jämförelse som vi ofta återkommer till i både verksamheten och styrelsen.

Året inleddes med fler lediga lägenheter än normalt. Efter interna diskussioner och dialog med styrelsen beslutade vi att förstärka marknadsföringen och erbjuda olika rabatter. Åtgärderna gav tydligt resultat. Under årets senare hälft hade vi endast ett 30-tal lägenheter tillgängliga för uthyrning, varav ett tiotal varit vakanta längre än tre månader. Omflyttningsfrekvensen landade på 19 procent, vilket är fortsatt lågt.

Sedan januari 2025 genomförs månadsvisa kundundersökningar med en svarsfrekvens över 70 procent. Resultaten visar på höga nöjdhetsnivåer, och hyresgästernas förbättringsförslag används löpande i vårt förvaltningsarbete. Den kontinuerliga återkopplingen ger oss värdefull kunskap om hur vi kan utveckla vår service.

Under året intensifierades arbetet med digitalisering och energieffektivisering. Ett pilotprojekt med digital temperaturstyrning på Kvarngatan 9 har gett oss möjlighet att testa hur sensorer och automatiserad temperaturkontroll kan bidra till bättre komfort och lägre energianvändning. Erfarenheterna från projektet kommer att vara vägledande för framtida satsningar. Tillsammans med våra solcellsinstallationer, energiprojekt och moderna styrsystem bidrar dessa insatser till att minska företagets klimatpåverkan och stödja allmännyttans mål om att halvera utsläppen inom tio år.

Efterfrågan på laddplatser ökar successivt. Vi erbjuder idag laddmöjligheter på flera adresser i både Mönsterås och våra ytterområden. I nuläget är utbud och efterfrågan i balans, men vi ser ett ökande behov och kommer därför att fortsätta utveckla laddinfrastrukturen för att möta framtida krav.

Som en del av vårt säkerhetsarbete delades brandfiltar ut till samtliga hyresgäster under slutet av året. Åtgärden stärker både tryggheten och vår skadeförebyggande förvaltning och minskar risken för omfattande skador vid brand, särskilt där hemförsäkring saknas.

Året har även präglats av omfattande investeringar. Bland projekten kan nämnas byggnationen av ett nytt gruppboende på Ljungnäs, installation av hiss på Hagagatan 7, installation av sprinkler på Annelundsgränd 2, takbyte och solcellsinstallationer på Torggatan 21–25, byte av FTX-system på Hässlevägen och Johan Skyttes väg 8-58, ny tvättstuga på Allégatan, samt nya kulvertar och undercentraler på Ljungnäs. Parallellt har projektering för kommande yttre underhåll i Älgerum genomförts.

Under 2026 kommer fokus att ligga på stamrenoveringar, energieffektivisering och fortsatt digitalisering av fastighetsbeståndet. Efter genomförd upphandling och projektering inleds ombyggnationen av Lagmansgatan 1–7, inkluderande fasadrenovering, tak- och fönsterbyte samt installation av solceller. Därefter planeras motsvarande insatser i övriga fastigheter i Älgerum. I budgeten för 2026 ingår dessutom en flerårig stamrenovering av fastigheterna på Ljungnäs.

Årets hyresförhandlingar genomfördes i konstruktiv anda och resulterade i ett tvåårsavtal med Hyresgästföreningen. För 2026 höjs hyrorna med 3,45 procent och för 2027 med 2,10 procent. För lägenheter med digital inpassering tillkommer 54 kronor per månad i hyreshöjning fr.o.m. 1 januari 2026.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla medarbetare och till styrelsen för ert engagemang och era insatser under 2025. Genom ert arbete står vi väl rustade inför kommande års utmaningar och möjligheter.

Mönsterås, februari 2026
Armin Avdic, Verkställande Direktör

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

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 blir sedd och hörd.

Nära till allt
- Här finns skärgård och natur, ett rikt föreningsliv samt en 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 trivsam 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.



Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

ÄGARDIREKTIV

Ägardirektiv Mönsterås Bostäder AB 2025

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 och trygghet. 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 0,5 procentenheter på aktuell lånevolym.

Uppföljning av ägardirektiv

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.

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

Goda bostäder
Underhåll har under året utförts för 11,9 (11,8) mnkr, vilket motsvarar ca 121 (120) kr/m2.

Byggnation
24,1 (28,5) mnkr har under året investerats i fastigheterna, såsom nyproduktion, stambyten, hissar, solceller.

Soliditet
Synlig soliditet uppgår till 32,6 (31,7) %.

Direktavkastning
Direktavkastning beräknat på marknadsvärdet är 3,7 (3,2) %

Borgensavgift
0,50 procentenheter på aktuell lånevolym har betalats till kommunen med 1 875 (1 858) tkr

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704307f7

AFFÄRSPLAN OCH MARKNADSPLAN 2025

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 fastställda marknadsmål, 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 2025

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 nytt LSS-boende inom Ljungnäsområdet under perioden 2024–2025.
- Fortsatt upprustning av befintligt bostadsbestånd.

Uppföljning av mål:

Det nya LSS-boendet färdigställdes och invigdes under oktober månad. Byggnationen gick över förväntan. Byggtiden hölls och kostnaden hamnade väl under de 34 miljoner som den initiala budgeten pekade på.

Projekteringen av området Kremlan, tillsammans med vår partnering-entreprenör Dynacon blev under året så gott som helt genomförd. Bygglov har sökts för första etappen, Lagmansgatan 1-7, där byggstart är planerad till våren 2026.

Även projektering för det nödvändiga stambytet i Ljungnäs har genomförts, byggstart kommer ske Q2 2026 och pågå till och med Q2 2027.

Andra projekt som genomförts under året och kan nämnas är:
– Byggnationen av en hiss vid Hagagatan 7/Bryggerigatan 4.
– Utemiljön i Fliseryd har rustats upp med bland annat nya uteplatser, garageportar samt installation av skalskydd.
– Sprinkler har installerats på grupphemmet vid Annelundsgränd 2.
– Takbyte på Torggatan 21–25 har genomförts, där även en solcellsanläggning installerades.

Sammanlagt har bolaget investerat cirka 24 miljoner kronor i olika projekt under året. Dessutom har underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet genomförts till en kostnad av 12 miljoner kronor.

Målen är uppfyllda.



LSS-boendet på Tunnlandsvägen.



Driftstekniker kopplar in skalskydd i Fliseryd.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

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:

Under 2025 övergick vi till löpande kundmätning, där AktivBo återigen fick förtroendet att genomföra kundundersökningarna. Första utskicket till kunderna gjordes januari 2025. Vid årsskiftet hade alla kunder haft möjlighet att svara på enkäten och då kunde vi se det totala service- och produktindexet.
Serviceindex för 2025 uppgick till 87,6. **Målet är uppfyllt.**
Produktindex för 2025 uppgick till 84,4 procent. **Målet är uppfyllt.**
45,4 % av företagets lägenheter anses som tillgängliga år 2025. Inräknat lägenheter i markplan men med invändig trappa uppgår tillgänglighetstalet till 49,2 %. **Målet är inte uppfyllt.**
Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 95,8 %. **Målet är inte uppfyllt.**
Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler uppgick till 87,2 %. **Målet är inte uppfyllt.**

Hållbarhet

Mål:

- Senast år 2030 ska produktionen av solcellsel i beståndet motsvara 30 procent av fastigheternas elförbrukning med 2022 som basår.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- 75 procent av företagets nybyggnation ska uppfylla kraven för ”Miljöbyggnad Silver” eller kraven för annan lämplig certifiering.
- Senast nästa ordinarie stambyte ska bolaget införa IMD på samtliga lägenheter. Detta i enlighet med Boverkets nya krav, per den 1 juni 2022 och om ansökan om bygglov lämnas in.
- Senast 2030 ska samtliga undercentraler vara fjärrövervakade.

Uppföljning av mål:

Senast år 2030 ska produktionen av solceller i beståndet motsvara 30 procent av fastigheternas elförbrukning med 2022 som basår.
Vidareutbyggnaden av solcellsanläggningarna fortlöper med nya produktionsanläggningar årligen, detta i kombination med en upptrappad energieffektiviseringstakt med fokus på elförbrukning, ger goda förutsättningar att både nå bolagets mål och minska bolagets driftkostnad. I slutet av december 2025 motsvarade solcellsproduktionen cirka 25,5 procent av fastigheternas totala elförbrukning.
Målet kommer att uppfyllas.

30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)
Energianvändningen har minskats med ca 20,8 procent enligt den senaste mätningen, jämfört med 2007. Merparten av fastigheterna värms med fjärrvärme, med undantag för Timmernabben som värms av bergvärme. På vissa av fastigheterna har solceller installerats vilket gör att elförbrukningen för värmepumpen är i det närmaste noll. Resterande fastigheter i Mönsterås och Blomstermåla värms upp med överskottsvärme från Mönsterås Bruk. Fastigheterna i Timmernabben, Ålem och Fliseryd värms upp med överskottsprodukter från skogen.
Målet är delvis uppfyllt.

