

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2024-05-20

§ 81

Diarienummer: KS/2023:21, KS/2023:25,
KS/2023:26, KS/2023:24

Årsredovisningar från bolagen

Sammanfattning

Kommunens bolag ska årligen inkomma med årsredovisningen för föregående år som redovisas för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Bostadsbolagets årsredovisning 2023

Fastighetsaktiebolaget Mjölby Industribyggnader, FAMIs årsredovisning 2023

Gallerian kvarnens årsredovisning 2023

Stallhöjden Fastighets ABs årsredovisning 2023

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen tar del av informationen och skickar den till kommunfullmäktige för kännedom.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige för kännedom
Akten



Bostadsbolaget

ÅRSREDO VISNING 2023



I skuggan av oro och lågkonjunktur

Vi är på rätt väg i en kommun som växer

Det oroliga läget i omvärlden fortsätter. Kriget i Ukraina pågår till synes utan slut och ett nytt krig har börjat i mellanöstern. Kommande år är ett stort valår i världen och vi får hoppas att demokratin och mänskliga rättigheter kan vinna mark. Oron och osäkerheten kommer nog tyvärr att hålla i sig.

Även om vi i slutet av året sett sjunkande inflation och lägre räntor, har bostadsbranschen en eftersläpning i sina kostnader. Byggbranschen har påverkats och fortsätter att påverkas mycket. Det byggs inte nya bostäder i den takt som Boverket anser behövs.

Bostadsbolaget fick en ny styrelse under året och vi beslutade om en ny affärsplan till 2030. I oroliga tider är det bra med en plan som sträcker sig långt fram i tiden, fastigheter och bostäder är produkter som kräver att vi agerar långsiktigt. Det minskar risken i bolaget.

Den fortsatta inflationen gör att vi även framöver behöver vara försiktiga med ekonomin. Hyreshöjningarna för 2023 var inte tillräckliga och för 2024 kunde vi inte komma överens före årsskiftet. Nu väntar vi på hyresmarknadskommittén. Det är tråkigt att vi inte kan komma överens lokalt. Vi har ett äldre bestånd som är i stort behov av renoveringar och vi måste fortsätta vår satsning på underhåll.

Mjölby kommun växer, efterfrågan på våra bostäder är fortsatt hög och stabil. I genomsnitt får man vänta i drygt tre år på en lägenhet hos oss. Hyresgästenkäten som genomfördes under hösten visar att vi är på rätt väg. Vi får högre betyg än förra mätningen av våra hyresgäster och vi upplevs som en attraktiv hyresvärd. Det är roligt och gör att vi kan höja vår målsättning för kommande år.

Under året har vi haft inflyttning i vårt stora projekt Kristallen i Mantorp. Nu har vi producerat 88 nya lägenheter i Mantorp totalt (inräknat Vifolka trygghetsboende 2021) och det har behövts. Nyproduktionen i Skänninge pågår med inflyttning nästa år. Det innebär att vi har tillfört lägenheter i de större orterna i Mjölby kommun, allt enligt våra ägardirektiv och marknadens behov.

Samtidigt arbetar vi med våra befintliga, äldre hus som behöver stamrenoveras på många håll. Projektet på Tunet fortsätter och vi planerar för renovering på Skattegårdsgatan under nästa år.

Vi är en aktiv fastighetsägare, som skapar nytt, utvecklar och ta väl hand om det vi har.

Bostadsbolaget står stadigt på en plattform som vi skapat under många år. Även i tider av oro kan vi leverera bra bostäder till befintliga och kommande hyresgäster. Genom fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet skapar vi värde för ägaren, Mjölby kommuns befolkning.

Jag skulle avslutningsvis vilja rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare och våra hyresgäster samt till Bostadsbolagets styrelse för ett bra samarbete under året.

TORBJÖRN OLSSON, VD
Bostadsbolaget i Mjölby

2023

I KORTHET

2 733
Bostäder

2,5%
Direktavkastning

53
Helårsanställda

17 425
Personer i lägenhetskö

3,4
År i väntetid på lägenhet
(1 231 köpoäng)

Aktiva för Mjölbys hållbara framtid

Vi är aktiva i en av Östergötlands snabbast växande kommuner. Vår uppgift är att erbjuda bostäder som människor vill bo i och stimulera till att fler flyttar till kommunen.

Som kommunalt bolag ska vi ge förutsättningar så att tillväxten kan fortsätta. Det handlar om att ta ansvar och fatta beslut i det långa perspektivet – för kommunen och dess invånare.

Vi är med och utvecklar Mjölby kommun genom att vara en aktiv fastighetsägare och en attraktiv hyresvärd.

Vi skapar bostäder med hänsyn till olika behov och till att livet ständigt förändras.

Idag finns vi i fyra av kommunens tätorter: Mjölby, Mantorp, Skänninge och Väderstad.

Innehåll

Vd har ordet	02
Förvaltningsberättelse	18-20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22-23
Kassaflödesanalys	24
Noter	25-33
Styrelsens underskrifter	34
Revisionsberättelse	35-37
Fastighetsinnehav	38
Nyckeltal	39

Attraktiva boendemiljöer – så jobbar vi

Bostadsbolaget verkar för att uppfylla kommunens mål, att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Det gör vi genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.



Bostadsbolaget strävar efter bra bostäder för alla, i områden som är trygga och trivsamma. Vi jobbar med förbättringar av utemiljö, allmänna utrymmen och andra fysiska faktorer men också med sociala insatser. Vi vill att hyresgäster ska möta varandra och vi vill arbeta nära våra hyresgäster i den dagliga servicen och förvaltningen av deras lägenheter.

Nöjdheten har ökat 2023

Attraktiva boendemiljöer är ett mål vi arbetar med i hela vår organisation. Ett viktigt mätinstrument för att se om vi lyckas med våra föresatser, är hyresgästenkäten, som skickas ut vartannat år till våra hyresgäster.

Enkäten 2023 ger Bostadsbolaget högre betyg än vid förra mätningen och visar att vi gör rätt saker och är på rätt väg.

”Det fokus vi haft på vissa teman de senaste åren, till exempel rent och snyggt, syns tydligt i enkäten. Hyresgästerna är nöjdare med städning och renhållning i trapphus, tvättstugor och utomhus. Det vi har arbetat medvetet med har förbättrats rejält men vi kan också se att vi blivit bättre på nästan allt enligt hyresgästerna”, säger fastighetschef Anders Loinder.

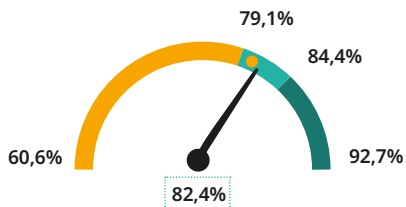
Prästgårdsleden sticker ut positivt

Tittar man på enskilda bostadsområden, är Prästgårdsleden det område som sticker ut. Här har hyresgästernas nöjdhet ökat kraftigt sedan förra mätningen (se separat artikel).

”Våra insatser i projektet Mitt P-leden har gett resultat. Jag vill också lyfta vår personal i områdesteamet, som gör ett jättebra jobb”, säger Anders.

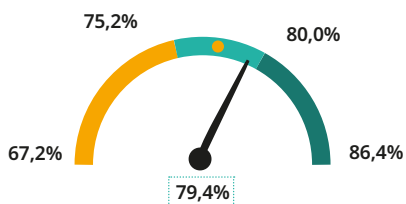


Serviceindex, 82,4% + 1,7 %
(branschmedelvärde 81,4 %)



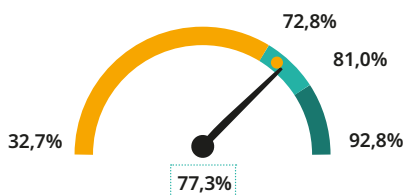
Rent och snyggt + 2 %
Medvetna åtgärder har gett resultat. Vi fortsätter att förbättra städning i trapphus och källare samt förbättra skötsel av utemiljö.
Trygghet + 2,3 %
Taggsystem och låsta portar dagtid har införts. Vi fortsätter förbättra skalskydd för att motverka inbrott i allmänna utrymmen.

Produktindex, 79,4 % + 1,0 %
(branschmedelvärde 77,6%)

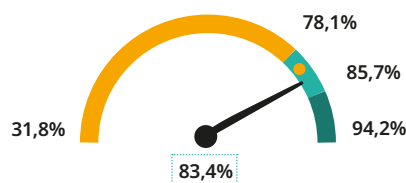


Vi fortsätter förbättra underhåll i trappor och utemiljön.

Valuta för hyran 77,3 % + 2,5 %
(branschmedelvärde 76,2 %)

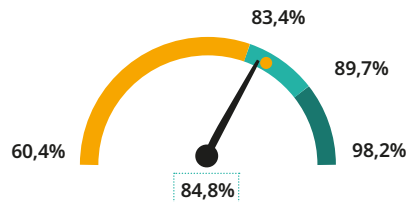


Profil 83,4 % + 3,8 %
(branschmedelvärde 80,9 %)



Tala väl om Bostadsbolaget har ökat (+5,5 %), liksom trivsel med Bostadsbolaget, känna igen Bostadsbolagets personal, rekommendera som hyresvärd och Bostadsbolaget är mån om hyresgästerna. Ett led i att vi blivit bättre inom många områden. Fortsatt fokus på att hyresgästerna ska känna igen entreprenörer.

Attraktivitet 84,8 % + 2,5 %
(branschmedelvärde 86,0 %)



Fler hyresgäster talar väl om sitt bostadsområde (+ 4,2 %). Trivsel i området och kan rekommendera någon att flytta till området har också ökat, som en följd av att Bostadsbolaget förbättrat sig på många områden.

Fler mänskliga möten

Nya arbetssätt inom Bostadsbolaget har troligen bidragit till att hyresgästerna trivs bättre i sina bostadsområden.

”Fastighetsskötseln har till exempel organiserats om, för att ge service närmare hyresgästerna. Områdeskontoren hanterar nycklar vid in- och utflyttning, vilket gör att nya hyresgäster snabbt lär känna teamet och vet vart de ska vända sig. Varje hus har fått egna fastighetsskötare, med större eget ansvar, som hyresgästerna lär känna”, säger Anders.

Dialogen och mötet med hyresgästerna har förstärkts i förvaltningsarbetet.

”Vi kallar inte längre till traditionella bomöten, bara om hyresgästerna efterfrågar information om något speciellt eller inför exempelvis renoveringar. Idag träffar vi hyres-

gästerna på många andra sätt, bland annat under containerdagarna, då även representanter från kontoret är på plats. Vi grillar korv, informerar och får ta del av åsikter och idéer”, säger Anders.

Arbetet fortsätter

Handlingsplanerna för att förbättra hyresgästernas upplevelser av Bostadsbolaget är utformade på lång sikt.

”Det goda resultatet för 2023 beror på tidigare åtgärder, framför allt under 2022 och på våra duktiga medarbetare. Nu fortsätter vi att fokusera på det som kan utvecklas och bli bättre. Det är ett arbete som aldrig kan bli färdigt”, säger Anders.



