

**Årsredovisning**  
för  
**AB Melleruds Bostäder**

556528-4329

Räkenskapsåret

2022

SE  
AB  
MA  
RC 7

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

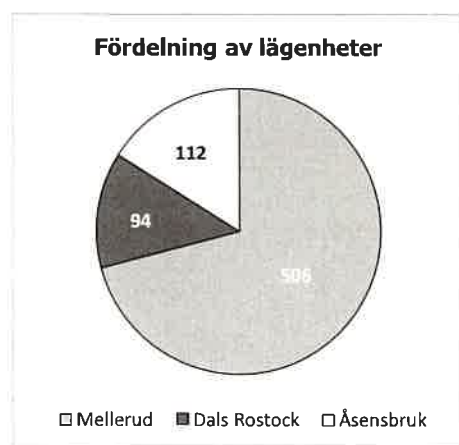
### Information om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud.

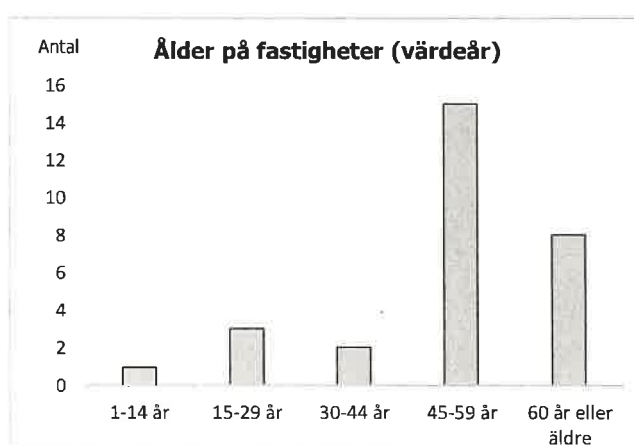
Bolagets uppdrag är att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet. I vårt uppdrag ingår även att bidra till en hållbar utveckling av etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Melleruds kommun ska uppfattas som attraktiv att bo och verka i.

Melleruds Bostäder ska främja bostadsförsörjning i kommunen genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter och tomträtter. Bolaget ska aktivt verka för lönsam nyproduktion av bostäder. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalhyresgäster skall uppleva AB Melleruds Bostäder som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i. Vidare är en del av bolagets ekonomiska mål att succesivt öka sin soliditet till minst 15 % (ägardirektiv).

Mellbo har 712 lägenheter och en marknadsandel på ca 50 procent av det totala antalet hyresrätter i Melleruds kommun. Mellbo finns representerade i orterna Mellerud, Dals Rostock och Åsensbruk med en fördelning enligt nedanstående figur 1. Figur 2 visar åldersfördelningen (utifrån värdeår) på hyresfastigheterna och en övervägande andel är 45 år eller äldre. Med åldern kommer också stora behov av underhåll och investeringar i t.ex. stammar, badrum och kök. Under kommande tioårsperiod förväntas vi arbeta med åtminstone ett stamreoveringsprojekt per år för att åtgärda de inbyggda problem som finns i flera fastigheter idag.



Figur 1



Figur 2

SE  
AB RS  
A J  
MA

Mellbos 13 anställda och 12,55 heltidstjänster är uppdelade i en administrativ enhet med sex medarbetare och en driftsenhet med sju medarbetare. På driftssidan finns en egen snickare, två egna målare samt fyra fastighetsskötare. Daglig fastighetsskötsel som handläts upp är t. ex. städ, grönytor och snöröjning.

Som boende hos Mellbo har man tillgång till kundtjänst via telefon kl.10.00 till 15.00 fyra dagar per vecka och 10.00 till 12.00 på fredagar och fysiskt två förmiddagar per vecka. Tillgång till fastighetsjour finns dygnet runt och störningsjour på kvällar och helger. All fastighetsjour hanteras internt vilket är en stor styrka och ger en stor trygghet för våra boende som får hjälp av ett välbekant ansikte.