Senast nästa ordinarie stambyte ska bolaget införa IMD på samtliga lägenheter
Detta i enlighet med Boverkets nya krav, per den 1 juni 2022 och om ansökan om bygglov lämnas in.
Målet är delvis uppfyllt.

Senast 2030 ska samtliga undercentraler vara fjärrövervakade
Vi förväntar oss att takten på uppkopplingen av undercentraler kommer fortsätta i en jämt takt fram till 2030.
Målet kommer att uppfyllas.



Solceller på taket på Storgatan 87 i Blomstermåla.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704030f7

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 2025 är avkastningen på det egna kapitalet 4,2 %. Direktavkastning på marknadsvärdet är 3,7 %. Soliditeten är 32,6 %. Andelen gröna lån 0 %. **Mål soliditet är uppfyllt. Övriga mål är inte uppfyllda.**

Digitalisering

Mål:

- Senast 2030 ska samtliga fastigheter vara utrustade med passagekontroll.
- Senast 2026 ska samtliga uppkopplingar mot 2G- och 3G- nätet vara avvecklade och ersatta.
- Senast 2030 ska all befintlig prognos- och klimatstyrning ske via överordnat övervakningssystem.
- Senast 2025 ska mängden webb-arbetsorder öka med 100 procent.
- Senast 2030 ska vissa av företagets lokala servrar avvecklas till fördel för molnbaserade tjänster.

Uppföljning av mål:

Senast 2030 ska samtliga fastigheter vara utrustade med passagekontroll

Mönsterås Bostäder fortsätter att arbeta aktivt med digitalisering och utvecklingen av passersystem för att förbättra säkerhet och trygghet. Fokus i närtid ligger på att komplettera med bokningsbara tvättstugor och passerkontroll för att öka säkerheten för hyresgästen och effektiviteten i egna arbetsprocesser.

Målet kommer att uppfyllas.



Flera tvättstugor ska gå att boka digitalt.

Senast 2026 ska samtliga uppkopplingar mot 2G- och 3G- nätet vara avvecklade och ersatta

Under 2024 har Telia aviserat att man skjuter upp nedstängningen av 2G-nätet till 2027, detta påverkar inte Mönsterås bostäders mål om att skyndsamt avveckla och ersätta sina uppkopplingar. Under 2025 har bland annat samtliga nödtelefoner som använder 2G- och 3G- ersatts.

Målet är uppfyllt.

Senast 2030 ska all befintlig prognos- och klimatstyrning ske via överordnat övervakningssystem

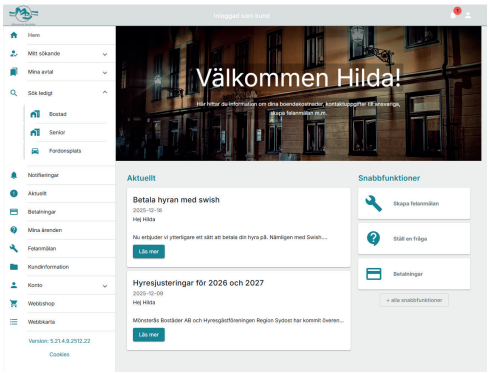
Utvecklingen inom prognos- och klimatstyrning accelererar snabbt, till stor del drivet av framstegen inom artificiell intelligens. Detta öppnar upp för nya affärsområden och möjligheter till mer avancerade analyser. Mönsterås Bostäder har en tydlig strategi att integrera dessa funktioner i det befintliga styr- och övervakningssystemet. Enskilda tester har redan genomförts med positiva resultat och företaget är övertygat om att detta är rätt väg framåt.

Målet kommer att uppfyllas.

Senast 2025 ska mängden webb-arbetsorder öka med 100 procent

Mönsterås Bostäder jobbar aktivt med att både förädla för att förbättra sina egna processer och samtidigt förbättra kundupplevelsen. Under 2025 har vikten av nya och förbättrade funktionerna i fastighetssystemet blivit tydliga och gett resultat. Andelen arbetsorder som görs via ”Mina sidor” har ökat från 5 procent till hela 29 procent. Det överträffar alla förväntningar och belyser vikten av att ha tillgång till enkla digitala verktyg. Mönsterås Bostäder har under året beslutat att vidareutveckla fastighetssystemet med en CRM-modul (Customer Relationship Management).

Målet är uppfyllt.



På Mina sidor görs 29 procent av alla arbetsordrar som kommer in.

Senast 2030 ska vissa av företagets lokala servrar avvecklas till fördel för molnbaserade tjänster

Målet är uppfyllt.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704030f7



Personalstyrkan samlades för en rundtur i det nybyggda LSS-boendet på Tunnlandsvägen.

Personal

Mål:

Alla mätområden i medarbetarundersökningen ska överstiga målvärdet om 75. Områden som undersöks är bland annat ledarskap, dialog, inflytande, personlig utveckling, teamkänsla, tydlighet och arbetsbelastning.

Uppföljning av mål:

I slutet av 2024 beslutade företaget att införa kontinuerliga medarbetarundersökningar baserade på ovan nämnda frågeområden. Den första undersökningen genomfördes i december 2024 och omfattade frågor om engagemang, dialog, inflytande, teamkänsla, tydlighet, personlig utveckling och arbetsbelastning. Normalvärdet för mätningarna ligger mellan 55 och 75, men företagets höga ambition är att nå värden över 75 inom samtliga områden.
Inledningsvis genomfördes undersökningarna varannan vecka, men efter några månader övergick de till ett intervall om sex veckor. Resultaten visar genomgående högre betyg från kontorsanställda än från medarbetarna inom fastighetsavdelningen. Utfallet har löpande diskuterats vid företagets gemensamma frukostar, där blandade grupper fått analysera delfrågorna och återkoppla sina slutsatser till övriga kollegor.
Arbetet med undersökningarna och den efterföljande analysen kommer även fortsättningsvis att utgöra en viktig del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete och tas upp på arbetsplatsträffar, gemensamma frukostar och våra årliga workshops.
Målen är inte uppfyllda, men värdena ligger inom normalt intervall.

Marknad

Mål:

Övergripande långsiktiga marknadsmål

Mönsterås Bostäder ska erbjuda och marknadsföra ett prisvärt, tryggt och attraktivt boende. Bolaget ska vara en stark aktör på den regionala marknaden och samtidigt vara marknadsledande lokalt. Verksamheten ska präglas av långsiktighet, ett gott renommé och ett stabilt och tydligt varumärke.

Övergripande långsiktig marknadsstrategi

Bolagets marknadsstrategi bygger på följande inriktningar:

1. Skapa attraktiva bostäder och bostadsområden
2. Utveckla mervärden för kunderna
3. Ta tillvara kundernas åsikter
4. Ständiga förbättringar

Kvalitativa mål:

- Vi ska erbjuda och marknadsföra ett tryggt, prisvärt och attraktivt boende med mervärde för kunderna.
- Vi ska arbeta för att ge god service och få nöjda kunder.
- Vi ska uppfattas som engagerade och affärsmässiga.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704030f7

- 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.

Kvantitativa mål:
- Målet för 2025 är en genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder på 98 procent i ekonomiska mått räknat.
- Serviceindex för 2025 ska vara lägst 84.

Marknadsaktiviteter 2025
De planerade aktiviteterna i marknadsplanen ska påverka uthyrningsgraden så att minst 98 procent av bostadsbeståndet i ekonomiska mått är uthyrt under 2025. 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 Marknadsplanens mål:

Intern marknadsföring
I maj arrangerades en After Work i föreningshuset i Mönsterås, där medarbetarna bjöds in till en aktivitetskväll med prova-på-skytte. Kvällen kompletterades med pizza, snacks och dryck, och blev ett uppskattat tillfälle för att umgås under avslappnade former.
I början av juni 2025 genomfördes en större personaldag på Vållö. Mönsterås Bostäder hade bokat Byvårdsföreningens lokal och båttransport till och från ön. Dagen inleddes med gemensam lunch, följt av arbetsrelaterade aktiviteter och en promenad runt ön. Efter arbetstid fortsatte dagen med grillning och olika lekar, vilket bidrog till stärkt teamkänsla och god stämning.
Den 5 december var det julbord på Kalmar slott. Personalen träffades först för en stunds samkväm innan samåkning ordnades till Kalmar. Aktiviteten lockade nästan hela personalstyrkan och blev riktigt uppskattat.
15 december bjöds samtlig personal in till gemensam grötfrukost i konferensrummet. Det delades också ut julklapp från företaget, ett presentkort i Mönsterås Handel.
Målet om att genomföra två gemensamma personalkonferenser har uppfyllts, och därutöver har flera uppskattade personalaktiviteter genomförts.



Skyttekvällens vinnare på prispallen.

Extern marknadsföring
Marknadsföringsinsatserna som har gjorts för att locka nya hyresgäster har gett positiva resultat. Främst har ungdomsrabatten fallit väl ut, där ungdomar mellan 18-25 år får en gratis hyra. Här har ett 30-tal kontrakt gjorts under året.
Målet att minska vakansgraden och att få fler små lägenheter uthyrda har uppnåtts.