Nöjdheten ökar stort på Prästgårdsliden

2021 inleddes ett samarbete mellan Bostadsbolaget, Hyresgästföreningen och Mjölby kommun på Prästgårdsliden för att främja hyresgästernas engagemang och känsla av trygghet i området. Hyresgästenkäten 2023 visar på att insatserna gett resultat.

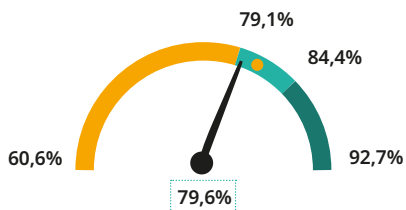
”Prästgårdsliden är det område som visar upp de största förbättringarna i enkäten. Tala väl om Bostadsbolaget har ökat med 18 procent, tala väl om sitt område har ökat med 17 procent. Det är fantastiska siffror och vi kommer att fortsätta jobba för fortsatta förbättringar”, säger fastighetschef Anders Loinder.

Ökningen har skett från låga nivåer. Enkäten för två år sen blev en ögonöppnare som ledde till ett krafttag för att genomföra förbättringar.

”Den goda utvecklingen på Prästgårdsliden är ett exempel på att vi åtgärdar utifrån enkätens resultat och att vi sen följer upp för att se hur det blev”, säger Anders.

”Det känns som ett kvitto på att det vi gör för att människor ska trivas och tycka om sitt område har gett effekt.”

Serviceindex 79,6 % +5,8 %



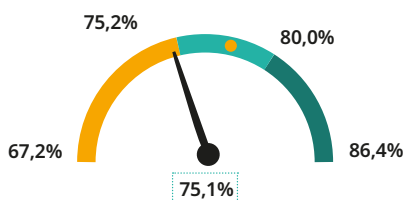
Rent och snyggt +10 %

Kraftiga förbättringar för skötsel av rabatter och gröna ytor (+15,4 %), städning av gård och utemiljö (+15,4 %) och städning av trapphus (+20,3). Insatser sedan förra enkäten har gett resultat!

Trygghet +4,7 %

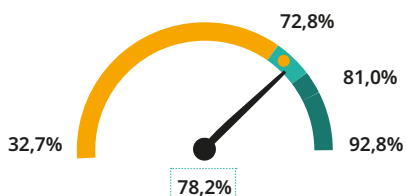
Tydliga förbättringar för personlig trygghet i källare (+6,1 %), förrådets säkerhet mot inbrott, belysning på gård och nära hus (+6,6 %) och säkerhet mot inbrott i lägenhet (+7,3%). Vi fortsätter jobba med trygghet i källare bland annat.

Produktindex, 75,1 % +2,5 %

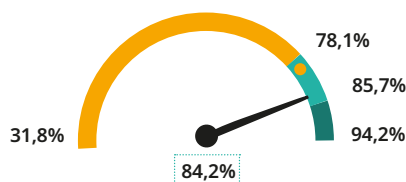


Tydliga förbättringar för trivsel i trapphus, underhåll av trapphus, tillgång på bänkar och bord (+8,1 %), utformning av gård och utemiljö (+9,6 %). Våra satsningar på gröna, trygga miljöer och fler mötesplatser samt underhåll/målning av fasader och loftgångar har gett resultat.

Valuta för hyran 78,2 +12,5 %

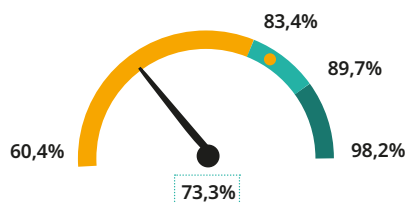


Profil 84,2 % +11,2 %



Kraftigt ökad nöjdhet för Bostadsbolaget är mån om hyresgästerna, kan rekommendera Bostadsbolaget, känner igen Bostadsbolagets personal (+13,7 %), tala väl om Bostadsbolaget (+18 %) och trivsel med Bostadsbolaget (+9,7 %). En kombination av alla insatser samt projektet Mitt P-liden ligger bakom.

Attraktivitet 73,3 % +11,7 %



Kraftigt ökad nöjdhet för att rekommendera flytt till bostadsområdet (+10,4), tala väl om bostadsområdet (+16,8) och trivsel i bostadsområdet (+8,6 %).

Bostadsbolagets nya arbetssätt, med fastighetsskötare som är ansvariga för egna hus, och fastighetsskötare som pratar flera språk har haft betydelse för den här utvecklingen – i kombination med framgången för projektet Mitt P-liden, fortsätter han.

Mitt P-liden skapar engagemang

Alma Eklund, folkrörelseutvecklare på Hyresgästföreningen, har varit projektledare för Mitt P-liden sen våren 2023. Hon gläds åt siffrorna i hyresgästenkäten för Prästgårdsliden.

”Det känns som ett kvitto på att det vi gör för att människor ska trivas och tycka om sitt område, har gett effekt.”

Vad har hänt i projektet under 2023?

”Gemensamhetslokalen på Prästgårdsliden 10 B har renoverats och vi har strukturerat upp hur vi vill fortsätta jobba.

Arbetsgrupper har bildats, av engagerade hyresgäster, för att jobba med utemiljön, olika aktiviteter och för att få fler trapphusvärdar. Målet är att det ska ordnas aktiviteter som inkluderar alla hyresgäster ungefär en gång i månaden. Utöver det pågår rullande aktiviteter varje vecka i vår lokal – kafé, översättningsgrupp, handarbetskafé och Kulturskolans verksamhet”, berättar Alma.

Samarbete med Egebyskolan

Ett annat mål är att fortsätta utveckla samverkan med andra aktörer i samhället, exempelvis skolan.

”Under året har vi inlett ett samarbete med Egebyskolan (F – åk 3) kring läxhjälp. Det är så viktigt att sådan hjälp finns nära, där familjerna bor. Det får inte vara svårt att ta sig dit”, säger Alma.



SÅ JOBBAR VI MED SOCIALA KONTRAKT

Bra boendemiljöer för alla

Tak över huvudet, ett eget hem, är för de flesta en självklarhet. Men det finns de som av olika anledningar hamnar väldigt långt från bostadsmarknaden. Som kommunalt bostadsbolag är det vårt uppdrag att hjälpa dem på vägen mot ett eget hyreskontrakt. Vi tycker att alla ska få chansen att bo bra.

Hur kommunala bostadsbolag väljer att arbeta med sociala boendekontrakt kan se väldigt olika ut. Bostadsbolaget i Mjölby har, i sitt samarbete med socialförvaltningen, valt att inte avsätta vissa lägenheter permanent för bosociala kontrakt. Det är en medveten strategi.

”När vi får en förfrågan från socialförvaltningen, gör vi en egen prövning där vi tar hänsyn till personens bakgrund och behov, för att hitta en lägenhet och ett bostadsområde som passar just den individen. Den sökande integreras som hyresgäst i en helt vanlig lägenhet”, förklarar marknadschef Sarah Andersson.

De som får bosociala kontrakt kan vara människor som

lider av psykisk ohälsa, har ekonomiska problem eller ett missbruk till exempel.

Samarbete som fungerar

Bostadsbolaget upprättar ett hyreskontrakt med kommunen för den lägenhet som tas fram. Den sökande hyr i andra hand av Mjölby kommun, med boendestöd under minst ett års tid. Tre gånger under året görs avstämningar för att se hur det går.

”Syftet med sociala kontrakt är alltid att den boende på sikt ska få ett eget förstahandskontrakt. En del får eget kontrakt efter ett år medan andra behöver lite mer tid på sig.



Vi har lång erfarenhet av den här typen av samarbete med socialförvaltningen och det har fungerat väl.”

Under 2023 var tio personer inne i processen och Bostadsbolaget skrev förstahandskontrakt med tre personer som haft bosocialt kontrakt.

Stöttar ungdomar

En annan grupp som behöver stöd och hjälp är ungdomar placerade på HVB-hem. Dacke stödboende i Mjölby är ett behovsprövat korttidsboende, vars syfte är att hjälpa ungdomar med familjeproblematik, att gå vidare till ett eget boende. När ungdomarna fyller 21 år skrivs de ut från hemmet.

”I god tid innan får vi en förfrågan om att ta fram en utslussningslägenhet. De unga får först hyra i andra hand via kommunen, med visst stöd från Dacke. Efter utvärdering erbjuds de sen förstahandskontrakt. En del tackar ja, andra flyttar på grund av studier till exempel”, säger Sarah.

Behovet av att ta fram sådana här utslussningslägenheter har minskat under senare år.

Nyanlända får kontrakt direkt

Ytterligare en grupp som Bostadsbolaget hjälper in på bostadsmarknaden är kommunplacerade nyanlända.

”Där jobbar vi på ett annat sätt. De kommunplacerade erbjuds förstahandskontrakt direkt, eftersom de har etableringsstöd och därmed uppfyller villkoret att ha en inkomst. Dessutom har vi ett gott samarbete med Mjölby kommun som stöttar och jobbar nära de nyanlända den första tiden”, säger Sarah.

Trycket att få fram lägenheter till nyanlända var som störst 2015. Under 2023 har tio nyanlända skrivit hyreskontrakt med Bostadsbolaget.

STRATEGI FÖR STAMRENOVERINGAR

Bevara attraktiva lägenheter i äldre hus

Bostadsbolaget började redan 2015 att ta fram en långsiktig plan för att renovera sina äldre fastigheter, i en takt av cirka 100 lägenheter per år. Det första projektet startade 2017. 2023 har cirka 700 av totalt 1 800 äldre lägenheter stamrenoverats.



”Vi har haft flera bostadsbolag inom allmännyttan på studiebesök hos oss, som vill veta hur vi driver våra stamrenoveringsprojekt. Många ska nu påbörja renoveringar av miljonprogrammets hus och det slår mig att Bostadsbolaget var ganska tidigt ute med att formulera en plan och en strategi för det. Vi har också haft en ekonomi i bolaget för att kunna genomföra planen”, säger vd Torbjörn Olsson.

Bevara attraktiva boendemiljöer

Att verka för attraktiva boendemiljöer och stimulera till inflyttning innebär inte bara att bygga nytt och modernt. Det gäller att vårda de befintliga bostadsområdena och lägenheterna också.

”Våra äldre hus är välplanerade och många ligger vackert vid Svartån. Dessa lägenheter behåller sin attraktivitet, tack vare att vi stamrenoverar och håller dem i bra skick”, säger Torbjörn.

Renovera hållbart och varsamt

Förr eller senare drabbas gamla hus av trasiga rör och vattenskador. Strategin är att ligga steget före vattenskadorna.

”Att laga akuta vattenskador är både oekonomiskt i

längden och påfrestande för de boende. Ofta drabbas ett helt trapphus av en skada i en lägenhet”, säger byggchef Carl-Magnus Miettinen.

Fokus i Bostadsbolagets projekt ligger på renovering av tekniken, det vill säga stammar för vatten och avlopp i kök och badrum, eventuellt ventilation. Målet är en renovering som är hållbar och varsam. Hyreshöjningen efteråt brukar ligga runt 20 procent.

Smidigare för varje projekt

700 lägenheter har hittills renoverats: på Lilla Vallgatan i Skänninge, Västra Lundby i Mjölby, Järnvägsgatan i Mjölby samt på Tunet i Mjölby (där renovering pågår sedan 2022 och beräknas vara klar sommaren 2024).