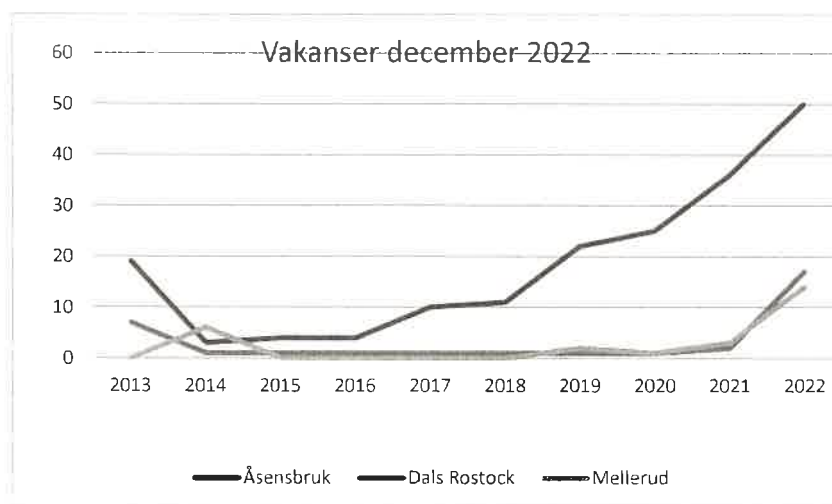
### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ökat antal vakanser

2021 fick vi se en kraftig ökning av antalet vakanser i Åsensbruk och det har fortsatt under 2022. Styrelsen beslutade i november 2022 att två hus med totalt 31 lägenheter ska rivras under 2023/2024. Dessutom fick vd i uppdrag att sälja Centrumhuset med sina 15 lägenheter.

Kommunen sa upp sin blockförhyrning av hyreslägenheter på Älvan i Mellerud och Karolinen i Dals Rostock. Det har medfört att antalet lägenheter som inte är uthyrda har ökat. Ökningen i Mellerud beror på att Regionen önskade att få ytterligare yta för sin Vårdcentral. Därför har vi inte hyrt ut de tomma lägenheterna i angränsning till deras lokaler. I slutet av 2022 kom beskedet från Regionen att de inte behövde mer yta. Lägenheterna kommer att hyras ut under 2023.

I början av året sa vd:n upp sig och en tf vd har anlitats. Den nya styrelsen, som tillträder vid bolagsstämman i maj 2023, får ta ställning till när en ny ordinarie vd ska vara på plats. Det innebär att en ny vd kan vara i tjänst någon gång under 2024.



Diagrammet exklusive 21 lägenheter i Dals Rostock och Åsensbruk som Migrationsverket hyr. Dessutom kommunen sex lägenheter i Åsensbruk och en i Mellerud.

Figur 3

S. E.  
RS  
AB  
J  
MA

### ***Underhåll reparationer och investeringar***

Det stora ombyggnadsprojektet under 2022 har varit att bygga om lokalerna till en familjecentral i huset Älvan åt Melleruds kommun och Regionen. Kostnaderna för iordningsställande av kommunens lokaler är endast underhåll inga investeringar och för Regionens lokaler är det ungefär hälften investeringar och resten underhåll. Det är fantastiskt att Melleruds kommun har fått till en Familjecentral med Regionen i våra lokaler efter att diskussioner har pågått i minst 25 år.

Stamreovering av fastigheten på Backegatan i Mellerud var planerad till 2022. Tyvärr fick vi inte in några anbud när vi la ut det för upphandling. Stamreovering kommer nu att genomföras under 2023. Vi har förberett genom att byta ut värmerören i källaren och vi har målat och lagt in nytt golv i nio lägenheters vardagsrum.

Under året har vi bytt dörrar och fönster på flera fastigheter i Mellerud och i Åsensbruk. Totalt blev det 237 fönster och 40 säkerhetsdörrar i Mellerud och 105 fönster i Åsensbruk.

2022 hyrde vi ut en stor del av de allmänna ytorna i Karolinen i Dals Rostock till Melleruds kommun. I och med det har vi målat om dessa lokaler och för att kommunen i sin tur ska se till att det finns aktiviteter huset.

Behovet är oerhört stor av underhåll av våra fastigheter och lägenheter. Det har varit stora behov av ommålning av lägenheter 2022. För att någorlunda leva upp till behoven har vi tagit in en extra målare under vissa delar av året.