Den områdesinriktade hyresrabatten, 10 procents rabatt under ett år, i Blomstermåla och Jacobs gränd 1-9, har minskat vakansgraden på orterna, vilket är positivt.
Antalet studenter som nyttjade reserabatten uppgick till cirka 5 stycken. Ett par stycken utnyttjade flytt- och städrabatten för äldre.
Målet med att behålla unga och studenter på orten har nåtts.

Varumärkesstärkande reklam och PR
Under året har Mönsterås Bostäder arbetat strategiskt med varumärkesstärkande kommunikation, där fokus främst har legat på att öka närvaron i digitala kanaler. Satsningen har i första hand riktats mot Facebook, som fortsatt är den kanal där vi når flest hyresgäster och kommuninvånare. Genom kontinuerlig publicering av annonser och inlägg har vi uppnått en tydlig ökning i både synlighet och engagemang.
Avtalet med mediebyrån Lindmark & Partner AB löpte ut den 31 december 2025. Under avtalsperioden ansvarade byrån för att producera och publicera annonser på Mönsterås Bostäders Facebook sida och på Instagram. Det löpande samarbetet bidrog till ett enhetligt uttryck och ett konsekvent varumärke över tid.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756700430f7

Satsningen på sociala medier har gett tydliga resultat. Facebooksidan har fortsatt att växa och uppnår nu 874 följare, jämfört med 704 följare föregående år. Flera av de varumärkesstärkande annonserna har haft stor räckvidd, vilket visar att innehållet både når ut och engagerar målgruppen.
Det samlade kommunikationsarbetet har stärkt kännedomen om Mönsterås Bostäder och bidragit till ett mer relevant, modernt och synligt varumärke i kommunen.

Som en del av det varumärkesstärkande arbetet har vi även tagit fram informationsmaterial som Mönsterås kommun använde i sin monter på Elmia mässan. Genom att finnas representerade i kommunens material kunde vi nå en bredare publik och synliggöra bolagets verksamhet även utanför den lokala marknaden.
Målen som sattes upp kring värdestärkande reklam och PR har uppnåtts, förutom medverkade på Näringslivsdagar.

Tillgänglighet
Under året har Mönsterås Bostäder tagit ett viktigt steg i arbetet med att göra informationen mer tillgänglig för hyresgäster och besökare. Efter sommaren lanserades en helt ny och användarvänlig hemsida, utformad för att vara enklare att navigera och mer tillgänglig oavsett om besökaren använder dator, surfplatta eller mobil.
Den nya webbplatsen har en tydligare struktur, förbättrade sökfunktioner och ett modernare uttryck som stärker både användarupplevelsen och vårt varumärke.

Digital signering och digitala uppsägningar fungerar mycket väl och används i hög utsträckning av våra kunder. Tjänsterna erbjuder ett snabbt och smidigt arbetssätt som underlättar hanteringen både för Uthyrningen och för hyresgästerna.
Via Mina sidor kan kunderna även göra felanmälningar och ta del av all information som rör deras bostad, vilket skapar en tydlig och lättillgänglig översikt.

Arbetet med webbplats, sociala medier och sökkanaler har skett löpande och har utvecklats kontinuerligt, både internt hos Mönsterås Bostäder och i samarbete med Lindmark & Partner AB.
Målet är en ökad tillgänglighet och att nå ut med information och att kunna kommunicera med kunderna och har lyckats.

Säljrelaterade aktiviteter
Uthyrningen har som mål att arbeta aktivt med lägenhetsvisningar för att på så sätt skapa en bra relation med kunden från start. Öppna visningar i vissa områden gav ett positivt resultat. Dessa fortsätter uthyrningen med under 2026.
Målet med att visa lägenheter har uppfyllts.

Relationsmarknadsföring
För att ge nya kunder en tydlig bild av företaget och våra medarbetare, samt för att skapa en god relation redan från start, erbjuds relevant och serviceinriktad information i samband med kontraktsskrivning. Vid inflyttning får kunderna även en välkomstgåva, som kan innehålla exempelvis disktrasa, godis, möbeltassar och pennor.



Hyresgästtidningen Bostadsnytt ges ut tre gånger per år och distribueras till samtliga hyresgäster. Tidningen innehåller en mix av reportage och information, och publiceras även digitalt på vår webbplats för ökad tillgänglighet.
Målet har delvis uppfyllts.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7



Områdesrabatten gäller bland annat våra lägenheter på Skolgatan i Blomstermåla.



Birgitta, en av vinnarna i Vattenvett.



Ett av våra återbruksrum i Älgerum.

Sälj- och marknad

Uthyrning

Uthyrningsläget 2025 har varit stabilt och under tidig höst var det rekordlåg vakansnivå med enbart 25 lediga lägenheter. För att hålla antalet vakanta lägenheter i schack finns bland annat 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. Från januari till oktober 2025 gjordes 29 kontrakt med ungdomsrabatt.

Det finns även riktade rabatter mot specifika områden. På Jacobs gränd 1-9 i Mönsterås och i Blomstermåla på Skolgatan, ges en hyresrabatt på 10 procent under ett år.

Marknadsföring och information
Den riktade marknadsföringen har främst skett på sociala medier som Facebook och Instagram. På Facebook har i snitt två-tre inlägg per vecka lagts ut. Samma inlägg delas också på Instagram.
Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 874 stycken mot förra årets 704 följare.

Mediebyrån Lindmark&Partner har haft fortsatt förtroende att producera annonser och lägga ut på Mönsterås Bostäders Facebooksida och även på andra sociala medier. Avtalet med byrån har sagts upp inför 2026.

Lokalt har varumärkesstärkande annonser bland annat synts på tv-skärmarna på Ica Supermarket, på biblioteket och i Kommunkollen och Mönsteråsbladet.

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.
Samtliga hyresgäster fick också ett presentkort i julklapp på 200 kronor att handla för i någon av Mönsterås Handels affärer.

Affärssystemet Momentum är en bra informationskanal ut mot hyresgästerna. Här loggar hyresgästerna in med användarnamn eller med bank-id och kan se allt som har med deras avtal att göra och även relevant information som tidigare delats ut i pappersform. Bland annat skötselråd, in- och avflyttningsinformation och instruktioner om porttelefoni och skalskydd.

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

Under året lanserades en helt ny hemsida med modern design och förbättrad funktionalitet. Den är mer användarvänlig, lättare att navigera och ger våra kunder en bättre upplevelse, oavsett om det gäller att söka lediga lägenheter eller hitta information om boendet.

Aktiviteter
Kampanjen Vattenvett, som syftat till att få hyresgästerna att spara på vatten, föll väl ut. Här delades priser ut till extra bra vattenspartips och engagemanget kring det var stort på sociala medier.

Tre Återbruksrum har skapats i bostadsområdet Älgerum. Tanken med rummen är att minska avfallet, främja hållbarhet och ge hyresgästerna möjlighet att fynda.

Under året har hyresgästträffar hållits i ett par av våra områden, bland annat Pionjären och Jacobs gränd.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

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, källarinbrott, 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. Under året har träffarna hållits digitalt.

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.

Hållbarhet

Mönsterås Bostäder ska bedriva ett hållbarhetsarbete som medför att miljöbelastningen av byggande och boende minimeras. Bolaget ska också arbeta med ekonomisk hållbarhet som får till följd att bolagets ekonomi präglas av långsiktighet och resurseffektivitet. Därtill ska Mönsterås Bostäder arbeta med ett socialt hållbarhetsarbete som verkar långsiktigt, envist och förutsägbart för att människor ska kunna leva och verka inom bolagets fastighetsbestånd.

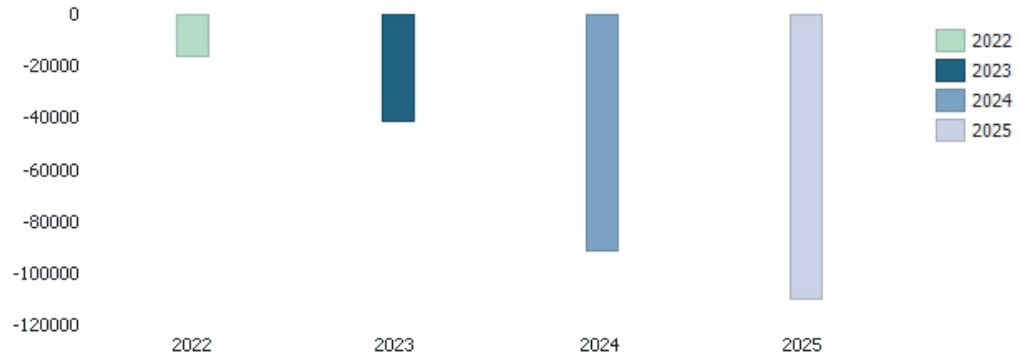
Aktiviteter och projekt under 2025

Solceller & batterilager
Under 2025 har Mönsterås Bostäder fortsatt att investera i solcellsanläggningar. Under året har tre nya anläggningar tagits i drift: Torggatan 23 i Blomstermåla, Parkgatan 40 i Mölstad samt Tunnlandsvägen 5 i Ljungnäs. Solcellsinstallationen på Torggatan 23, med en kapacitet på 10,5 kWp, genomfördes i samband med ett takbyte. Anläggningen på Tunnlandsvägen 5 har en installerad effekt om 20 kWp och färdigställdes parallellt med nybyggnation. Parkgatan 40-anläggningen omfattar 8 kWp och kombineras med företagets första satsning på energilagring genom ett batterilager på 20 kWh.
Den totala installerade effekten av solenergi uppgår nu till 257,9 kWp, vilket motsvarar knappt 25,5 procent av fastigheternas elförbrukning beräknat utifrån 2022 års siffror.