”Den takt vi har på stamrenoveringarna i vår långsiktiga plan innebär att vi kommer i mål om ungefär tio år. För varje projekt går arbetet smidigare och smidigare. Renoveringarna utförs med kvarboende hyresgäster och det fungerar bra. Mycket tack vare att vi är måna om att informera och kommunicera med de boende både före och under projektet. Det finns en stor förståelse för att renoveringarna behöver göras”, säger Carl-Magnus.

Stort intresse för våra lägenheter

Intresset för Bostadsbolagets lägenheter har varit fortsatt högt under 2023. "Vi har haft full uthyrning under året", säger marknadschef Sarah Andersson.

2023 har upplevts som lite skakigt, med anledning av den allmänna lågkonjunkturen, fortsätter hon.

"Flyttkedjorna hänger inte riktigt ihop längre, när det blir svårare att sälja hus. Det påverkar även hyresmarknaden. Men hittills har vi haft alla våra lägenheter uthyrda. Det vi har märkt är att varje uthyrningsprocess tagit något längre tid än förra året."

När hon tittar på antalet nya sökande i lägenhetskön, har 2023 varit ett rekordår. Kön ökade från drygt 12 000 sökande till drygt 17 000.

"Vi frågade oss var alla dessa nya anmälningar kom ifrån. Låg någon form av massregistrering bakom siffrorna? Det visade sig vara personer från hela landet, som registrerat sig via ett webbföretag. Och de hade aktivt valt att de ville stå i kö hos just Bostadsbolaget i Mjölby."

Sarah ser det som en följd av den nya digitala världen, där det inte är särskilt konstigt att söka sig utanför sin hemkommun på att hitta sin framtida bostad! Och ett tecken på att Mjölby syns på kartan.

"Kön ökar men vi har ungefär samma tryck på efterfrågan som tidigare år. Antalet intresseanmälningar på specifika objekt ligger runt 2 000. Det håller sig stabilt och det känns positivt", tycker hon.

Bostadsbolagets lägenhetskö

2022: 12 885 personer

2023: 17 425 personer

Medelpoäng under 2023: 1 231 köpoäng (1 328 köpoäng 2022)

Kö för trygghetsboende

2022: 965 personer

2023: 1 076 personer

Medelpoäng under 2023: 3 176 köpoäng (3 338 köpoäng 2022)



MILSTOLPE FÖR ENERGIBESPARINGAR

Bostadsbolaget snart halvvägs mot målet

Under 2023 har Bostadsbolaget genomfört flera energiprojekt som påverkar de uppsatta energi- och klimatmålen i positiv riktning, framhåller Erik Falkenäng, teknisk chef.

Bostadsbolagets energi- och klimatmål – hur långt har vi kommit 2023?

MÅL 1

Minska mängden köpt energi med 30 procent till år 2030 (basår 2007). Årets resultat landar på en energibesparing på 14,9 procent, vilket är mycket nära halvvägs mot målet.

MÅL 2

Minimera klimatpåverkan från köpt energi till år 2030. Årets satsning på ytterligare en solcellsanläggning är ännu ett steg i rätt riktning och kommer minska behovet av köpt el. Bostadsbolaget har sedan tidigare valt ursprungsmärkt el samt konverterat samtliga anläggningar med direktverkande el till fjärrvärme.

MÅL 3

Fossilfri fordonsflotta år 2030. Målet är uppfyllt till 99 procent, tack vare övergång från bensinbilar till elbilar och att vi har bytt drivmedel i dieselfordon till HVO. Elsparkcyklar och elcyklar finns för kortare transporter.

MÅL 4

Ställa energi- och klimatkrav vid upphandling och nybyggnation. En samordningsgrupp är bildad, för att ta fram riktlinjer för hur Bostadsbolaget ska arbeta med målet.

MÅL 5

Verka för energi- och klimatsmart beteende hos medarbetare och hyresgäster. IMD (individuell mätning för debitering), som installerats tidigare, har gett fortsatt effekt under 2023. Information och tips har gått ut till Bostadsbolagets hyresgäster via olika mediekkanaler. Internt har medarbetarna fått utbildning, information och deltagit i workshops.

NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
El [kWh/m ²]	13,5	14,5	15,2	16,2	18,6
Värme [kWh/m ²]	103,6	106,1	106,9	109,9	112,2
Koldioxid [to CO ₂ ekv]	1 262	1 251	1 822	2 978	2 756
Total [kWh/m ²]	117,2	120,5	122,1	126,1	130,8

Omfattande åtgärder som vidtagits

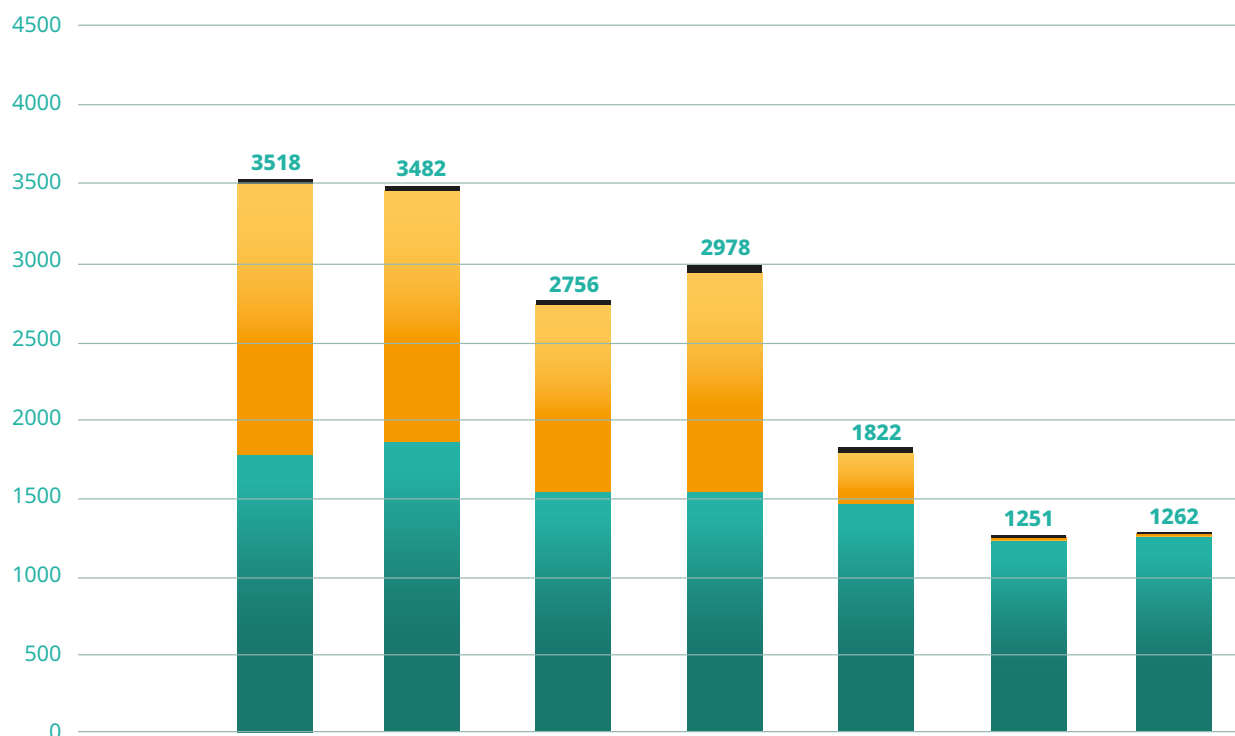
- En solcellsanläggning på 125 kW har installerats i Trojenborg, Skänninge.
- Tilläggsisolering av vindar, enligt en treårsplan i hela beståndet, har påbörjats 2023.
- Uppgradering av fönster med extra energiglas, har genomförts i Rosenlund, Skänninge.



MILJÖPÅVERKAN FORDON BBIM 2017-2023 (TON CO₂EKV)



MILJÖPÅVERKAN BBIM 2017-2022 (TON CO₂EKV)



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SUMMA	3518	3482	2756	2978	1822	1251	1262
● Fordon (ton CO ₂ ekv)	29	29	36	44	41	21	6
● El (ton CO ₂ ekv)	1702	1598	1185	1395	310	31	30
● Fjärrvärme (ton CO ₂ ekv)	1787	1855	1534	1538	1471	1199	1226

Marknadsföring när utanför Mjölby

Att synas i många olika sammanhang, inom kommunen och utanför, är en del i Bostadsbolagets strategi för att stimulera till inflyttning.



En större händelse under året var öppet hus i Kristallen i juni, Bostadsbolagets 60 nybyggda lägenheter i Mantorp.

”Visningar av våra nyproduktioner är bra tillfällen att marknadsföra oss och våra bostäder. Innan hyresgästerna flyttar in har vi en unik chans att visa upp flera olika typer av lägenheter och hela boendemiljöer. Även om besökarna inte letar lägenhet just då, kanske de söker sig till Bostadsbolaget senare, tack vare visningen”, säger kommunikatör Karin Pettersson.

Ett nytt grepp den här gången var att låta en stylist möblera upp och inreda en av lägenheterna, för att skapa hemkänsla. Initiativet fick mycket positiv respons.

Annonser med räckvidd

Annonseringen inför öppet hus i Kristallen nådde många fler än kommuninvånarna.

”Vi har under 2023 blivit mer strategiska i vår geostyrda marknadsföring i digitala medier, där vi tar hjälp av Schibsted. Tidigare har vi fokuserat på Mjölby kommun. Nu visas våra annonser även utanför Mjölby, via Schibsteds många kanaler (Aftonbladet bland annat)”, säger Karin. Annonsp plats köptes också i Corren.

”Även inför att lägenheterna på Holmen i Skänninge släpptes för intresseanmälningar, kompletterade vi med tryckt annons i Corren för att nå utanför kommunen.”



”Vi ska vara med”

Bostadsbolaget har de senaste åren valt att delta i sammanhang som förr inte var självklara för ett kommunalt bostadsbolag. Större event i kommunen är bra tillfällen att synas på, framhåller marknadschef Sarah Andersson. Till exempel näringslivsmässan Fokus Mjölby.

”Vi är både en stor arbetsgivare och aktör i Mjölby kommun, det känns helt rätt att vara med där.”, säger hon.

Men även mer oväntade sammanhang är värdefullt för profilering och marknadsföring.

”Vi ställer upp ett bord och pratar lägenheter med folk på julmarknaden i Skänninge till exempel. Vi ska vara med när människor samlas, när det händer något i kommunen. Full uthyrning är det vi strävar efter och då blir det mesta vi gör en typ av marknadsföring”, säger Sarah.

Mervärde och trivsel

Bostadsbolagets sponsring av föreningslivet har övergått i färre men större samarbeten, där ett viktigt syfte är att skapa mervärde för hyresgästerna. Föreningarna åker ut

”Vi ska vara med när människor samlas i kommunen.”

till Bostadsbolagets områden, främst Prästgårdsliden, och låter barn och ungdomar prova på olika sporter. Samarbetet omfattar även medverkan på Bostadsbolagets dag.