Några av de underhållsaktiviteter som utförts under året (utöver normalt löpande underhåll):

- Underhåll av stam - Backegatan Mellerud
- Renovering och underhåll lägenheter och gemensamhetsutrymmen - Karolinen Dals Rostock
- Renovering balkonger – Klippvägen Åsenbruk
- Grillplats – Norra Kungsgatan 27–31 Mellerud
- Grillar – 10 fastigheter
- Renovering uteplatser – Dals Rostock
- Energiåtgärder
- Asfaltering Kapellgatan 1, Långgatan 49 – 51 och Parkgatan 19

S.E.  
AB  
A  
PIA

### Investeringar

<u>Investeringar genomförda under 2022</u>	<u>tkr</u>
Nya fönster Gamla vägen och Valsvägen Åsen 1:110	1 649
Fönsterbyte Kransen 20	688
Fönster och säkerhetsdörrar Gården 10	2 847
Ombyggnad Älvan 11 - FC VGR	1 134
Kärlskåp Muren 9	122
Tvättmaskiner mm	217
<b>Totalt</b>	<b>6 657</b>

Per den sista december 2022 finns följande pågående investeringsprojekt:

<u>Pågående investeringar</u>	<u>Slutförs</u>
Stamrenovering Backegatan 13 A-B	2023
Nybyggnadsprojekt Staren - ny detaljplan	2023
Nytt kontor byggs om till Mellbo	2023
Altan/uteplatser Karolinervägen	2023
Luftvärmepumpar Karolinervägen Dals Rostock	2023

### Ekonomi

Mellbo gör ett resultat knappt under budget med resultatet +864 tkr före bokslutsdisposition och skatt. Uthyrning till migrationsverket under större delen av året gör att hyresintäkterna är högre än budgeterat. Trots att vi fått flera uppsagda lokaler under året har vi en ökning av intäkter på lokaler. Det beror på att vi har skrivit avtal med kommunen som hyr lokaler i Karolinen och så har vi renoverat och hyrt ut lokaler till kommunen och Regionen för en Familjecentral i Älvan. Totalt har intäkterna ökat med cirka 2 Mnkr i jämförelse med budget.

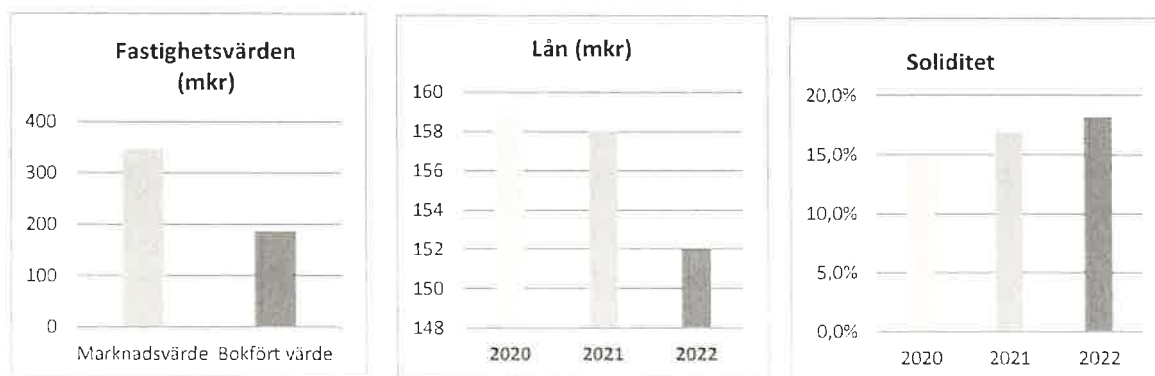
På kostnadssidan är det främst den ökade kostnaden för el och fastighetsskötsel som avviker mot budget. Detta beroende på de saker som sker i omvärlden och som också påverkar oss, med högre elpriser och ökade priser på material. Det stora behovet av underhåll har gjort att under 2022 har underhållsbudgeten för första gången på många år utnyttjats fullt ut. Vilket är positivt gentemot våra hyresgäster och för vårt fastighetsbestånd. Dock återstår mycket underhåll. Under 2023 kommer underhållet att vara begränsat till följd av fortsatt höga priser på el och taxehöjningar som påverkar budget 2023. Totalt har vi på kostnadssidan gjort åt cirka 2,4 Mnkr mer än vad som varit budgeterat.