Värme (kWh), normalårskorrigerat

Period	2022	2023	2024	2025	diff/period
jan - dec	13 908 375	12 451 374	12 604 723	12 063 056	-4 %
Total	13 908 375	12 451 374	12 604 723	12 063 056	
Ack	13 908 375	12 451 374	12 604 723	12 063 056	

Solcellsproduktion (kWh)



Solcellsproduktion (kWh)

Period	2022	2023	2024	2025	diff/period
jan - dec	-15 792	-40 947	-90 978	-109 402	20 %
Total	-15 792	-40 947	-90 978	-109 402	
Ack	-15 792	-40 947	-90 978	-109 402	

Försäljning av överskottsel per år 2022–2025

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Elinköp och översyn av nätsäkringar
Elkostnader är en betydande del av Mönsterås Bostäders driftkostnader och påverkas både av utvecklingen på marknadspriser och nätavgifter. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi är det viktigt att ha kontroll över dessa kostnader. Mönsterås Bostäder arbetar aktivt med att budgetera, styra och följa upp kostnadsutvecklingen för elkonsumtion och elnätsavgifter. Den totala elkostnaden fördelas ungefär lika mellan elinköp, elnät och elskatt.

För att säkerställa god kostnadskontroll gör vi:
- Prognoser för framtida elanvändning.
- Planer för eventuell egen elproduktion, främst via solceller och batterilösningar.

Eftersom elpriserna är volatila strävar vi efter att:
- Minska osäkerheten i kostnadsutfallet.
- Skapa förutsägbarhet i elkostnadsutvecklingen.
- Hålla totalkostnaden så låg som möjligt.

Detta uppnås genom:
- Aktiv avtalsförvaltning och fakturakontroller.
- Löpande kontroll av prissäkringar mot marknadspris.
- Optimering av elnätsabonnemang.

#Vattenvett
Vattenbesparing har länge varit en prioriterad fråga för bolaget, och arbetet med individuell mätning och debitering (IMD) har under flera år visat på positiva effekter vad gäller minskad vattenanvändning. Under 2025 genomfördes ett projekt i kampanjform med målsättningen att öka medvetenheten kring vattenförbrukning, samt att betona vikten av att använda vatten som den värdefulla naturresurs det är, på ett långsiktigt hållbart sätt. Projektet syftade till att visa att det är möjligt att minska vattenkonsumtionen genom enkla åtgärder och smarta val, utan att åsidosätta boendekomforten.

Kampanjloggan för Vattenvett.

Insatsen genomfördes i flera steg med stöd från såväl interna resurser som externa kommunikations- och marknadsföringspartners:
- Kontroll och inventering av VVS-installationer.
- Installation av snålspolande munstycken.
- Informationskampanjer via sociala medier och nyhetsbrev till boende.
- Tävling med inskickade bidrag från hyresgäster.
- Löpande mätning och uppföljning.

Resultatet överträffade de uppsatta målen: vattenförbrukningen minskade i genomsnitt med 13 procent under själva kampanjperioden och med 8 procent för helåret. Detta motsvarar en besparing på 5 520 kubikmeter vatten mellan juni och oktober samt totalt 8 062 kubikmeter under hela 2025 jämfört med föregående år.

Vidareutveckling av affärssystem, Mina sidor och tilläggsfunktioner
Bolaget fortsätter att utveckla digitala kanaler för att underlätta kommunikation, felanmälan och intresseanmälan för hyresgäster. Ett centralt fokus är att stärka kontaktytorna genom ”Mina sidor”. Under 2025 har Mönsterås Bostäder implementerat nya funktioner i sitt affärssystem, däribland förbättrade CRM-verktyg (Customer Relationship Management). Dessa inkluderar en ny webbshop, utökad tvåvägskommunikation vid felanmälan samt möjligheter till riktade utskick via ”Mina sidor”. Som resultat av dessa förbättringar fortsätter andelen ärenden som hyresgäster själva registrerar att öka och uppgick under 2025 till 29 procent.

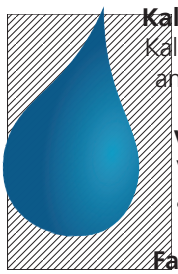


Vår laddplats utanför Storgatan 87 i Blomstermåla.

Laddinfrastruktur
Under 2025 har Mönsterås Bostäder fortsatt utvecklingen av laddinfrastruktur för sina hyresgäster. Detta initiativ utgör en central del av företagets hållbarhetsstrategi och syftar till att säkerställa fastigheternas långsiktiga attraktivitet och konkurrenskraft. Tillgången till laddinfrastruktur bedöms som avgörande för att kunna möta den växande efterfrågan på elbilar, samt upprätthålla en hög servicenivå gentemot hyresgästerna.
Under året har nya laddplatser installerats i områdena Ålem, Blomstermåla, Pionjären och Fliseryd, vilket resulterat i totalt åtta nya platser tillgängliga för hyresgästerna. Bolaget har observerat en stadig ökning i användning, där antalet laddsessioner, förbrukad energi och intäkter successivt har stigit.
Mönsterås Bostäder avser även fortsättningsvis att aktivt utveckla, förvalta och effektivisera laddinfrastrukturen för att tillgodose framtida behov och stödja en hållbar samhällsutveckling.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Förbrukningar



Kallvattenförbrukning
Kallvattenförbrukning för 2025 har uppgått till 0,70 m3/m² vilket är en minskning från föregående års användning på 0,76 m3/m²

Varmvattenförbrukning
Varmvattenförbrukning för 2025 har uppgått till 0,28 m3/m² vilket är en minskning från föregående års användning på 0,30 m3/m²

Fastighetselförbrukningen
Genomsnittlig fastighetselförbrukning för 2025 uppgick till 682 kWh/m² Atemp

Energieffektivisering av byggnader, Allmännyttans Klimatinitiativ
Mönsterås Bostäder strävar efter att höja sina miljömål i takt med utvecklingen inom området, och verksamheten arbetar aktivt för utveckling samt minskad resursanvändning. Företaget har anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ, vilket bland annat innebär att hela verksamheten ska vara fossilfri senast år 2030. Enligt den senaste rapporten, daterad 2025-04-07, har Mönsterås Bostäder dock inte uppnått målet för energieffektivisering under 2024. Det genomsnittliga resultatet för initiativet blev -21,4 procent jämfört med basår för 2024, medan Mönsterås Bostäder uppvisade -20,8 procent. Detta är under den kritiska gränsen för att nå målet till 2030. Trots detta indikerar nuvarande utveckling och förbrukningsstatistik att bolaget successivt närmar sig de uppsatta målen för 2030.
Nedan presenteras ett utdrag av energiförbrukningen avseende normalårskorrigerad värme för perioden 2023–2025, vilket illustrerar företagets utveckling över tid.

Fastighetsförvaltning

Byggnation och underhåll

Tillbyggnad Hiss Hagagatan 7
Som en del av bolagets mål om att uppnå 50 procent tillgängliga lägenheter har det byggts en hiss vid Hagagatan 7/ Bryggerigatan 4. I och med denna hiss blir ytterligare 13 lägenheter helt tillgängliga.



Takbyte på Torggatan 21, 23 och 25.

Byte tak samt solcellsanläggning Torggatan 21-25
I Blomstermåla har ny takbeklädnad monterats på tre huskroppar. Samtidigt installerades också en solcellsanläggning på Torggatan 23.

Nyproduktion LSS-boende
Nyproduktion av sex stycken lägenheter samt gemensamhetsutrymme har under året färdigställts. Det är på uppdrag av Mönsterås kommun som Mönsterås Bostäder har byggt detta LSS-boende. Projektet har gått enligt tidsplan med invigningen under oktober månad.

Sprinkler Annelundsgränd 2
På uppdrag av Mönsterås kommun har gruppboendet på Annelundsgränd 2 kompletterats med boendesprinkler. Anläggningen togs i drift under Q2 2025.

Projektering Stambyte Ljungnäs
Projekteringen av det stora stambytet i Ljungnäs är nu slutförd och ute för upphandling. Projektet omfattar nio byggnader med totalt 107 lägenheter. Förutom nya stammar och vattenledningar kommer renoveringen även innefatta totalrenovering av badrum, nya säkerhetsdörrar, nya termostatventiler samt utbyte av blandare och avstängningsventiler. Start beräknas Q2 2026 och kommer pågå till sommaren 2027.