”Utan alla de här föreningarna skulle det inte bli någon Bostadsbolagets dag, ett event som är mycket uppskattat av hyresgästerna. Inte ens ihållande ösregn kan förstöra stämningen! Den här typen av arrangemang bidrar till hemkänsla, trivsel och trygghet och är en pusselbit i vår strävan att skapa attraktiva boendemiljöer”, säger Karin.

Glimtar från höjdpunkter 2023

Fokus Mjölby
21-22 april

Östgötatidningen Mjölby
Stadslopp 6 maj

Öppet hus
Kristallen 20 juni

Bostadsbolagets dag
26 augusti

Första advent
3 december

Julmarknad/tomterace i
Skänninge 9 december

Luciatåg med elbilar
13 december

NYPRODUKTION BIDRAR TILL VARIERAT UTBUD

”Mjölby kan växa åt alla håll med attraktiva bostäder”

Mjölby är en kommun som växer. Bostadsbolagets satsning på nyproduktion bidrar till ett varierat utbud av bostäder på flera orter i kommunen. 60 nya hyreslägenheter i Mantorp stod klara för inflyttning i två etapper efter sommaren.



Kristallen i Mantorp.



Holmen i Skänninge.



Därmed gick ett långsiktigt projekt i mål. Bostadsbolaget köpte tomten på Häradsvallen redan 2015 och har varit drivande för att få fram en ny detaljplan för bostäder på området. Det nya kvarteret omfattar fyra huskroppar och har fått namnet Kristallen, inspirerat av att det en gång låg en fabrik som tillverkade kristallkronor där.

Bidrar till varierat utbud

Så här sade vd Torbjörn Olsson i samband med öppet hus i Kristallen den 20 juni:

”Äntligen är väl ett passande ord i sammanhanget! Vi vill erbjuda fler människor en möjlighet att bo i Mantorp. Samhället har expanderat med nya villaområden de senaste åren och nu har vi skapat 60 nya hyresrätter i ett helt nytt kvarter på orten. Och trots den försiktighet som råder på marknaden blev samtliga lägenheter snabbt uthyrda i första etappen. Intresset är också stort för etapp två. Inflyttningen till Mjölby kommun är fortsatt stark. Möjligheten att pendla med tåg både till Mjölby och Linköping gör Mantorp attraktivt för många.”

Första nyproduktionen på 40 år

De nya lägenheterna gör det möjligt för fler att sälja villan och flytta till en mindre och bekvämare bostad, utan att behöva bryta upp från orten. Något som även gäller för Bostadsbolagets andra stora nyproduktion utanför Mjölby tätort, Holmen i Skänninge.

Tomten förvärvades 2019. Projektet inleddes med arkeologiska utgrävningar som gav grönt ljus, och därefter revs den befintliga Konsumbutikken.

”Vi bygger nytt i Skänninge för första gången på 40 år, och bidrar till att Mjölby kan växa åt alla håll med attraktiva bostäder”, konstaterade Torbjörn i samband med en pressträff inför rivningen.

Byggstart för Holmens fyravåningshus skedde i februari 2023. Den 1 juni 2024 flyttar hyresgästerna in i de 19 lägenheterna.

Satsningarna i Mantorp och Skänninge, där de nya lägenheterna snabbt blivit uthyrda, visar på att intresset för nya hyreslägenheter på orterna utanför Mjölby är stort, och att Bostadsbolaget aktivt bidrar till att kommunen kan växa.



Fler kommuninvånare när vi bygger

- En tredjedel av de nya hyresgästerna i Kristallen, Mantorp, kom från annan kommun.
- En tredjedel flyttade från villa i Mjölby kommun.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsbolaget i Mjölby AB, organisationsnummer 556041-4749, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2023, bolagets 81:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande uppgift 2022).

VERKSAMHET

Bostadsbolaget i Mjölby ägs av Mjölby kommun och ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolaget ska verka för att uppfylla kommunens mål att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Det gör Bostadsbolaget genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.

Bostadsbolaget ska enligt ägardirektiven

- Medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen genom produktion och förvärv, samt genom aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.
- Arbeta för att skapa en god miljö genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader.
- Bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer vilket innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för Bolaget.
- Driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande.
- Tillsammans med kommunen verka för att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet.
- Internt och externt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Bostadsbolagets nya styrelse har fattat beslut om en affärsplan med mål och handlingsplaner som gäller för 2024-2030. I den finns strategier och mål utvecklade från ägardirektiv och bolagsordning samt äldre affärsplaner. Våra utmaningar över tid är dels vårt äldre bestånd som kräver större underhållsåtgärder samt den ökande inflyttningen till kommunen. Under åren har också energi och miljöfrågor fått ett större fokus. Styrelsen beslutade 2019 om en miljö och klimatstrategi som vi arbetar efter. Flera ägardirektiv handlar om marknaden, att bolaget ska vara en attraktiv hyresvärd. Det arbetar vi med på många olika sätt, vi mäter och följer upp i hyresgästenkäter men också i samarbeten med kommunens avdelningar. En växande utmaning är upplevd otrygghet där vi riktar underhållsinsatser mot vissa områden samt arbetar med trygghetsskapande sociala projekt. I projektet Mitt Prästgårdsliden har många olika trygghetsskapande aktiviteter gjorts. Glädjande har just Prästgårdsliden lyft i hyresgäs-

tenkäten som gjordes 2023 jämfört med 2021. Det tycker vi visar att arbetet där gjort skillnad.

Samarbetet med kommunen avseende utsatta och svaga grupper fortsätter. Mjölby kommun och bolaget har varit aktivt i arbetet med bostäder åt dessa. Boinflytande arbete genomförs delvis tillsammans med hyresgästföreningen samt mycket genom att skapa möten med oss för att skapa en grund för samtal. Vår fastighetsorganisation i egen regi är också ett led i att möta hyresgästens krav på nära service och tryggt boende. Totalt sett har mycket gjorts som visar att bolaget är en attraktiv hyresvärd.

Bolaget har under hösten haft inflyttning på Kristallen i Mantorp. Totalt 60 lägenheter, i stort sett alla var uthyrda vid färdigställande. En tredjedel av de som flyttat in har sålt en villa i Mantorp med omnejd. En tredjedel kommer från annan kommun. Nyproduktion skapar möjlighet till befolkningsutveckling i kommunen, både direkt och indirekt. Nyproduktionen på Holmen i Skänninge pågår, inflyttning under 2024. I och med detta har vi byggt nya lägenheter i kommunens tre stora orter och vi är förväntansfulla på kommunens arbete med fortsatta detaljplaner. Ett växande Mjölby behöver fler hyresrätter. Flera underhålls- och renoveringsprojekt har påbörjats och genomförts under året. Nästa stora stamrenovering efter Tunet är Skattegårdsgatan. Det kommer starta 2024. I och med Tunet så har cirka 800 av de 1 900 lägenheter som behöver stamrenoveras gjorts klart. Målet i affärsplanen är att klara ca 100 lägenheter per år. Det är lätt att påstå att Bostadsbolaget är en aktiv fastighetsägare.

MÅLUPPFYLLELSE

De krav som ägaren har formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser av kommunfullmäktige beslutade krav på resultat och soliditet, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bostadsbolaget är medlem i Sverigs Allmännytt, Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV förening.

FASTIGHETER

Verksamheten under 2023 har omfattat förvaltning och underhåll av bolagets fastigheter. Antalet lägenheter var per årsskiftet 2733 (2 676) med en total lägenhetsyta på 181 857 kvm (178 123 kvm). Ytan för lokaler är 19 385 kvm (19 389 kvm). Vi har genomfört renoveringar för totalt 125 mkr, varav 78 mkr har aktiverats. Exempel på större åtgärder är pågående stamrenovering på Tunet, stambyten på Skattegårdsgatan och Rosenlundsstigen, takbyte på Smedjegatan 1, samt fönsterrenovering på Rosenlund.

Under året har arbetet utifrån den långsiktiga underhållsplånen fortsatt. Större ombyggnadsprojekt har långa processer så vi behöver en bra plan för att kunna genomföra underhåll. Målsättningen för ombyggnad och underhållsprojekt är ”Hållbar renovering med varsamhet och omtanke”.

MARKNAD

Bostäder

I våra lägenheter bor ca 5 000 personer och Mjölby kommuns befolkning är drygt 28 000 personer. Det innebär att ca 17 % av befolkningen bor hos oss. Mjölby kommun växer, det har den gjort i drygt 10 års tid och vår andel av hyresmarknaden är knappt 60%. Det är något mer än vad många andra kommunala bostadsbolag har runt om i Sverige.

Vi har alla lägenheter uthyrda och kötiden för att få en lägenhet har varit stabil under året. För att få en lägenhet i Mjölby tätort krävs drygt 3 års köpoäng. Eftersom kommunen växer behöver vi vara med och nyproducera för att bibehålla vår andel av marknad.

Lokaler

För lokaler har marknaden inte förändrats i samma takt. Vi har fortfarande en del vakanser men med ökad befolkning hoppas vi att även lokalmarknaden förbättras. Risken för lokalvakans kvarstår i och med att andelen kontrakt som är uppsägningsbara inom ett år är fortsatt hög, se not 3.

Hyror och förvaltning

Hyrorna för 2024 är inte klara, ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén. För 2023 blev höjning 4,2 procent.

EKONOMI

Finansiering

Bostadsbolaget har fastighetslån på 813,5 mkr (714 mkr) per årsskiftet. Enligt företagets Finanspolicy, som är framtagen i samarbete med kommunen, ska genomsnittlig räntebindingstid ligga på mellan 1,5 till 4 år, utfallet är 2,8 år. Både ränteförfall och kreditförfall inom ett år är 17,5 procent.

Bostadsbolagets genomsnittliga skuldränta på fastighetslån blev 2,3 procent (1,36 procent). Ränterisk finns dels i lån med rörlig ränta, dels i de lån med fast ränta som ska läggas om under kommande år.

Marknadsvärde och taxeringsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på våra fastigheter är 2 620 mkr (2 372 mkr). Värderingen har skett genom att nuvärdet av fem års driftnetton samt ett restvärde beräknas med hjälp av en kassafödeskalkyl. En variabel som påverkar värderingen är direktavkastningskravet, vilket kan sägas utgöra marknadens krav på avkastning. Årets värdering har gjorts av krediterad värderare. Direktavkastningskravet ligger på mellan 4,35 och 6,5 procent för bostäder.

Totalt taxeringsvärde för våra fastigheter är 1 999 mkr (1 982 mkr).

Resultat

Årets resultat efter skatt blev 1 580 tkr (12 331 tkr) vilket är 11 mkr lägre än föregående år. Detta beror främst på årets nettonedskrivning av fastigheter på 10,6 mkr. För övrigt har det varit stora skillnader i förutsättningar mellan 2023 och 2022 vilket syns i de flesta delposter.

Driftnettot per kvadratmeter är 324 kr/kvm (309 kr/kvm). Fastighetsåtgärder i form av kostnadsförda och aktiverade renoveringar uppgår till 625 kr/kvm (342 kr/kvm). Ökningen beror främst på det stora stambytesprojektet på Tunet.