I augusti gjordes en ny marknadsvärdering. Det har resulterat i en ej budgeterad nedskrivning av fastigheten Järven 6 med 919 tkr. Återföringar har samtidigt gjorts med ca 1 090 tkr. Nettot av nedskrivning och återföring från tidigare nedskrivning är en resultatpåverkan om ca + 172 tkr. Resultatet i kombination med amortering av lån gör att soliditeten stärks och Mellbo når nu över vårt långsiktiga mål om minst 15% i soliditet.

S.E.  
AB  
A  
MA

Årets resultat före  
bokslutsdispositioner och skatt  
**864 tkr**  
Budgeterat resultat före  
bokslutsdispositioner och skatt  
1245 tkr

Låneskulden har under året sjunkit med ytterligare 6 MSEK och bolaget utnyttjar på balansdagen ca 153 MSEK av beviljade 190 MSEK i kommunal borgensram. Samtliga lån är upptagna hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet. Fastighetsbeståndet beräknas i vår senaste marknadsvärdering under 2022 vara värt ca 347 miljoner.



Bolaget har tidigare haft relativt höga räntekostnader tidigare p g a äldre ränteswappar med långa löptider. Räntekostnaderna jämfört med tidigare år är lägre, men då ränteläget och förändrats kommer räntekostnaden framåt att öka till följd av detta.

Per den 2022-12-31 var:

Genomsnittsräntan	1,56 %	(0,80 %)
Räntebindningstiden	3,49 år	(4,02 år)
Kapitalbindningstiden	1,53 år	(1,94 år)

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är fortsatt god. Avseende vakansgraden i Mellerud finns idag ingen oro, men för Dals Rostock har en ökning av vakansgraden skett under 2022. 38 lägenheter som blockförhyrts av kommunen och sas upp till den 31 mars 2022. Vid årsskiftet var tio lägenheter inte uthyrda i Dals Rostock och dessutom hyr Migrationsverket sju ytterligare lägenheter. Under våren 2023 måste en intensiv marknadsföring göras för att få uthyrt dessa fina lägenheter.

Det stora problemet i Åsensbruk är Centrumhuset och Södra Åsen. I Centrumhuset hyr Migrationsverket sju lägenheter och där finns det ytterligare sju lediga lägenheter. I Södra Åsen hyr Migrationsverket sju lägenheter. Hur länge de kommer att hyra lägenheter är väldigt osäkert. Utifrån styrelsens beslut kommer Centrumhuset säljas till en privat aktör. Två av husen i Södra

S. E.  
AB  
MA

Åsen kommer att rivas och befintliga hyresgäster kommer snarast att flyttas om till andra lediga lägenheter i vårt bestånd. Det innebär att vi minskar antalet lägenheter i Åsensbruk med 47. I och med det kommer antagligen efterfrågan och tillgång harmonisera varandra.  
Efterfrågan på lägenheter i Mellerud upplevs fortfarande vara god, särskilt på treor.  
Nyproduktion av hyresfastigheter är intressant och bolaget är med och finansierar en ny detaljplan som möjliggör en eventuell byggnation av 14 nya lägenheter på mark som förvärvats i kvarteret Staren i Mellerud.

Några av de tomma lägenheterna Norra Kungsgatan 1 kan komma att användas som ersättningslägenheter i samband med en stamreovering av två trappuppgångar och 18 lägenheter på Backegatan. Projekt och aktiviteter som kräver mycket av organisationen utöver att hantera den vanliga driften och administrationen. Projekt av den här typen förväntas återkomma regelbundet varje år då det är många fastigheter som behöver stambyte.