Omfattningen av projektet har sedan planeringsstadiet utökats till att nu även omfatta en energibesparingsdel. Denna del innefattar bland annat tre nya undercentraler, solcellsanläggningar, renovering av befintlig ventilation, tilläggsisolering av vindar, digitalisering och temperaturmätning på lägenhetsnivå samt system för återvinning av frånluft.



Samtliga lägenheter i Ljungnäs ska stambytas.

Projektering Yttre underhåll Kremlan
Under året har projekteringen av Kremlan-projektet genomförts. Tillsammans med Mönsterås Bostäders partnering-bolag, Dynacon, har Fas 1 genomförts och bygglov sökts. Mönsterås Bostäder tar ett helhetsgrepp om området med planerade åtgärder såsom nya fasader, tak, entréer och balkongfronter. Dessutom kommer energiförbättringar att genomföras, inklusive tilläggsisolering av vindar, solcellsanläggningar och återvinning av frånluft.
Projektet är planerat att starta 2026 och beräknas pågå under en period av 3–4 år.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704030f7

Skalskydd
Mönsterås Bostäder fortsätter att arbeta aktivt med digitalisering och utvecklingen av passersystem för att förbättra säkerhet och trygghet. Under året har två områden, Fliseryd samt Jacobs gränd 14, fått passersystem installerade.

Laddplatser
Under året har nya laddstolpar installerats i områdena Ålem, Blomstermåla, Pionjären och Fliseryd, vilket resulterat i totalt åtta nya platser.



Utemiljö Fliseryd
Utemiljön i Fliseryd har genomgått ett lyft. Garageportar har bytts, nya asfalteringar och stödmurar, nya stenläggningar för uteplatser, och ny belysning för gångstråk och parkeringsytor är några exempel på det som uppdaterats.

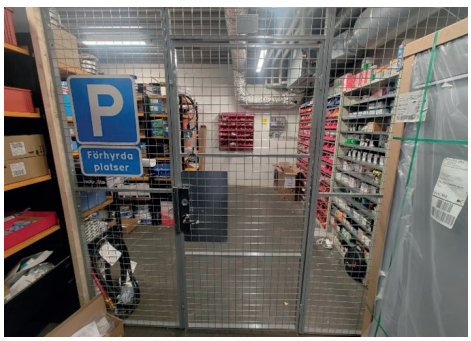
Solceller
Under 2025 har Mönsterås Bostäder fortsatt med satsningar på solcellsanläggningar. Under året har tre nya anläggningar tagits i drift: Torggatan 23 i Blomstermåla, Parkgatan 40 i Mölstad samt Tunnlandsvägen 5 i Ljungnäs.

Underhåll och ombyggnad
Investeringsarbete som ombyggnad och tillbyggnad har genomförts för ca 24 mnkr. Motsvarande siffra för 2024 var 29 mnkr där största anledning till detta är att projektet för yttre underhåll av Kremlan inte kom i gång under året som planerat. Underhållsarbete i fastigheterna har utförts under året till en kostnad av ca 12 mnkr, vilket är något mer än 2024. Av detta var kostnaden för invändigt lägenhetsunderhåll den största delen, med 6,2 mnkr, vilket är 1,5 mnkr mindre är föregående år.

Fastighetsskötsel och fastighetsservice

Mönsterås Bostäder AB säkerställer fortlöpande att fastigheterna upprätthåller högsta möjliga standard. Värme, ventilation och vattenförbrukning övervakas regelbundet för att optimera hyresgästernas komfort samt främja energieffektiva lösningar.
Fastighetsskötsel och service hanterar arbetsordrar, åtgärdar eventuella fel och genomför nödvändiga renoveringar i lägenheterna. Utemiljöer och gemensamhetsytor underhålls kontinuerligt för att bevara och utveckla planteringar och grönytor.

Kostnadsmedvetenhet
Under det gångna året har ett konsekvent ekonomiskt ansvarstagande varit av central betydelse. Verksamheten har systematiskt arbetat för att effektivisera kostnadshanteringen samt hantera stigande utgifter på ett ändamålsenligt sätt. Personalens ökade noggrannhet vid urval och prisjämförelse av material och bränsle har bidragit till att minimera kostnaderna utan att kompromissa med hyresgästernas boendemiljö. Sammantaget har 2025 präglats av återhållsamhet och ekonomisk medvetenhet, vilket möjliggjort en fortsatt god fastighetsförvaltning. Ambitionen är att inleda mer omfattande förbättringsprojekt när de ekonomiska förutsättningarna tillåter.



Nyinstallerad skiljevägg i el-lagret på Parkgatan 35.

Samlokalisering lagerytor
Från och med den 19 december 2025 skärps gränsvärden för asbest och kraven på arbetsgivare att provta personal utökas. El-lagret är idag placerat i en källarlokal på Pionjärgatan 6 där det finns känd förekomst av asbest. I kombination med ambitionen att minska lagervolymer ser bolaget detta som ett lämpligt tillfälle att flytta el-lagret till Parkgatan 35.
Under 2024 och 2025 har lagret minskat i omfattning, vilket nu ger förutsättningar att flytta det material som bedöms vara brukbart. Flytten kommer även att påskynda gallring och rensning av både VS- och el-lagret för att bättre motsvara organisationens faktiska behov under 2026 och framåt.
Efter samråd med sakkunnig har det konstaterats att det inte finns något restvärde på äldre inventarier och reservdelar i den yta som är tilltänkt som el-lager. Skrot som innehåller koppar, järn och mässing kommer att säljas och återföras till företaget.

Fördelar med flytten
1. Centralisering och samlokalisering ger bättre översyn av lagervaror.
2. Parkgatan 35 har inbrottslarm och kameraövervakning.
3. Vitvarulagret ligger i närheten.
4. Vissa artiklar kan göras tillgängliga för hela gruppen.
5. Ordning och reda, samt förenklad framtida inventering
6. Lokalen på Pionjärgatan 6 kan ställas till uthyrningens förfogande efter sanering, vilket genererar intäkter på sikt.
7. Effektivare användning av ytorna på Parkgatan 35.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704030f7

Trapphusmålning
Trapphuset är den första platsen hyresgäster och besökare möter, och dess skick påverkar helhetsupplevelsen av boendet. Genom att fräscha upp ytskikten, modernisera färgsättningen och förbättra belysningen skapar vi ljusare och mer välkomnande miljöer. Arbetet har också bidragit till att minska slitaget, göra ytorna lättare att hålla rena och därmed förbättra den dagliga boendemiljön.
Investeringen är dessutom en viktig del i vårt långsiktiga fastighetsunderhåll, där vi arbetar för att säkerställa ett tryggt, funktionellt och estetiskt tilltalande boende för alla våra hyresgäster.
Under 2025 har fastigheterna på Torggatan 25, Pionjärgatan 6, Storgatan 89, Skolgatan 14 samt Jacobs gränd 14 genomgått en uppfräschning med ny målning. Arbetet med trapphusmålning fortsätter även kommande år, i takt med att vi prioriterar de fastigheter där behovet är som störst.

Fordon och maskiner
Företaget har under 2025 investerat i en Renault Kangoo E-Tech. Fordonet har utrustats med kundanpassad inredning för att göra arbetsdagens alla moment effektiva och ergonomiska. Utöver detta är fordonet försedd med backkameror, hastighetsbegränsning, skyltavläsning och ljudvarning för gångar med mera, allt för att minska risken för tillbud och olycksfall. Fordonet är helt elektriskt vilket är i linje med bolagets ambitioner om att elektrifiera fordonsflottan och minska driftkostnaden. Genom att utrusta våra tekniker med moderna och pålitliga fordon säkerställs att Mönsterås Bostäder kan upprätthålla en hög nivå av service och tillgänglighet. I samband med inköpet har en ansökan om statligt stöd för lätt ellastbil gjorts.



Renault Kangoo E-Tech.

Företaget har utöver en ny bil investerat i en Husqvarna P 525DX med kombiaggregat, vilket kompletterar den befintliga maskinparken och ersätter en äldre modell. Denna gräsklippare erbjuder hög kapacitet, effektiv manövrering samt god produktivitet i både komplexa och begränsade miljöer såväl som på större ytor. Maskinen är utrustad med kommersiell transmission för hög dragkraft och stabilitet vid lutning vilket gör den väl anpassad för Mönsterås Bostäders behov.



Husqvarna P 525DX.

Upprustning tvättstugor
Under 2025 har arbetet med upprustning av tvättstugor fortlöpt, med åtgärder på Lagmansgatan 1–7 samt Älgerumsvägen 22. Upprustning av tvättstugor är en viktig del i Mönsterås Bostäders arbete för att vara en attraktiv hyresvärd. Moderna och välutrustade tvättstugor ökar trivseln och kundnöjdheten, vilket är avgörande för att behålla befintliga hyresgäster och locka nya. Investeringar i nya maskiner, bokningssystem, passagesystem med mera bidrar dessutom till ökad energieffektivitet och minskad miljöpåverkan, vilket ligger i linje med bolagets energi och hållbarhetsmål. Genom att skapa trygga, funktionella och välordnade tvättutrymmen stärker vi vårt varumärke, kundnöjdhet och attraktivitet.