Bostadsbolagets direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,5 procent jämfört med ägardirektivets minimikrav på 2,25 procent i genomsnitt för åren 2021 t.o.m. 2025. För de tre första åren i denna period blev snittet 2,6%. Likvida medel uppgår till 38 mkr (52 mkr). Soliditeten är 28,5 procent (31 procent) vilket är högre än målsättningen i ägardirektivet. Orsaken till soliditetssänkningen är främst att balansomslutningen har ökat med tillkommande nyproduktion, Kristallen och komponentutbyte, stamrenoveringen på Tunet. Den stabila soliditeten ger Bostadsbolaget möjlighet att vara en viktig aktör i Mjölby kommuns fortsatta utveckling.

EGET KAPITAL

TKR	AKTIE- KAPITAL NINGSFOND	UPPSKRIV- FOND	RESERV- FOND	FRITT EK	SUMMA EK
Vid årets början	5 000	52 734	104 000	209 685	371 419
Årets resultat				1 580	1 580
Utdelning				-111	-111
Förskjutning mellan bundet och fritt EK		-997		997	0
Vid årets slut	5 000	51 737	104 000	212 151	372 889

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	239 061	219 774	211 925	206 691	204 341
Driftnetto, kr/kvm, ¹	324	309	312	349	264
Direktavkastning, %, ²	2,5	2,6	2,6	3,0	2,4
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm, ³	625	342	470	401	523
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet, mkr	2 620	2 372	2 409	2 337	2 228
Soliditet, %, ⁴	28,5	31	33	31	27
Specifik energianvändning, kWh/m ² , ⁵	117,2	120,5	122,1	126,1	130,8
CO ₂ ekv/m ² , (kg/m ²), ⁶	5,0	5,0	7,2	11,7	10,9
Egen producerad el, kWh, ⁷	57 889	61 120	56 270	463	-

Nyckeltalsdefinitioner:

- 1) Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.
- 2) Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.
- 3) Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.
- 4) 79,4 % av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.
- 5) Totalt antal köpta kWh (el och fjärrvärme) dividerat med A-temp (total uppvärmd area inom beståndet)
- 6) Utsläpp av koldioxidkvalenter från fjärrvärme, el och fordonsbränsle dividerat med A-temp. Utsläpp från respektive energislag beräknas av inköpt volym multiplicerat med energislagets emissionsfaktor (utsläpp/volym).
- 7) Utgörs i Bostadsbolagets fall av el från solceller.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	210 571 466:-
Årets resultat	1 580 489:-
	212 151 955:-

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 3,13 kr per aktie, totalt kr	156 600:-
I ny räkning överföres kronor	211 995 355:-
	212 151 955:-

STYRELSENS YTTRANDE

Den föreslagna aktieutdelningen utgör mindre än en promille av bolagets egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Det är styrelsens bedömning att bolagets ekonomiska ställning medför att aktieutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

UTSIKTER FÖR 2024

Oron i omvärlden fortsätter prägla 2024. Även om inflationen minskar är det ändå en högre inflation än Riksbanken vill. Det påverkar räntan som vi hoppas kommer minska men kostnaderna är ändå höga. Att vi nyproducerar gör att vi blir ännu mer räntekänsliga. Priser för byggnation har också stigit mycket så det kommer bli svårare att sätta ihop nya projekt. Stamrenoveringar på Tunet kommer slutföras under året och vi planerar att fortsätta på Skattegårdsgatan under 2024. Mjölby kommun fortsätter att öka i befolkning och för att det ska kunna fortsätta så behövs det fler bostäder. Under 2024 kommer vi att ha 19 nybyggda lägenheter för uthyrning i Skänninge.

RISKANALYS

En del av företagens omvärldsbevakning består av att upprätta en swot-analys. Nedan kommenteras de hot/risker som är kvantifierbara.

RÄNTERISK

Vår finansieringspolicy, vilken överensstämmer med kommunens, styr vårt risktagande. Vi har per årsskiftet 30,5 mkr i lån med rörlig ränta dessutom ska ränteomläggning av lån med bunden ränta ske med 112 mkr nästkommande år. En förändring av räntan med $\pm 0,5$ procentenheter på dessa be-
lopp innebär ökade eller minskade kostnader med 712 tkr.

VAKANSRISK

En växande befolkning minskar risken för vakanser men våra lokaler är inte lika efterfrågade även om vi skönjer en ljusning. Ytterligare 5% lokalvakans, dvs 1 000 kvadratmeter skulle innebära en minskad intäkt med 760 tkr.

KLIMATRISK

Väder och temperatur spelar en stor roll för våra driftkostnader inte minst vad gäller uppvärmning och snöröjning. En ökad energiförbrukning med 5 procent skulle innebära en ökad uppvärmningskostnad med knappt 1 mkr.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, Tkr	NOT	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING:			
Hysesintäkter	3	225 173	212 983
Övriga förvaltningsintäkter	4	13 888	6 791
Summa nettoomsättning		239 061	219 774
FASTIGHETSKOSTNADER:			
Drift	5, 6	-121 774	-113 543
Underhåll		-47 164	-39 967
Fastighetsskatt		5 173	-4 971
Driftnetto		64 950	61 293
Avskrivningar	7	-34 517	-32 216
Nedskrivningar	7	-16 000	0
Återföring av tidigare nedskrivning	7	5 365	0
Summa fastighetskostnader		-219 263	-190 697
Bruttoresultat		19 798	29 077
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER:			
Avskrivningar	7	-453	-518
Resultat från fastighetsförsäljning		5 040	2 704
Övriga kostnader	6, 8	-8 420	-8 924
Rörelseresultat		15 965	22 339
FINANSIELLA POSTER:			
Ränteintäkter o. dyl.	9	1 558	843
Räntekostnader o. dyl.	10	-17 661	-9 086
Resultat efter finansiella poster		-138	14 096
Bokslutsdispositioner	11	2 560	1 550
Skatt på årets resultat	12	-842	-3 315
ÅRETS RESULTAT		1 580	12 331

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, Tkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 209 006	1 049 068
Maskiner och inventarier	14	7 577	6 248
Pågående ny- och ombyggnader	15	50 499	89 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Summa anläggningstillgångar		1 267 121	1 145 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		331	417
Skattefordran		329	607
Övriga fordringar	17	39 871	56 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 728	4 382
Summa kortfristiga fordringar		43 259	61 710
Bank		4	3
Summa kassa och bank		4	3
Summa omsättningstillgångar		43 263	61 714
SUMMA TILLGÅNGAR		1 310 384	1 206 876

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		51 737	52 734
Reservfond		104 000	104 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 571	197 355
Årets resultat		1 580	12 331
Summa eget kapital	18	372 889	371 419
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	0	2 560
Summa obeskattade reserver		0	2 560
Avsättningar			
Avsatt för pensioner	20	5 871	5 729
Uppskjuten skatteskuld	21	43 992	43 150
Summa avsättningar		49 863	48 879
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	813 500	714 000
Summa långfristiga skulder		813 500	714 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 434	44 022
Övriga kortfristiga skulder		1 286	1 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	31 411	24 509
Summa kortfristiga skulder		74 132	70 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 310 384	1 206 876

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, Tkr

	NOT	2023	2022
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		15 966	22 339
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	25	40 512	29 909
Erhållen ränta		1 558	843
Betald ränta		-14 113	-6 457
Betald inkomstskatt		0	-1 672
Förändring av kortfristiga fordringar		4 161	-477
Förändring av kortfristiga skulder		8 066	-8 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 150	35 717
Investeringsverksamhet			
Inköp av maskiner och inventarier		-3 657	-1 935
Investeringar i pågående ombyggnationer		-48 694	-71 164
Investeringar i byggnader och mark		-125 001	-32 344
Avyttring av fastigheter		7 523	3 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169 829	-101 493
Finansieringsverksamhet			
Ökning långfristiga lån		102 000	76 000
Amortering		-2 500	-2 000
Aktieutdelning		-111	-52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		99 389	73 948
Årets kassaflöde		-14 290	8 172
Likvida medel vid årets början		52 061	43 889
Likvida medel vid årets slut		37 771	52 061

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i Tkr, belopp inom parantes avser jämförelseåret. Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Redovisad nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Dessa aviseras i förskott. Periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Operationell leasing

Hysesavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig, oavsett hur de upplånas.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast om det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

FORDRINGAR

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktionen av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivning tillämpas för övriga typer av tillgångar.

Följande tider och procentsatser tillämpas.

Markanläggningar	20 år	5 %
Byggnader:		
Stomme	100 år	1 %
Yttertak	40 år	2,5 %
Fasad	50 år	2 %
Fönster	50 år	2 %
EL, VA Ventilation	45 år	2,2 %
Snickeri	40 år	2,5 %
Kulvert och dränering	40 år	2,5 %
Tekniska installationer	20-25 år	4-5%
Ytskikt och maskinell utrustning	20 år	5 %
Byggnadsinventarier	5 år	20 %
Maskiner och inventarier	5 år	20 %

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ned till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. För tillgångar som tidigare skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av huruvida en återföring bör göras.

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs ovan. Återvinningsvärdet för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av 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.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Pensioner

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande

uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bostäder	210 311	198 163	-3 820	-3 170	206 491	194 993
Lokaler	15 259	14 665	-1 073	-1 233	14 186	13 432
Garage	4 180	4 236	-243	-218	3 937	4 018
Övriga enheter	790	692	-231	-152	559	540
Summa	230 540	217 756	-5 367	-4 773	225 173	212 983

Hyresbortfall, 2023	HLU	Kvarboende rabatt	Övriga rabatter	Vakans	Totalt
Bostäder	1 912	404	499	1 005	3 820
Lokaler			88	985	1 073
Garage				243	243
Övriga enheter				231	231
Summa	1 912	404	587	2 464	5 367

HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Operationell leasing - Bolaget är leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Internuthyrningen utgjorde 1 404 tkr (1 254 tkr). Hyresintäkter för bostäder beräknas uppgå till 217 848 tkr. Dessa avtal har normalt en uppsägningstid på tre månader, vilket motsvarar 54 462 tkr.

Framtida leasingavgifter (hyresintäkter) för icke uppsägningsbara avtal för lokaler förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
inom 1 år	3 674	3 916
senare än 1 år men inom 5 år	9 997	9 236
Summa	13 671	13 152

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster	882	1 110
Aktiverat arbete för egen räkning	1 300	996
Försäkringsersättningar	5 981	1 679
Erhållna bidrag	3 465	681
Vinst försäljning av anläggningstillgångar	151	237
Parkeringsersättning	892	955
Övriga intäkter	1 217	1 133
Summa övriga förvaltningsintäkter	13 888	6 791

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	29 396	27 092
Reparationer	25 320	22 189
Vatten	7 180	6 400
Fastighetsel	9 287	10 792
Uppvärmning	22 036	20 757
Renhållning	6 328	5 745
Fastighetsanknuten administration	19 655	17 641
Övrigt	2 572	2 927
Summa driftskostnader	121 774	113 543

NOT 6 PERSONALUPPGIFTER

Antalet anställda	2023	2022
Totalt antal anställda	53	52
Varav kvinnor	20	19
Antal anställda omräknade till helårsanställda	52	52

Löner och sociala kostnader	2023	2022
Löner och ersättningar	23 927	22 786
Sociala kostnader	10 789	9 920
-varav pensionskostnader	2 530	2 142

Varav löner och ersättningar till styrelse och VD	2023	2022
Styrelse och VD	1 580	1 341
Sociala kostnader	842	755
- varav pensionskostnader	346	334

Styrelsens ordförande har erhållit 76 (72) Tkr i årsarvode. Det föreligger inga pensionsförpliktelser gentemot styrelsen. VD:s anställning är en tillsvidareanställning som upphör vid 65 års ålder och med sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida gäller 12 månader. Pensionsförmåner för VD består av en premiebestämd tjänstepension som utgör 25 procent av bruttolön. Övriga anställdas pensioner följer pensionsplan enligt KAP-KL, PFA och PA-KL från 65 års ålder, respektive alternativ KAP-KL/PA-KFS.