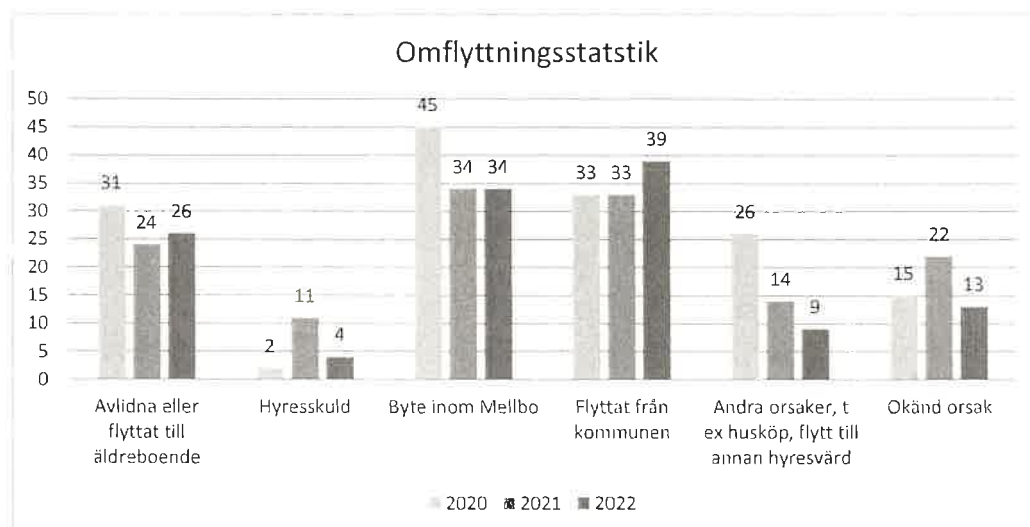
2023 kommer att vara ett oerhört svårt ekonomiskt år. Melleruds kommun har höjt sina kommunala taxor för VA med 19 procent, Renhållning med 10 procent och för Fjärrvärme med 54 procent för den rörliga delen och den fasta med 20. Bara kommunens taxehöjningar är en ökning med cirka 3,5 mnkr i förhållande till 2022. Läger vi till ökningen av kostnader för räntor och el så kommer 2023 bestå av många ekonomiska utmaningar.

### Hyresförhandling 2023

Hyresförhandlingarna för 2023:s års hyror är klara. På grund av det svåra ekonomiska läget i samhället med stora kostnadsökningar har det varit hårda förhandlingar, men med konstruktiva förhandlingar så kom båda parter överens om att hyrorna kommer att höjas med 4,2 procent för lägenheter med varmhyra och 3,6 procent för de som har kallhyra. Höjningen är från och med den 1 januari 2023.

2022 kom Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen överens om ett Trepartsavtal som gäller under tre år och ska ge en gemensam syn på hur vi tillsammans ska utveckla hyresförhandlingarna mellan parterna. Efter första året av förhandlingar går det att konstatera att det är långt kvar innan en samsyn finns mellan parterna.

### Andra icke-finansiella upplysningar



S.E.  
RS J  
LB  
MA

### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges allmännytt, FASTIGO samt Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation. Dessutom är bolaget delägare med 4 andelar i den medlemsägda inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror Förening u.p.a.

### Försäkringsvärde

Från och med 2018 har bolaget försäkringar tecknade i Dina Försäkringar. Försäkringarna hos Dina Försäkringar avser fastighetsförsäkring samt företagsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av försäkringsbelopp. VD- och styrelseansvarsförsäkringen är tecknad hos W.R. Berkley Insurance AG genom SÄKRA.

### Styrelsemöten

Under året har det hållits åtta protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	47 676	48 115	48 210	47 744	48 146
Resultat efter finansiella poster	864	6 503	4 841	6 302	6 651
Balansomslutning	211 158	216 964	211 919	228 344	223 929
Soliditet (%)	18,2	16,9	14,7	11,9	10,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid föregående års utgång	3 000 000	2 228 523	20 129 313	5 309 358	30 667 194
Retroaktiv omräkning, se not 2			1 174 857		1 174 857
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 309 358	-5 309 358	0
Förändring uppskrivningsfond		-75 590	75 590		0
Årets resultat				1 114 867	1 114 867
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 152 933</b>	<b>26 689 118</b>	<b>1 114 867</b>	<b>32 956 918</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 689 118
årets vinst	1 114 867
	<b>27 803 985</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 803 985
	<b>27 803 985</b>

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

S.E.  
RS  
AB  
A MD 7



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	47 676	48 115
Övriga rörelseintäkter		1 494	1 446
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>49 170</b>	<b>49 561</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-29 290	-23 996
Övriga externa kostnader		-3 951	-2 846
Personalkostnader	4	-8 434	-9 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-5 133	-2 794
Övriga rörelsekostnader		0	-1 555
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-46 808</b>	<b>-40 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 362</b>	<b>9 350</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		86	16
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 785	-2 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 498</b>	<b>-2 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>864</b>	<b>6 503</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	7	473	-75
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 337</b>	<b>6 428</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	8	-222	-1 119
<b>Årets resultat</b>		<b>1 115</b>	<b>5 309</b>

S.E.