Brandfilt framtagen med eget tryck för Mönsterås Bostäder.

Utdelning av brandfiltar
Under året har Mönsterås Bostäder haft några tillbud relaterade till brand, vilket har tydliggjort behovet av ytterligare förebyggande åtgärder. Som en del av vårt systematiska brandskyddsarbete har vi därför beslutat att komplettera samtliga lägenheter med brandfilt.
En silikonbelagd brandfilt kväver branden snabbt och minskar risken för återantändning. Den står emot gasgenomträngning, tål temperaturer upp till 500 grader och är effektiv vid mindre bränder i exempelvis kläder eller kokkärl. Åtgärden syftar till att öka säkerheten för våra hyresgäster och minska risken för brandspridning. Under sensommaren och hösten har våra fastighetsskötare monterat hållare på lämpliga platser i bostäderna, oftast i köket där brandrisken är störst. Brandfilten tillhör lägenheten och ska lämnas kvar vid eventuell flytt. Utdelningen av filtarna fullföljdes under kvartal 4 till samtliga lägenheter i beståndet.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Finansiering

För att uppnå en effektiv och kontrollerad hantering av kapital- och ränterisker i bolagets skuldportfölj tillämpas en ränte- och finansieringsstrategi baserad på lån med fast ränta och en anpassad räntebindningsstruktur. Hanteringen sker inom de riktlinjer och riskramar som fastställts i bolagets finanspolicy.
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,37 år (2,42) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,43 % (2,17). Nedan framgår bolagets förfalloprofil avseende ränte- och kapitalbindning. Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2026.

Räntebindning – Förfalloprofil

Tkr	2025	2024
Inom 1 år	85 000	85 000
Inom 1-2 år	70 000	85 000
Inom 2-3 år	85 000	55 000
Inom 3-4 år	85 000	85 000
Inom 4-5 år	50 000	65 000
Summa	**375 000**	**375 000**

Kapitalbindning – Förfalloprofil

Tkr	2025	Andel av total skuld
0-3 mån	35 000	9%
3-6 mån	0	0%
6-12 mån	50 000	13%
Summa inom 1 år	**85 000**	
1-2 år	70 000	19%
2-3 år	85 000	23%
3-4 år	85 000	23%
4-5 år	50 000	13%
Summa	**375 000**	100%

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		2025
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	1 017
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 750
Driftkostnader	+/-10 kr/m²	1 019

Flyttningsfrekvens	2025	2024	2023	2022	2021
Annan lägenhet	5,1%	4,2%	5,4%	4,9%	5,2%
Annat boende i kommunen	6,7%	9,5%	9,4%	10,0%	8,6%
Annan ort	5,1%	3,7%	4,6%	4,2%	5,0%
Avlidna	1,5%	1,4%	2,7%	1,4%	1,9%
Flyttfrekvens totalt	**18,4%**	**18,7%**	**22,0%**	**20,4%**	**20,7%**

Flyttningsfrekvens

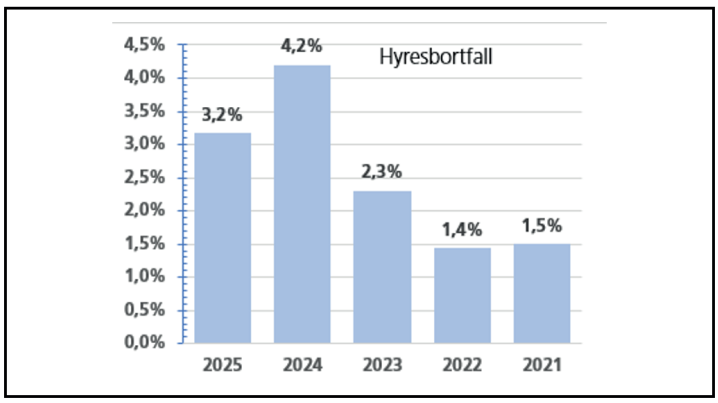
Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2025 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 18,4 % (18,7) vilket motsvaras av 258 (261) flyttningar. En högre flyttningsfrekvens leder till ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

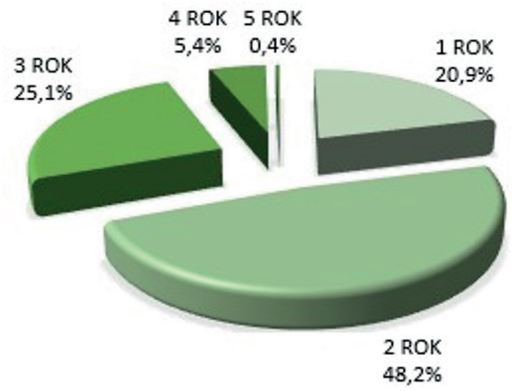
Hyresbortfall

Hyresbortfallet för 2025 är 3,2 % (4,2). 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 (1 402 lägenheter).





Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704307f7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Mönsterås Bostäder AB:s (556526–8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025-01-01–2025-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

Styrelse
Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:	**Suppleanter:**
Sarah Johansson, (c) Ordförande Invald i styrelsen 2019. (f 1970)	Juha Vuorijärvi
Tommy Englund, (s) vice ordf. Invald i styrelsen 2015. (f 1953)	Roger Andersson
Jimmy Persson, (c) Invald i styrelsen 2019. (f 1972)	Anders Pettersson
Victoria Berkeby, (s). Invald i styrelsen 2021. (f 1983)	Björn Nilsson
Percy Ottosson, (sd) Invald i styrelsen 2024. (f 1946)	Mikael Vilson
Stefan Karhelm, (c) Invald i styrelsen 2025. (f 1977)	Curt-Rune Roos
Niclas Johansson, (s) Invald i styrelsen 2023. (f 1978)	Irene Fleetwood

Revisorer:

Niclas Bremström	Auktoriserad revisor (Azets Revision & Rådgivning AB)
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, affärslägenheter samt därtill hörande kollektiva anordningar.” Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1 402 lägenheter i Mönsterås kommun.

Organisationsanslutning
Mönsterås Bostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännytta och till Fastigo (Fastighets-branschens Arbetsgivarorganisation).

Förslag till vinstdisposition
Företagets ställning och ekonomiska resultat framgår av resultaträkningen för 2025-01-01--2025-12-31 och balansräkning 2025-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 uppgår till 7 022 390 kronor. Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 60 744 509 kronor jämte 2025 års vinst.

Styrelsen föreslår:
- Att årets vinst 7 022 390 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 67 766 899 kronor.

Förändring av det egna kapitalet

2025	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	57 178	3 567
Disp. Av föreg. års resultat			3 567	-3 567
Årets resultat				7 022
Eget kapital vid årets utgång	14 784	119 537	**60 745**	7 022

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Ekonomisk översikt
Resultatet av årets verksamhet och bolagets ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter och kommentarer.
Nettoomsättningen uppgick till 116,8 mnkr (109,1 mnkr) varav 101,7 mnkr (96,1 mnkr) var hyresintäkter för bostäder. Kostnaderna för drift och administration uppgick till 97,5 mnkr (93,2 mnkr). I kostnaderna ingår underhåll med 12,0 mnkr (11,8 mnkr), fastighetsskatt med 2,2 mnkr (1,9 mnkr) och avskrivningar med 19,9 mnkr (19,7 mnkr) samt nedskrivning med totalt 2,4 mnkr vilket utgör Kaninbacken 3 med 711 Tkr, Nyemåla 17:1 med 1 093 tkr samt Åby 15:3 med 647 tkr.

Finansiella poster uppgick till -10,7 mnkr (-9,5 mnkr) Genomsnittlig ränta uppgick för året till 2,43 % (2,17 %).

Årets överskott uppgick till 7 mnkr (3,6 mnkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 202,1 mnkr (195,1 mnkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 32,6 % (31,7 %).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 375,0 mnkr (375,0 mnkr).