Könsfördelning - bolagets ledande befattningshavare	Totalt antal	Varav kvinnor
Styrelsens ledamöter	5	1
Personalrepresentant i styrelsen	1	1
VD samt ledningsgrupp	6	2

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2023	2022
Avskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	32 071	30 183
Markanläggningar	570	538
Maskiner och inventarier	1 876	1 495
Summa avskrivningar för fastighetsförvaltningen	34 517	32 216
Nedskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	16 000	0
Summa nedskrivningar	16 000	0
Återföring av tidigare nedskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	5 365	0
Summa återföringar	5 365	0
Summa av-, nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar	45 152	32 216
Avskrivningar för central administration		
Inventarier	453	518
Summa avskrivningar för central administration	453	518
Summa avskrivningar och återföring av nedskrivningar	45 605	32 734

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	177	150
Övriga tjänster	30	36
Summa ersättning till revisor	207	186

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter	1 327	452
Återbäring HBV	231	391
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 558	843

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader på fastighetslån	15 041	6 918
Avgift kommunal borgen	2 619	2 167
Övriga räntekostnader	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	17 661	9 086

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Återföring av 2016 års periodiseringsfond	0	1 550
Återföring av 2017 års periodiseringsfond	2 560	0
Summa bokslutsdispositioner	2 560	1 550

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-842	-3 315
Summa skatt på årets resultat	-842	-3 315
Redovisat resultat före skatt	2 422	15 645
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-499	-3 223
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-311	-68
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-42	-23
Redovisad effektiv skatt	-842	-3 315

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	2023	2022
Byggnader och byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 459 887	1 415 437
Nyanskaffningar samt byggnation, främst renovering Nornan och 6 radhus	206 148	52 664
Erhållna investeringsbidrag	-785	-5 520
Avyttringar	-3 120	-2 098
Utrangeringar	0	-596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 662 130	1 459 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-501 549	-473 876
Årets avskrivningar	-31 009	-29 121
Avyttringar	1 427	852
Utrangeringar	0	596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-531 131	-501 549

	2023	2022
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 968	-7 968
Återförda nedskrivningar	7 968	0
Nedskrivningar	-16 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 000	-7 968
Ingående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	2 408	2 214
Årets återförda avskrivningar	-2 408	194
Avskrivningar på återförda nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	0	2 408
	2023	2022
Ingående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-11 304	-10 048
Årets avskrivningar	-1 256	-1 256
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-12 560	-11 304
Utgående bokfört värde, byggnader och byggnadsinventarier	1 181 439	1 020 474
	2023	2022
Mark och markanläggningar		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	36 710	35 934
Nyanskaffningar	334	1 174
Avyttringar	-791	-398
Utgående bokfört värde	36 253	36 710
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 116	-7 578
Årets avskrivningar enligt plan	-570	-538
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 686	-8 116
Utgående bokfört värde, mark och markanläggningar	27 567	28 594
Utgående bokfört värde, byggnader och mark	1 209 006	1 049 068
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 563 581	1 545 794
Mark	435 458	436 302
Summa taxeringsvärden, byggnader och mark	1 999 039	1 982 096

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 209 mkr. För upplysningsändamål görs årligen en marknadsvärdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av marknadsvärden baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre

aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde, dock minst var tredje år. Fastigheterna värderades inför detta årsboksut till 2 620 mkr, genom en intern värdering. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används normalt en kalkylperiod på tio år och ett direktavkastningskrav för respektive fastighet i intervallet 4,35-6,5 procent för bostäder. Inflationen och därmed hyres- kostnadsutvecklingen antogs till 2 procent per år från och med 2024.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER**Fastighetsförvaltningen**

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, maskiner	17 876	17 431
Nyanskaffning under året	3 568	1 789
Försäljning och utrangering	-516	-1 344
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	20 928	17 876
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 126	-12 974
Ack avskrivningar på avyttrade och utrangerade tillgångar	516	1 344
Årets avskrivning enligt plan 20 %	-1 875	-1 496
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 485	-13 126
Bokfört värde fastighetsförvaltningen	6 443	4 750

Central administration

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde, kontorsinventarier och data	5 042	4 896
Nyanskaffning under året	90	146
Utrangering	-117	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	5 015	5 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 544	-3 026
Årets avskrivning enligt plan, 20 %	-454	-518
Utrangering	117	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 881	-3 544
Bokfört värde, central administration	1 134	1 498
Utgående bokfört värde, maskiner och inventarier	7 577	6 248

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 806	24 308
Årets anskaffningar	165 485	122 385
Överfört till färdigställda fastigheter	-204 792	-53 377
Kostnadsförda projekt	0	-3 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 499	89 806

I årets anskaffningar utgör huvuddelen nyproduktion på Kristallen och Holmen 5 samt pågående stamreovering på Tunet.

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2023	2022
HBV, Inbetalt insatskapital	40	40
Summa aktier och andelar	40	40

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Skattekonto	1 486	3 574
Tillgodohavande på koncernkonto	37 768	52 058
Övriga kortfristiga fordringar	617	672
Summa övriga fordringar	39 871	56 304

Bostadsbolagets bankkonto är anslutet till ett koncernkonto, där Mjölby kommun är huvudkontohavare gentemot kreditgivande bank. Inom koncernkontot finns en checkräkningskredit där bolagets del är 7 mkr. Per balansdagen är krediten outnyttjad.

NOT 18 EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EK	SUMMA EGET KAPITAL
Vid årets början	5 000	52 734	104 000	209 685	371 419
Årets resultat				1 580	1 580
Utdelning				-111	-111
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-997		997	0
Vid årets slut	5 000	51 737	104 000	212 152	372 889

	2023	2022
Antal aktier, st	50 000	50 000
Kvotvärde, kr	100	100

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	210 571 466 kr
Årets resultat	1 580 489 kr
Summa	212 151 955 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 3,13 kr/aktie, totalt kronor i ny räkning överföres kronor	156 600 kr
	211 995 355 kr
Summa	212 151 955 kr

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER	2023	2022
Avsättning 2017, tax -18	0	2 560
Summa periodiseringsfond	0	2 560

NOT 20 AVSATT FÖR PENSIONER	2023	2022
Vid årets början	5 729	5 850
Förändring av pensionsskuld	591	297
Pensionsutbetalningar	-449	-418
Summa avsatt för pensioner	5 871	5 729

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld pga temporära skillnader, byggnader	55 801	55 499
Uppskjuten skattefordran avseende Ersättningslånepost	-336	-436
Uppskjuten skattefordran avseende ackumulerat underskott	-11 473	-11 913
	43 992	43 150

NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023	2022
Ränteförfall		
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	142 500	208 500
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	592 000	404 500
Skulder med förfall senare än 5 år efter balansdagen	79 000	101 000
Summa långfristiga skulder	813 500	714 000

Som säkerhet för företagets långfristiga skulder har lämnats fastighetsinteckningar med 105 540 Tkr vilket motsvarar säkerhet för lån på 104 000 Tkr. I övrigt kommunal borgen.

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Personalrelaterade poster	4 453	4 333
Upplupna räntekostnader	2 071	1 143
Förskottsbetalda hyror	16 993	16 801
Övriga upplupna kostnader	7 894	2 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 411	24 509

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023	2022
Fastighetsinteckningar	105 540	128 503
Garantifond Fastigo	451	447

NOT 25 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	2023	2022
Avskrivningar	34 970	32 734
Nedskrivningar	16 000	0
Återföring av tidigare nedskrivningar	-5 560	0
Realisationsvinst vid försäljning av fastigheter	-5 040	-2 704
Pensionsavsättning	142	-121
Summa avskrivningar	40 512	29 909

Mjölby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jim Kellander
Styrelsens ordförande

Joachim Fransson
Styrelsens vice ordförande

Anna-Lena Sörensson

Bo Forsberg

Jonas de Neergaard

Torbjörn Olsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsbolaget i Mjölby AB, org.nr 556041-4749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostadsbolaget i Mjölby AB.

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 Bostadsbolaget i Mjölby 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-17 samt 38-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

[Exempel 2 - den andra informationen utgörs av ett dokument i vilket årsredovisningen inte ingår: Den andra informationen består av rapport X som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbolaget i Mjölby 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal lägenheter (varav trygghetsboende)	2 733 (165)	2 676 (165)	2 670 (165)	2 662 (165)	2 675 (137)
Genomsnittshyra för lägenheter kr/kvm	1 158	1 101	1 072	1 050	985
Lägenhetskö antal personer	17 425	12 885	9 165	10 163	6 729
Trygghetsboende kö, antal personer	1 076	965	884	831	834
Flyttningsfrekvens % rullande 12 mån ¹	19.2%	18.2%	18.2%	18.8%	16.2%
Medelantal anställda	53	52	52	52	48
Nöjd medarbetarindex	4.1%	4.2%	4.0%	4.1 %	4.2%
Nettoomsättning tkr	239 061	219 774	211 925	206 691	204 341
Driftnetto per kvm:	324	309	311	349	264
Direktavkastning %, ³	2.5%	2.6%	2.6%	3.0%	2.4%
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar kr/kvm ⁴	625	342	470	401	523
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet mkr	2 620	2 372	2 409	2 337	2 228
Låneskuld mkr	814	714	640	670	663
Genomsnittlig skuldränta %, ⁵	1,9%	1.1%	0.98%	1.1%	1.1%
Räntabilitet på totalt kapital % ⁶	1.3%	1.9%	3.2%	6.9%	1.9%
Soliditet % ⁷	28%	31%	33%	31%	27%

Nyckeltalsdefinitioner:

1 Antalet avflyttande hyresgäster i förhållande till totalt antal lägenheter.

2 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.

3 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

4 Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till lägenhets- och lokalytan i snitt de två senaste åren.

5 Räntekostnader i förhållande till avsättningar och totala skulder.

6 Resultat efter ränteintäkter i förhållande till balansomslutning.

7 79,4% av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.