RS

AB

A

7

MA

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	187 440	186 073
Inventarier, verktyg och installationer	6	854	667
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	516	541
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 810</b>	<b>187 281</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	408	408
--	----	-----	-----

#### **Summa anläggningstillgångar**

**189 218**                      **187 689**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Färdiga varor och handelsvaror		231	256
<b>Summa varulager m m</b>		<b>231</b>	<b>256</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		575	183
Aktuella skattefordringar		1 909	998
Övriga kortfristiga fordringar		426	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 056	1 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 966</b>	<b>2 438</b>

##### *Kassa och bank*

17 743                      26 581

#### **Summa omsättningstillgångar**

**21 940**                      **29 275**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**211 158**                      **216 964**

SIE  
RS

AB  
A J

MA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	11	2 153	2 229
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 153</b>	<b>5 229</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 689	20 129
Årets resultat		1 115	5 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>27 804</b>	<b>25 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 957</b>	<b>30 667</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12	<b>7 003</b>	<b>7 476</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	13	1 612	2 637
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 612</b>	<b>2 637</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14		
	15, 16	99 712	98 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 712</b>	<b>98 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	52 250	59 712
Leverantörsskulder		4 795	3 877
Skulder till koncernföretag		1 854	2 185
Övriga kortfristiga skulder		310	655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 665	11 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 874</b>	<b>77 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 158</b>	<b>216 964</b>

S.E.  
RS

KB

A J

MA

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		864	6 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	5 133	3 808
Betald skatt		-984	-954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 013</b>	<b>9 357</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		25	15
Förändring av kundfordringar		-392	-134
Förändring av kortfristiga fordringar		-225	-50
Förändring av leverantörsskulder		918	1 270
Förändring av kortfristiga skulder		-1 514	-629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 825</b>	<b>9 829</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 663	-5 507
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	3 555
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	87
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 663</b>	<b>-1 865</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-6 000	-1 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 838</b>	<b>6 964</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		26 581	19 617
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 743</b>	<b>26 581</b>

SIE.  
RS  
KB  
A  
MA

## Noter

Tkr

### 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

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stommar	100 år
Fasader, yttertak och fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-30 år
Övrigt	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till ett belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även tagit till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

S. E.  
RS  
AB  
A  
MA

### **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, uträntas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

### **Låneutgifter**

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

### **Finansiella instrument**

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

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

### **Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)**

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

### **Säkringsredovisningens upphörande**

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

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

S.E.  
B R  
A J-  
MA

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

### ***Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag***

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt.

### ***Leasingavtal***

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och hyresfastigheter klassificeras som operationell leasing. Intäkterna redovisas linjärt under hyresperioden.

### ***Varulager***

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

### ***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.

S.E.  
RS

AB 7-  
A  
MA

### ***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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda**

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

### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

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

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

### **Offentliga bidrag**

Bolaget har erhållit offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av materiella anläggningstillgångar. Detta offentliga bidrag har reducerat anskaffningsvärdet på de materiella anläggningstillgångarna eller som en förutbetalad intäkt.

S.E.  
AB  
MA



### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Retroaktiv omräkning

Analys av redovisningen av uppskjuten skatt kopplat till fastigheterna har lett till en retroaktiv omräkning av den uppskjutna skatteskulden som justerats mot ingående eget kapital med 1 174 857 kr. Omräkningen är hänförlig till åren 2014-2021.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	33 049	33 564
Lokaler	8 306	8 449
Uppvärmning	4 058	4 029
Övrigt	2 262	2 072
	<b>47 676</b>	<b>48 115</b>
<b>I övriga intäkter ingår:</b>		
Intäkter från BRF Dansbanan	228	255
Övrigt	1 266	1 191
	<b>1 494</b>	<b>1 446</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	13	14