Året i korthet – ekonomisk översikt

RESULTATRÄKNING, tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	114 193	107 305	101 662	97 918	96 459
Övriga förvaltningsintäkter	2 634	1 796	873	1 601	1 156
Summa nettoomsättning	**116 826**	**109 101**	**102 535**	**99 519**	**97 615**
Driftskostnader	-57 535	-56 479	-52 968	-49 152	-46 010
Underhållskostnader	-11 974	-11 811	-15 139	-14 119	-13 685
Fastighetsskatt	-2 207	-1 895	-2 246	-1 865	-1 722
Avskrivningar	-19 851	-19 683	-17 363	-17 217	-17 171
Nedskrivningar	-2 449	0	0	0	-6 210
Summa fastighetskostnader	**-94 016**	**-89 868**	**-87 716**	**-82 354**	**-84 797**
Bruttoresultat	**22 811**	**19 233**	**14 819**	**17 165**	**12 818**
Central adm.- och försäljningskostnader	-3 529	-3 345	-3 684	-3 295	-2 541
Rörelseresultat	**19 282**	**15 888**	**11 135**	**13 870**	**10 277**
Finansnetto	-10 718	-9 455	-6 913	-4 754	-6 047
Resultat efter finansiella poster	**8 564**	**6 433**	**4 222**	**9 117**	**4 229**
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-1605	-2 929	-2 938	-2 662	869
Årets resultat	**7 022**	**3 567**	**1 348**	**6 518**	**5 161**

BALANSRÄKNING, tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Anläggningstillgångar	589 947	589 211	577 162	550 529	547 438
Omsättningstillgångar	29 444	26 841	21 208	23 960	19 092
Summa tillgångar	**619 391**	**616 052**	**598 370**	**574 489**	**566 530**
Eget kapital	202 088	195 066	191 499	190 151	183 633
Obeskattad reserv	2 278	2 341	2 405	2 468	2 531
Avsättningar	14 006	14 814	12 058	6 244	3 278
Långfristiga skulder	375 000	375 000	370 000	355 000	355 000
Kortfristiga skulder	26 019	28 832	22 408	20 625	22 088
Summa eget kapital och skulder	**619 391**	**616 052**	**598 370**	**574 489**	**566 530**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704307f7

Året i korthet – nyckeltal

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 402	1 396	1 396	1 396	1 388
Antal lokaler	257	256	256	251	251
Antal garage och bilplatser	351	347	347	307	307
Summa uthyrningsobjekt	**2 010**	**1 999**	**1 999**	**1 954**	**1 946**
Yta bostäder, m²	86 631	86 305	86 305	86 297	85 808
Yta lokaler, m²	12 341	12 002	12 002	11 624	11 624
Yta garage, m²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	**102 106**	**101 441**	**101 441**	**101 055**	**100 566**
Flyttningsfrekvens	18,4%	18,7%	22,0%	20,4%	20,7%
Hyresbortfall % bostäder	3,2%	4,2%	2,3%	1,4%	1,5%
Hyresbortfall % lokaler	13,6%	12,8%	0,9%	0,8%	2,9%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	32,6%	31,7%	32,0%	33,1%	32,4%
Skuldsättningsgrad	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Belåningsgrad	61%	61%	62%	62%	63%
Kassalikviditet	113%	93%	95%	116%	86%
Räntetäckningsgrad	355%	359%	390%	630%	440%
Ränta fastighetslån	2,86%	2,54%	1,91%	1,34%	1,70%
Lönsamhet					
Direktavkastning bokfört värde	7,1%	6,1%	5,0%	5,7%	6,2%
Direktavkastning marknadsvärde	3,7%	3,2%	2,8%	3,3%	3,7%
Avkastning på Eget Kapital	4,2%	3,3%	2,2%	4,7%	2,3%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	9,7%	9,4%	7,3%	5,1%	6,5%
Driftnetto kr/m²	395	362	290	317	282
Underhåll kr/m²	121	120	154	144	140

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 och 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 resultatet efter finansiella poster genom justerat eget kapital.
12. Räntekostnadernas andel av hyresintäkter.
13. Driftnetto kr/m² är driftnetto delat med arean för bostäder och lokaler.
14. Underhåll kr/m² är underhållskostnader delat med arean för bostäder och lokaler.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Resultaträkning

Tkr	Noter	2025	2024
Nettoomsättning	1:1-4		
Hyresintäkter	2	114 193	107 305
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 634	1 796
Summa nettoomsättning		**116 826**	**109 101**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-57 535	-56 479
Underhållskostnader		-11 974	-11 811
Fastighetsskatt		-2 207	-1 895
Avskrivningar	9	-19 851	-19 683
Nedskrivningar	9	-2 449	0
Summa fastighetskostnader		**-94 016**	**-89 868**
Bruttoresultat		**22 811**	**19 233**
Central administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-3 529	-3 345
Rörelseresultat	5-8, 10-11	**19 282**	**15 887**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	405	634
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-11 123	-10 089
Resultat efter finansiella poster		**8 564**	**6 432**
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-1 605	-2 929
Årets resultat		**7 022**	**3 567**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Balansräkning

Tkr	Noter	2025	2024
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15		
Förvaltningsfastigheter		579 623	555 855
Pågående till- och ombyggnader		6 054	26 022
Inventarier		3 368	4 162
Finansiella tillgångar	16		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran		684	2 962
Andra långfristiga fordringar		178	170
Summa anläggningstillgångar		**589 947**	**589 211**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		817	652
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 378	719
Skattefordringar		4 395	4 395
Övriga kortfristiga fordringar		3 707	2 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 008	1 901
Kassa och bank	17,21	17 139	17 028
Summa omsättningstillgångar		**29 444**	**26 841**
SUMMA TILLGÅNGAR		**619 391**	**616 052**
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	14 784	14 784
Reservfond inkl. konsolideringsfond		119 537	119 537
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	18	60 745	57 178
Årets resultat		7 022	3 567
Summa eget kapital		**202 088**	**195 066**
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 278	2 341
Summa obeskattade reserver		**2 278**	**2 341**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14 006	14 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	375 000	375 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 628	8 320
Övriga kortfristiga skulder	22	5 175	4 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 217	15 579
Summa kortfristiga skulder		**26 019**	**28 832**
Summa skulder och avsättningar		**417 304**	**420 987**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**619 391**	**616 052**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704301f7

Kassaflödesanalys

Tkr	Noter	2025	2024
	25		
Direkt metod			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)			
Inbetalningar från kunder		114 551	107 591
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-76 175	-64 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		**38 376**	**42 773**
Erhållen ränta		461	1 180
Erlagd ränta		-11 318	-10 905
Betald inkomstskatt, förändring skattefordran		-2 207	-1 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**25 313**	**31 220**
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)			
Ny-, om- och tillbyggnad		-24 118	-29 090
Förvärv/försäljning		-1 084	-3 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-25 202**	**-32 112**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)			
Nyupplåning	20	0	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**5 000**
Årets kassaflöde (I+II+III)		**111**	**4 108**
Likvida medel vid periodens början		**17 028**	**12 920**
Årets kassaflöde		**111**	**4 108**
Likvida medel vid periodens slut		**17 139**	**17 028**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704301f7

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper
Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2024 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 BFNAR 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.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

1.3 Grunder för avskrivning av anläggningstillgångar

Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2024 där inget annat anges. Företaget tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

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 - 40
Invändiga skikt	15	Markanläggningar	20
Snickerier	40	Övriga maskiner och inventarier	5
Vatten och avloppsstammar	50	IT (ej datorer)	3
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 låneskulderna. 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.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704307f7

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.

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704 30f7

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter

Tkr	2025	2024
Bostäder	101 666	96 119
Lokaler	17 295	16 381
Övrigt	1 670	1 481
Delsumma	**120 631**	**113 981**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-3 119	-3 995
Lokaler	-2 389	-2 091
Övrigt	-306	-270
Rabatter	-624	-320
Delsumma	**-6 438**	**-6 676**
Summa Hyresintäkter	**114 193**	**107 305**

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 2 634 (1 796) tkr. varav vidarefakturering till Mönsterås Kommun med 71 (79) tkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhålls-kostnader

Tkr	2025	2024
Fastighetsskötsel	11 439	10 965
Reparationer	5 720	6 049
Taxebundna kostnader	10 514	10 169
Uppvärmning	16 390	16 156
Lokal administration	11 547	10 951
Övriga driftskostnader	1 925	2 190
Driftskostnader	**57 535**	**56 479**
Central administration	3 529	3 345
Summa driftskostnader	**61 064**	**59 824**
Underhållskostnader	11 974	11 811

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2025	2024
Medelantal anställda	22	23
Varav män	14	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 183 (196) tkr verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Tkr	2025	2024
Styrelse och VD, löner och ersättningar	1 229	1 187
Övriga anställda, löner och ersättningar	11 133	10 926
Summa	**12 362**	**12 113**
Sociala kostnader	4 894	5 041
(varav pensionskostnader	790	859

Not 7 Sjukfrånvaro

	2025	2024
Total sjukfrånvaro	2,89%	1,99%
Därav långtidssjukfrånvaro	41,87%	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	2025	2024
Byggnader och mark	16 883	16 673
Markanläggningar	986	925
Inventarier	1 981	2 085
Utrangering	0	0
Summa avskrivningar	**19 851**	**19 683**
Kaninbacken 3	711	
Nyemåla 17:1	1 093	
Åby 15:3	646	
Summa nedskrivningar	**2 449**	**0**

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	2025	2024
Azets Revision & Rådgivning AB		
Varav revisionsuppdrag	214	89
Varav andra uppdrag	-8	59
Summa	**206**	**148**

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 9 177 (10 935) tkr. Inköp har under året uppgått till 12 850 (13 483 tkr).