Bostadsbolaget

mjolbybostad.se

Fastighetsaktiebolaget Mjölby Industribyggnader
Org nr 556068-4937

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelse och verkställande direktör avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "CB" and "LDS".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Ledamöter Cecilia Burenby, ordförande
Lars-Åke Pettersson, vice ordförande
Birgitta Gunnarsson
Tobias Josefsson
Bengt-Olof Idmyr
Tommy Borg
Runar Öhman

Suppleanter Thony Andersson
Mats Allard
Karl Gudmundsson
Fredrik Rödström Nygren
Magnus Sjöberg
Margareta Toorell
Andreas Östensson

Verkställande direktör Dag Segrell

Revisorer

Bolag Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Emma Ingeffjord

Lekmannarevisor Thomas Sunnerfjord
Gunilla Hansson

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Mjölby. Bolaget har inte några anställda. Verksamheten har under året letts av verkställande direktören. Administrativa tjänster för den löpande verksamheten och fastighetsskötsel köps från bolagets ägare Mjölby kommun.

Bolaget har till Mjölby kommun erlagt 1 160 000 kronor som ersättning för administrativa tjänster.

Fastighetsbeståndet avser följande fastigheter:

Konstruktören 1 med adress Idrottsvägen 7, Skänninge

Hyresgäster i fastigheten har varit:

Maplast AB, Vestas Northern AB, Kriminalvården, Hjo-Bulten, Skänninge Ventilation, MP's Allkonsult, Byggnadsvårdsbutiken, Bengt Johansson, NCC Construction, Connected Wind, SAPS, Hälsohuset, Mona om kroppen, Älgsjö VVS.

Under året har löpande underhåll skett med 300 tkr i fastigheten.

Skorstenen 2 med adress Industrigatan 6, Mjölby

Hyresgäster i fastigheten har varit:

Kanikegårdens Glas AB, Räddningstjänsten, RHEL-gruppen, Mjölby-Svartådalens Energi AB, Montico, Jan Ström, Mjölby Kommun – Kultur & Fritid.

Under året har löpande underhåll skett med 758 tkr i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året arbetat med att utreda åtgärder i syfte att minimera energianvändningen i fastigheterna. Framför allt avseende ventilation och installation av ett styrsystem.

92
B5 T H TS
BIR OS W28

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Montico har sagt upp sitt hyresavtal då Arbetsförmedlingen avser upphandla utbildningsverksamheten för en ny period. Oavsett vem som vinner upphandlingen så finns bara vår lokal anpassad för den utbildning som ska bedrivas i Mjölby.

Ekonomi

Årets verksamhet redovisar ett resultat på 12 tkr (0 tkr).

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Nettoomsättning	10 598	9 514	9 390	17 163	16 943
Hysesintäkter *	9 308	8 362	8 247	14 928	14 733
Resultat före finansiella poster	4 246	3 350	3 190	18 647	1 217
Resultat efter finansiella poster	4 067	4 069	3 856	19 168	1 254
Balansräkning					
Balansomslutning	197 456	196 437	176 998	156 700	153 516
Eget kapital	23 073	23 061	23 061	23 061	23 061
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Investeringar	1 662	360	442	1 093	200
Nyckeltal					
Soliditet %	12	12	13	15	15
Vinstmarginal %	44	49	47	128	9
Skuldsättningsgrad, ggr	7,4	7,4	4,3	4,8	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,9	5,2	19,7	5,4

*Hysesintäkter exkl. intäkter för el, värme och vatten

Soliditet

Justerat eget kapital i relation till balansomslutningen.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av hyresintäkter.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till justerat eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive avskrivningar med tillägg för ränteutgifter i relation till räntekostnader.

Kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i enlighet med kommunens ansvar för en tillfredsställande lokalförsörjning, uppföra, förvärva, förvalta och försälja fastigheter för handel, hantverk och industri samt bedriva annan därmed jämförlig verksamhet.

92
PJ TJ LH TS PH
CS M DS

Bolaget följer noga utvecklingen på den lokala marknaden och håller beredskap att kunna agera när inte marknaden själv kan lösa lokal försörjningen.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	3 000	600	19 461	0	23 061
Disposition av föregående års resultat					
-Balanseras i ny räkning			0	0	
Årets resultat				12	12
Eget kapital 2023-12-31	3 000	600	19 461	12	23 073

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	Kronor 19 460 791
Årets resultat	12 185
Totalt	19 472 796

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	19 472 796
Totalt	19 472 796

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "BJ", "LH", "S", "BH", "CS", and "LRS".

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		10 598	9 514
Övriga rörelseintäkter		115	0
Summa rörelseintäkter		10 713	9 514
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 397	-5 245
Personalkostnader	2	-20	-22
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050	-897
Summa rörelsekostnader		-6 467	-6 164
Rörelseresultat		4 246	3 350
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 431	2 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 610	-1 713
Summa finansiella poster		-179	719
Resultat efter finansiella poster		4 067	4 069
Bokslutsdispositioner	5	-4 055	-4 065
Resultat före skatt		12	4
Skatt på årets resultat		0	-4
Årets resultat		12	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Q' at the top, and several other initials and marks below it.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 287	9 042
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 689	321
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 976	9 363
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	14 686	14 686
Långfristiga fordringar koncernföretag	9	161 191	161 191
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		175 877	175 877
Summa anläggningstillgångar		185 853	185 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		593	668
Övriga fordringar		5 791	3 689
Fordringar till koncern		5 196	6 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	7
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		11 603	11 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		11 603	11 197
SUMMA TILLGÅNGAR		197 456	196 437

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '22' at the top, and several sets of initials and names such as 'P', 'Bh', 'CB', and 'L28' below it.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		600	600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 600	3 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 461	19 461
Årets resultat		12	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 473	19 461
Summa eget kapital		23 073	23 061
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		170 000	170 000
Summa långfristiga skulder		170 000	170 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 160	1 395
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga skulder		311	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 912	1 810
Summa kortfristiga skulder		4 383	3 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 456	196 437

22
 RS T 18 B BH
 CB 2028

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Personalkostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Löner och andra ersättningar	6	11
Sociala kostnader och pensionskostnader	14	11
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20	22
Medelantal anställda	0	0

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	2 431	2 432
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 431	2 432

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader på långfristiga skulder	1 930	1 051
Borgensavgift till Mjölby kommun	680	662
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 610	1 713

Not 5 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	4 055	4 065
Summa bokslutsdispositioner	4 055	4 065

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	65 067	64 851
-Nyanskaffningar samt byggnation	0	216
Utgående anskaffningsvärden	65 067	65 067
Ingående avskrivningar	-56 025	-55 217
-Årets avskrivningar	-755	-808
Utgående avskrivningar	-56 780	-56 025
Redovisat värde	8 287	9 042
Varav mark	1 329	1 329

Handwritten signatures and initials: RS, TJ, 18, 22, CB, 22, 23.

Not 7 Inventarier, verktyg, installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	544	400
-Inköp	1 662	144
-Försäljning/utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 206	544
Ingående avskrivningar	-223	-133
-Årets avskrivningar	-294	-90
-Försäljning/utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-517	-223
Redovisat värde	1 689	321

Not 8 Andelar i koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 686	14 686
Nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärden	14 686	14 686
Redovisat värde	14 686	14 686

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Andel%	Antal andelar	2023	2022
Gallerian i Mjölby AB	556698-9595	Mjölby	100	100 000	6 254	6 254
Stallhöjden Fastighet AB	559008-9909	Mjölby	100	1 000	8 432	8 432

Not 9 Långfristiga fordringar koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående fordran	161 191	146 611
-Nyutlåning	0	22 500
-Amortering	0	-7 920
Utgående fordran	161 191	161 191

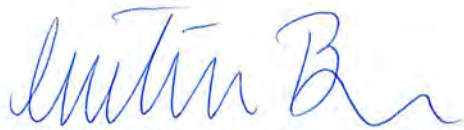
Not 10 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	170 000	170 000
Summa	170 000	170 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	50 000	20 000

Mjölby kommun har gått i borgen för de långfristiga skulderna.

Handwritten signatures and initials:
 TS TJ AB B Bh
 CB MS

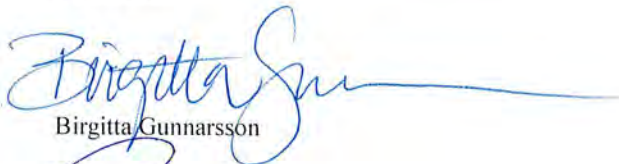
Mjölby 2024-03-12



Cecilia V Burenby
Ordförande



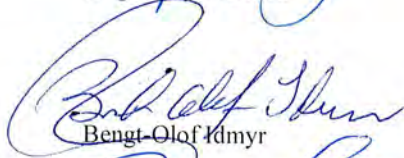
Lars-Åke Pettersson
Vice ordförande



Birgitta Gunnarsson



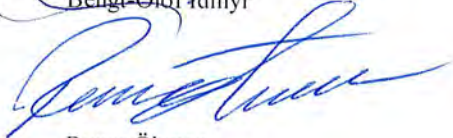
Tobias Josefsson



Bengt-Olof Idmyr



Tommy Borg



Runar Öhman



Dag Segrell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingeffjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsab Mjölby Industribyggnader, org.nr 556068-4937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsab Mjölby Industribyggnader för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsab Mjölby Industribyggnaders finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Fastighetsab Mjölby Industribyggnader.

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 Fastighetsab Mjölby Industribyggnader 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsab Mjölby Industribyggnader för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsab Mjölby Industribyggnader 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

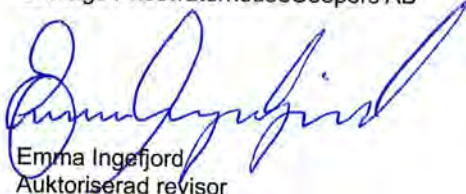
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Linköping den 15 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Gallerian i Mjölby AB
556698-9595

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Noter	7-12
Underskrifter	13

K BHTJ 24 CB 22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Gallerian i Mjölby AB, 556698-9595 får härmed avge årsredovisning för perioden 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Gallerian i Mjölby AB bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget, med säte i Mjölby Kommun, ägs till 100% av Fastighetsaktiebolaget Mjölby Industribyggnader (556068-4937).

Bolaget har ingen anställd personal.

Kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de för verksamheten gällande kommunalrättsliga principerna bidra till en tillfredställande lokalförsörjning samt stärka kommunen och stadskärnans attraktionskraft för boende och näringslivsetableringar.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Mjölby kommun.