S. E.  
K. B. 7-  
A  
MA

### Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	293 779	294 494
Inköp	6 320	3 929
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 100</b>	<b>293 779</b>
Ingående avskrivningar	-104 278	-100 472
Försäljningar/utrangeringar	0	1 089
Årets avskrivningar	-5 030	-4 895
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 307</b>	<b>-104 278</b>
Ingående uppskrivningar	2 807	2 902
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 712</b>	<b>2 807</b>
Ingående nedskrivningar	-6 236	-8 548
Återförda nedskrivningar	1 091	4 151
Årets nedskrivningar	-919	-1 839
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 064</b>	<b>-6 236</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 440</b>	<b>186 073</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	187 440	186 073
Verkligt värde	349 100	343 000

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 828	1 480
Inköp	367	381
Försäljningar/utrangeringar	-43	-32
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 152</b>	<b>1 828</b>
Ingående avskrivningar	-1 161	-1 078
Försäljningar/utrangeringar	43	32
Årets avskrivningar	-180	-116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 298</b>	<b>-1 161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>854</b>	<b>667</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-195	-1 570
Återföring från periodiseringsfond	750	1 596
Förändring av överavskrivningar	-82	-101
	473	-75

S.F.  
RS  
LB  
A 7  
MA

AB Melleruds Bostäder  
Org.nr 556528-4329

19 (23)

### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-104	-998
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-149	-7
Skatt hänförlig till tidigare år	32	-114
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-222</b>	<b>-1 119</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 337		6 428
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-275	20,60	-1 324
Ej avdragsgilla kostnader	2,58	-35	5,58	-359
Ej skattepliktiga intäkter				102
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-17		-25
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter		169		132
Skatteeffekt på ej avdragsgill nedskrivning		-189		-379
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-149		-7
Återföring av tidigare nedskrivningar		225		855
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		32		-114
Skattereduktion för elproduktion		18		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>16,59</b>	<b>-222</b>	<b>17,41</b>	<b>-1 119</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	541	344
Under året nedlagda kostnader	6 296	4 177
Under året genomförda omfördelningar	-6 320	-3 980
	<b>516</b>	<b>541</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408	495
Försäljningar	0	-87
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408</b>	<b>408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>408</b>	<b>408</b>

S.E.  
R  
B  
R  
MA

**Not 11 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 229	2 304
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-76	-76
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 153</b>	<b>2 229</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	6 759	7 314
Akkumulerade överavskrivningar	244	162
	<b>7 003</b>	<b>7 476</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	8	8

**Not 13 Avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 637	2 630
Retroaktiv omräkning	-1 175	0
Årets avsättningar	149	7
	<b>1 612</b>	<b>2 637</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

S.E.  
DS  
AB  
MA

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Kommuninvest	2023-11-13	22 250	23 250
Kommuninvest	2025-03-03	23 712	28 712
Kommuninvest	2023-08-07	30 000	30 000
Kommuninvest	2024-02-16	22 000	22 000
Kommuninvest	2024-11-29	26 000	26 000
Kommuninvest	2025-05-12	28 000	28 000
		<b>151 962</b>	<b>157 962</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		52 250	59 712

### Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 151 962 tkr (157 962 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	99 712	98 250
	<b>99 712</b>	<b>98 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	52 250	59 712
	<b>52 250</b>	<b>59 712</b>

### Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	5 305	5 106
Nedskrivningar	919	1 839
Återföring av nedskrivningar	-1 091	-4 151
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	1 468
Intäktsfört bidrag investeringsstöd	0	-366
Vinst vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	-87
	<b>5 133</b>	<b>3 808</b>

### Not 18 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	3 773	4 124
	<b>3 773</b>	<b>4 124</b>

S.E.  
RS  
B  
Z  
MA

### Not 19 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Melleruds kommun med organisationsnummer 212000-1488 med säte i Mellerud.

### Not 20 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används ränteswapar.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 90 mkr (125 mkr). Per 2022-12-31 finns ett övervärde på 12,7 mkr (1,9 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,49 år (4,02 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2022	2021
Inom 1 år	62 mkr	68 mkr
Inom 1-5 år	30 mkr	15 mkr
Inom 5-10 år	60 mkr	75 mkr
Summa	152 mkr	158 mkr

S.E  
DS  
B  
H  
MA

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Mellerud



Robert Svensson  
Ordförande



Thomas Hagman



Sven Eriksson



Martin Andersson



Lisbeth Berglöv



Ingemar Johansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Myhr  
Auktoriserad revisor