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2025	2024
Återbäring HBV	62	91
Resultat försäljning andel	0	0
Ränteintäkter kundfordringar	92	66
Övriga ränteintäkter	251	476
Summa	**405**	**634**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2025	2024
Ränta fastighetslån o derivat	9 117	8 098
Borgensavgift	1 875	1 858
Övriga finansiella kostnader	130	133
Summa	**11 123**	**10 089**

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	14 006	14 814
Summa uppskjuten skatteskuld 20,6%	**14 006**	**14 814**
Förändring årets uppskjutna skatter	1 470	2 929
Aktuell skatt	0	0
Restituerad skatt/skattereduktion	135	0
Årets skattekostnad	**1 605**	**2 929**

Avstämning årets aktuella skattekostnad

Tkr	2025	2024
Aktuell skatt	**0**	**0**
Redovisat resultat före skatt	8 627	6 495
Skatt 20,6%	-1 777	-1 338
Skatteeffekt avseende:		
Ej avdragsgilla kostnader/intäkter	-23	-6
Just. skattemässig Avskr.	-523	-564
Just. skattemässig direktavdrag	1 041	1 874
Just. ej avdragsgilla räntekostnader	-504	-347
Utnyttjande av underskotts-avdrag	1 786	381
	0	**0**

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

Tkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	838 977	810 486
Nyanskaffning under året	22 286	28 490
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	**861 263**	**838 977**
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	301 665	284 992
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Årets avskrivningar	16 883	16 673
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**318 548**	**301 665**
Ingående ack. nedskrivningar	21 021	21 021
Nedskrivningar	2 449	0
Utgående ack. nedskrivningar	**23 470**	**21 021**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**519 244**	**516 291**

Tkr	2025	2024
Mark		
Ingående ack. anskaffningsvärden	53 731	53 731
Nyanskaffning under året	0	0
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	**53 731**	**53 731**

Tkr	2025	2024
Markanläggningar		
Ingående ack. anskaffningsvärden	19 938	19 338
Nyanskaffning under året	1 833	600
Avgår: Försäljning och utrangering		0
Utgående ack. anskaffningsvärden	**21 771**	**19 938**
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	8 083	7 158
Avgår: Försäljning och utrangering	0	0
Årets avskrivningar	986	925
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**9 069**	**8 083**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**12 702**	**11 855**

Tkr	2025	2024
Maskiner och inventarier		
Ingående ack. anskaffningsvärden	24 963	22 798
Nyanskaffning under året	1 188	2 984
Avgår: Försäljning och utrangering	-10 678	-819
Utgående ack. anskaffningsvärden	**15 473**	**24 963**
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	20 801	19 536
Avgår: Försäljning och utrangering	-10 678	-819
Årets avskrivningar	1 981	2 085
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**12 105**	**20 801**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**3 368**	**4 162**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

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 Datscha med värderingstidpunkt 31 dec 2025. Värderingen baseras på kassaflödet över 10 år samt på egen uppladdad kontraktsinformation. Marknadsvärde på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen till 1 109 mnkr (1 098) mnkr.

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 (40) tkr aktier i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening). Andra långfristiga fordringar utgörs av innestående återbäringsmedel hos HBV 178 tkr (170 tkr).

Not 17 Kassa och bank

I posten kassa och bank ingår bankmedel i Härads- sparbanken Mönsterås med 17 121 (16 985) tkr samt 18 (43) tkr i övriga banker.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

Tkr	2025	2024
Balanserade vinstmedel	60 745	57 178
Årets resultat	7 022	3 567
Utg. Balans vinstmedel	**67 766**	**60 745**

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 375 000 tkr (375 000) 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 0 (20 000) tkr i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec till 0 (521) tkr.

Tkr	2025	2024
Lånestock i tkr	375 000	375 000
Del av lånestock som förfaller inom ett år	85 000	85 000
Genomsnittlig ränta	2,43%	2,17%
Kapitalbindningstid, år	2,37	2,43
Räntebindningstid, år	2,37	2,41
Derivatkontrakt, swapar tkr	0	20 000
Värde i swapar 31 dec, tkr	0	37

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2026 kommer att refinansieras under 2026, varför ingen del redovisas som kortfristig skuld.

Not 21 Checkräkningskredit

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

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

I övriga kortfristiga skulder på 5 175 (4 933) tkr ingår personalens skatter och sociala avgifter med 575 (554) tkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 850 (989) tkr för upplupna räntor. I förutbetalda intäkter ingår förskotterade hyror med 10 463 (9 802) tkr.

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser består av Fastigos garantifond på 241 (239) tkr. Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman föregående år och ses som ett borgensåtagande. Inga ställda säkerheter finns.

Not 25 Kassaflödesanalys

Tkr	2025	2024
Nettoomsättning	116 826	109 101
Återvunna kundfordringar	52	41
Förändr kundfordringar	-659	-151
Förändr kortfristiga fordringar	-1 668	-1 400
Inbetalningar från kunder	**114 551**	**107 591**
Underhåll	-11 974	-11 811
Driftkostnader	-57 535	-56 479
Central administration	-3 529	-3 345
Återvunna kundfordringar	-52	-41
Förändring varulager	-165	25
Förändring kortfristiga skulder	-2 920	6 834
Utbetalningar till leverantörer och anställda	**-76 175**	**-64 819**
Fastighetsskatt	-2 207	-1 895
Förändring skatteskuld	0	67
Betald inkomstskatt	**-2 207**	**-1 828**
Byggnader	19 969	-42 962
Pågående byggnationer	-44 087	13 871
Utrangering	0	0
Ny-,om- och tillbyggnad	**-24 118**	**-29 090**
Maskiner och inventarier	-1 084	-2 036
IT-system	0	-874
Förvärv maskiner och inventarier	**-1 084**	**-2 910**

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704430f7

Styrelsens underskrift

Mönsterås
Årsredovisningens innehåll blev klart den 19 februari 2026.
Datum för undertecknande framgår av elektroniska underskrifter.

Armin Avdic
Verkställande direktör

Sarah Johansson
Ordförande

Tommy Englund

Jimmy Persson

Victoria Berkeby

Percy Ottosson

Stefan Karhelm

Niclas Johansson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgetts 2026-
Azets Revision & Redovisning AB

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap har avgetts 2026-

Ewa Klase
Lekmannarevisor

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704301f7

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ARMIN AVDIC
Date: 2026-02-24 15:53:38
BankID refno: 019c9024-0530-701a-954b-4ba7414a1c24

VD: Armin Avdic

Signed by: SARAH ELISABETH JOHANSSON
Date: 2026-02-24 15:58:23
BankID refno: 019c9028-6aed-7732-b086-3c82fb236104

Styrelseordförande: Sarah Johansson

Signed by: JIMMY PERSSON
Date: 2026-02-24 16:01:21
BankID refno: 019c902b-1c9a-7417-990b-f1f6309aff1e

Justerande: Jimmy Persson

Signed by: GUNHILD VICTORIA BRITTA BERKEBY
Date: 2026-02-24 16:02:43
BankID refno: 019c902c-6f52-772e-bf31-e1a1217dd5d9

Victoria Berkeby

Signed by: IVAR PERCY OTTOSSON
Date: 2026-02-24 16:13:32
BankID refno: 019c9036-3f60-764d-951a-b1058fb86bcd

Ledamot: Percy Ottosson

Signed by: STEFAN BERTIL KARHELM
Date: 2026-02-24 16:18:53
BankID refno: 019c903b-2e9d-7759-8436-bd25b8faa245

Ledamot: Stefan Karhelm

Signed by: PER TOMMY ENGLUND
Date: 2026-02-24 16:23:36
BankID refno: 019c903f-7440-72ab-b949-e3a4748e3e71

Tommy Englund

Signed by: LARS OLOF NICLAS JOHANSSON
Date: 2026-02-24 16:26:35
BankID refno: 019c9042-2abc-738f-9304-60789b4cb767

Justerande: Niclas Johansson

Signed by: Lars Niclas Bremström
Date: 2026-02-26 07:06:19
BankID refno: 019c988d-fedc-7700-b4cc-5e02c81df8ab

Auktoriserad revisor: Niclas Bremström

Signed by: EVA ASTA ANN-BRITT KLASE
Date: 2026-02-26 11:57:44
BankID refno: 019c9998-a8d2-7ed5-948b-cb537e8ba92c

Lekmannarevisor: Ewa Klase

Signature reference: 7009be59-dd5b-432c-bd74-2a756704 30f7

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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.

Penneo dokumentnyckel: 9RP1K-4J8BF-CG1BJ-R7Z7S-H6RDU-YVAQJ

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 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 9RP1K-4J8BF-CG1BJ-R7Z7S-H6RDU-YVAQJ

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Niclas Bremström
Undertecknare 1
Serienummer: 4cc388e4eeaa64[…]bddb035b94660
IP: 80.78.xxx.xxx
2026-02-26 06:12:12 UTC

Penneo dokumentnyckel: 9RP1K-4J8BF-CG1BJ-R7Z7S-H6RDU-YVAQJ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.