Bolaget arbetar aktivt för att hitta nya hyresgäster som kan berika Mjölby stadskärna med verksamheter. Målsättningen är dels att fylla vakanta lokaler i Gallerian men även hitta kompletterande verksamheter som bidrar till att öka hela stadskärnans attraktivitet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gallerian har under året välkomnat nya hyresgäster och en befintlig hyresgäst har vuxit och fördubblat sin yta i gallerian, detta resulterade i att gallerians vakansyta nästa halverades under år 2023. Under räkenskapsåret har bolaget ansökt och mottagit elstöd från skattemyndigheten.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	19 070	14 479	11 338	10 282	9 591
Rörelseresultat	-10 343	-1 483	-12 249	-8 714	-8 465
Balansomslutning	171 932	182 047	165 328	134 374	104 032
Soliditet % (1)	1,50	5,76	4,58	11,52	8,05
Avkastning på eget kapital % (2)	neg	29	neg	45,9	neg
Avkastning på totalt kapital % (3)	neg	neg	neg	neg	neg

1. Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

2. Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

3. (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Handwritten signatures and initials: M, B, T, R, CB, and a large stylized signature.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 2 476 845 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	10 381 986
Årets resultat	-7 905 141
Totalt	<u>2 476 845</u>
Balanseras i ny räkning	2 476 845
Summa	<u>2 476 845</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

N Bb TJ PJ CB 2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter	4	19 069 586	14 479 009
Övriga rörelseintäkter		67 186	11 448
		<u>19 136 772</u>	<u>14 490 457</u>
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och driftskostnader		-12 659 358	-17 092 755
Övriga externa kostnader		-662 150	-383 305
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-16 158 750	1 502 200
		<u>-10 343 486</u>	<u>-1 483 403</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		483	1 257
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-2 365 377	-2 376 229
		<u>-12 708 380</u>	<u>-3 858 375</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		4 055 017	4 065 163
		<u>-8 653 363</u>	<u>206 788</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	6	748 222	2 881 866
		<u>-7 905 141</u>	<u>3 088 654</u>
Årets resultat			

Handwritten signatures and initials: *Handwritten signatures and initials, including "CB" and "20".*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,8	143 368 331	146 413 222
Pågående nyanläggningar	9	10 341 257	13 966 365
		<u>153 709 588</u>	<u>160 379 587</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		14 617 342	13 869 120
		<u>14 617 342</u>	<u>13 869 120</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 326 930</u>	<u>174 248 707</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500 555	505 325
Övriga fordringar		328 825	1 010 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 344	223 303
		<u>899 724</u>	<u>1 739 513</u>
Kassa och bank		2 705 381	6 059 040
Summa omsättningstillgångar		<u>3 605 105</u>	<u>7 798 553</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>171 932 035</u>	<u>182 047 260</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 381 986	7 293 332
Årets resultat		-7 905 141	3 088 654
		<u>2 476 845</u>	<u>10 381 986</u>
Summa eget kapital		<u>2 576 845</u>	<u>10 481 986</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	11	157 535 393	157 535 393
		<u>157 535 393</u>	<u>157 535 393</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		1 879 793	1 525 502
Leverantörsskulder		2 296 799	2 799 505
Skatteskulder		422 450	244 650
Övriga kortfristiga skulder		51 282	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	7 169 473	9 460 224
		<u>11 819 797</u>	<u>14 029 881</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>171 932 035</u>	<u>182 047 260</u>

Handwritten signatures and initials: R, J, P, CB, B, B, W.

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	15 383 803	-8 090 470	7 393 332
Balanserat resultat		-8 090 470	8 090 470	
Årets resultat			3 088 654	3 088 654
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	7 293 333	3 088 654	10 481 986
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	7 293 332	3 088 654	10 481 986
Balanserat resultat		3 088 654	-3 088 654	
Årets resultat			-7 905 141	-7 905 141
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	10 381 986	-7 905 141	2 576 845


 M. Blomqvist AB DS

Noter

Not 1 Allmän information

Gallerian i Mjölby AB med organisationsnummer 556698-9595 bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs till 100% av Fastighetsaktiebolaget Mjölby Industribyggnader (556068-4937) vilka i sin tur ägs av Mjölby Kommun.

Not 2 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt.



Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

Skatt

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. Aktuell 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 skattemässiga 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.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

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 minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

[Handwritten signatures and initials]

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

Byggnader	Ar
Stomme och grund	100
Yttertak	25
Fasad - puts	25
Installationer hiss	25
Installationer el, rör och ventilation	20
Inre ytskikt	20
Hyresgästpassningar	Kontraktstiden

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar 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, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

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. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Företagets verksamhet förväntas fortsätta på nuvarande nivåer under kommande år. Eventuella osäkerheter i kvarvarande fastighetsvärde och nyttjandeperiod av anläggningstillgångar har tagits hänsyn till i redovisningen, genom årliga nedskrivningsprövningar.

Not 4 Hyresintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Lokalhyreskontrakt per löptid		
Inom ett år	16 944 907	17 250 126
Mellan ett och fem år	44 920 962	49 730 499
Senare än fem år	40 746 400	54 811 216
	<u>102 612 269</u>	<u>121 791 841</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	2 363 031	2 376 229
Räntekostnader, övriga	2 346	-
Summa	2 365 377	2 376 229

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	274 823 213	236 916 081
-Omklassificeringar från pågående projekt	13 113 858	37 907 132
Vid årets slut	287 937 071	274 823 213
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-76 310 118	-61 812 318
-Årets avskrivning enligt plan	-16 158 750	-14 497 801
Vid årets slut	-92 468 868	-76 310 119
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-52 099 872	-68 099 872
-Återförda nedskrivningar	-	16 000 000
Vid årets slut	-52 099 872	-52 099 872
Redovisat värde vid årets slut	143 368 331	146 413 222
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	15 551 545	15 551 545
Ackumulerade nedskrivningar	-9 784 374	-9 784 374
Redovisat värde vid årets slut	5 767 171	5 767 171

Not 7 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	163 000 000	160 000 000
Vid årets slut	153 000 000	163 000 000

Byggnaden utgörs i sin helhet av förvaltningsfastighet. Fastigheten Jerikodal 8 & 14 är en central handelsfastighet i Mjölby. Värdering har utförts av en extern värderare. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	13 966 365	34 622 900
Omklassificeringar till byggnader	-13 113 858	-37 907 132
Investeringar	9 488 750	17 250 596
Redovisat värde vid årets slut	10 341 257	13 966 364

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Driftskostnader	70 344	223 303
	70 344	223 303

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "NTA", "CB", and "BPN".

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	157 535 393	157 535 393

Det finns inga amorteringskrav för de koncerninterna lånen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 649 950	2 040 518
Räntor	5 068 140	6 760 126
Driftskostnader	451 383	659 580
	<u>7 169 473</u>	<u>9 460 224</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Underskrifter

Mjölby 2024-03-12



Cecilia V Burenby
Styrelseordförande



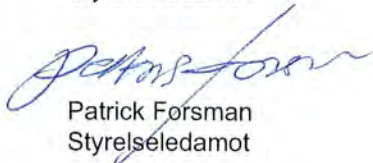
Dag Segrell
VD



Tobias Josefsson
Styrelseledamot



Birgitta Gunnarsson
Styrelseledamot

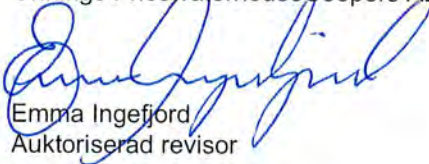


Patrick Forsman
Styrelseledamot



Håkan Wass
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingeffjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gallerian i Mjölby AB, org.nr 556698-9595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gallerian i Mjölby AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gallerian i Mjölby ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Gallerian i Mjölby AB.

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 Gallerian i Mjölby 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gallerian i Mjölby AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gallerian i Mjölby 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

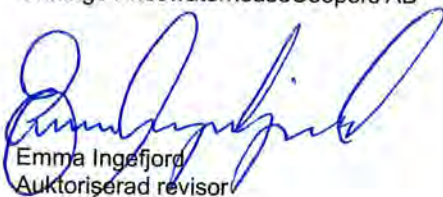
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Linköping den 15 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Stallhöjden Fastighets AB

559008-9909

Räkenskapsåret

2023

AG CB BQ

Styrelse och verkställande direktör för Stallhöjden Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget förvaltar fastigheten Mjölby 39:4 i Mjölby kommun.

Bolaget har sitt säte i Mjölby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Mjölby industribyggnader med organisationsnummer 556068-4937 och säte i Mjölby kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2028	2021	2020
Nettoomsättning	1 585	1 506	1 559	1 524
Resultat efter finansiella poster	12	40	227	221
Soliditet (%)	8	8	8	4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommunala ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i enlighet med kommunens ansvar för en tillfredsställande lokalförsörjning, uppföra, förvärva, förvalta och försälja fastigheter för handel, hantverk och industri samt bedriva annan därmed jämförlig verksamhet.

Bolaget följer noga utvecklingen på den lokala marknaden och håller beredskap att kunna agera när inte marknaden själv kan lösa lokalförsörjningen.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	100 000	268 515	31 747	400 262
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		31 747	-31 747	0
Årets resultat			9 325	9 325
Eget kapital 2023-12-31	100 000	300 262	9 325	409 587

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedlen

Balanserat vinst	300 262
Årets vinst	9 325
	300 262
Disponeras så att i ny räkning överförs	309 587
	309 587

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 585 092	1 505 847
Övriga rörelseintäkter		158 437	8 814
Summa rörelseintäkter		<u>1 743 529</u>	<u>1 514 661</u>
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-1 485 802	-1 231 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 784	-188 325
Summa rörelsekostnader		<u>-1 676 586</u>	<u>-1 420 209</u>
Rörelseresultat		66 943	94 452
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 086	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 986	-54 972
Summa finansiella poster		<u>-54 900</u>	<u>-54 432</u>
Resultat efter finansiella poster		12 043	40 020
Resultat före skatt		12 043	40 020
Skatt på årets resultat		-2 718	-8 273
Årets resultat		<u>9 325</u>	<u>31 747</u>

48 CB 28 90

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 524 073	3 591 916
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 524 073	3 591 916
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		108 139	93 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		108 139	93 038
Summa anläggningstillgångar		3 632 212	3 684 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		369 844	278 013
Övriga fordringar		990 750	891 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 559	18 171
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 380 153	1 187 936
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 380 153	1 187 936
SUMMA TILLGÅNGAR		5 012 365	4 872 891

18 CB 28

<u>Balansräkning</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		300 262	268 515
Årets resultat		9 325	31 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>309 587</u>	<u>300 262</u>
Summa eget kapital		409 587	400 262
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		203 442	99 874
Skulder till koncernföretag		3 655 247	3 655 247
Aktuell Skatteskuld		41 067	85 249
Övriga skulder		36 881	72 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		666 141	559 383
Summa kortfristiga skulder		<u>4 602 778</u>	<u>4 472 629</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 012 365	4 872 891

12
OB B

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter redovisas i den period som avses.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1-10 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när

komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder

och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

40 CB 28

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 728 468	4 728 468
-Inköp	122 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 851 409	4 728 468
Ingående avskrivningar	-1 136 552	-948 227
-Årets avskrivningar	-190 784	-188 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 327 336	-1 136 552
Utgående redovisat värde	3 524 073	3 591 916

92
10 CB 8

Mjölby 2024 -03-12



Cecilia V Burenby
Ordförande



Dag Segrell
Verkställande direktör

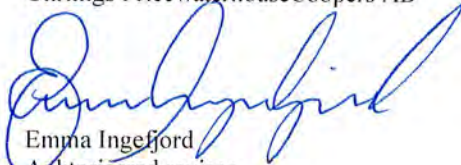


Lars-Åke Pettersson

Revisionspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stallhöjden Fastighets AB, org.nr 559008-9909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stallhöjden Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Stallhöjden Fastighets AB.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stallhöjden Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stallhöjden Fastighets 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

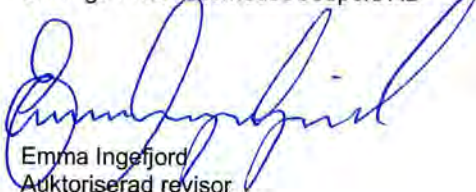
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Linköping den 16 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor