

Årsredovisning
för
AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Ordförande Eva Pärsson
1:e vice ordförande Lisbeth Berglöv
2:e vice ordförande Martin Andersson
VD Ingmar Johansson

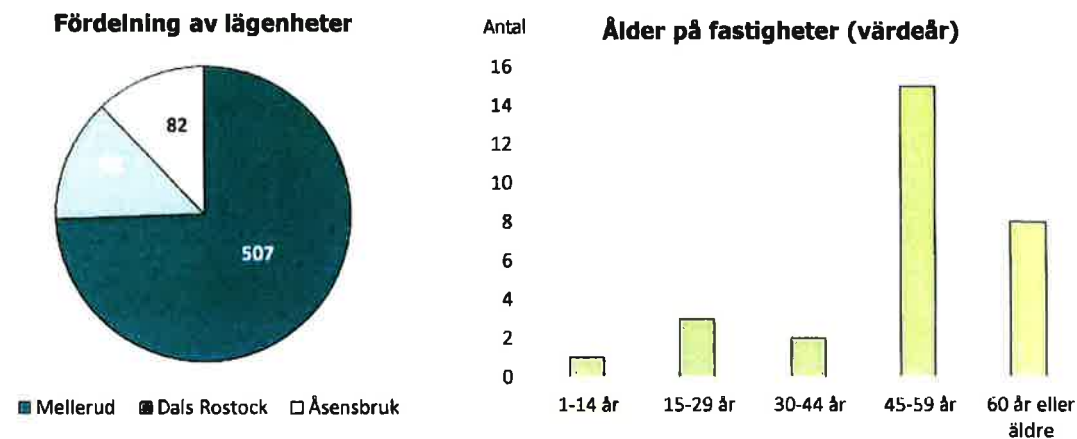
Bolaget ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud.

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 ska 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 646 lägenheter samt gruppboendestäder och lokaler. Mellbo finns representerade i orterna Mellerud, Dals Rostock och Åsensbruk med en fördelning enligt nedanstående figur 1. Figur 2 visar åldersfördelningen 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 tjugoårsperiod förväntas vi arbeta med åtminstone ett stamrenoveringsprojekt per år för att åtgärda de inbyggda problem som finns i flera fastigheter idag. De senaste åren har alla investeringar gjorts med eget kapital, men från och med 2024 måste bolaget devisa låna till investeringarna.



Figur 1

Figur 2

Mellbos 14 anställda och 11,8 heltidstjänster är uppdelade i en administrativ enhet med sex medarbetare och en driftsenhet med åtta medarbetare. På driftssidan finns en egen snickare, tre egna målare samt fyra fastighetsskötare. Daglig fastighetsskötsel som handlats upp är t. ex. städ, grönytor och snöröjning.

Som boende hos Mellbo finns tillgång till kundtjänst. När vi flyttade in i nya lokaler den 1 juni 2023 ökade vi öppettiderna för kundtjänst markant. Vi har öppet 28 timmar telefontid och fysiska besök kan göras under 18 timmar per vecka. Tillgång till fastighetsberedskap finns dygnet runt och störningsjour på kvällar och helger. All fastighetsberedskap 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

Under längre tid har det varit en kraftig ökning av antalet vakanser i Åsensbruk. Styrelsen beslutade i november 2022 att två hus med totalt 31 lägenheter skulle rivras. Under 2023 har bolaget på ett smidigt sätt erbjudit hyresgästerna annat boende i Åsensbruk eller i Mellerud. Under hösten 2024 kommer husen att rivras.

I februari sålde bolaget Centrumhuset med 14 lägenheter. Eftersom Centrumhuset bildade en gemensam fastighet med vår fastighet på Klippvägen hyrde vi ut fastigheten tills den blir avstyckad. Övertagandet av fastigheten kommer att genomföras i januari 2024.

Kommunen sa upp sin blockförhyrning av 28 hyreslägenheter på Karolinen i Dals Rostock 2022. Det har medfört att antalet lägenheter som inte är uthyrda har ökat, men under senare delen av 2023 har vi haft en positiv trend i Dals Rostock.

I Mellerud har det blivit svårare att hyra ut lägenheter. Det är färre som söker lägenhet i Mellerud. Under 2024 kommer vi att utveckla vårt sätt att marknadsföra oss.



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

Underhåll reparationer och investeringar

Då många av bolagets fastigheter är äldre så finns ett stort underhållsbehov. Underhållsplaner finns framtagna och går igenom samt revideras årsvis.

Från och med den 1 oktober har vi anställt ytterligare en målare på den vakanta tjänsten för att möjliggöra en snabbare uthyrning av lägenheter.

Under våren och hösten 2023 har vi genomfört en total stamreovering på Backegatan 13 A och B, med byte av alla stammar, alla ytskikt, nya badrum och kök. Det är en satsning på 400 tkr per lägenhet. Mellbo äger minst 200 lägenheter ytterligare som måste genomgå samma typ av reovering. Under 2024 ska en djupgående analys göras så att bolaget och ägarna blir medvetna om det stora underhållsbehovet.



Några av de underhålls- och investeringsaktiviteter som utförts under året:

WEC360

Digitalt marknadsföringssystem som visualiserar våra fastigheter och lägenheter på vår hemsida.

Södra Åsen

Vi har målat om fasaden på det hus som vi ska ha kvar. Dessutom har vi reoverat sex lägenheter. Vi har bytt ut den del som var träpanel på fasaden på den södra sidan av huset.

Ny hemsida

Vi har gjort om vår hemsida tillsammans med ett lokalt företag från Mellerud.

Brand garage

Garaget på Störvägen i Åsensbruk har brunnit. Under 2024 tar vi ställning om det ska rivras eller byggas upp igen.

Brand lägenhet

I april månad brand det en enrumslägenhet i Mellerud. Lägenheten totalförstördes, men övriga lägenheter i huset klarade sig.

Brandskyddsapplikation

Vi har gjort en genomlysning av alla fastigheter för att säkerställa brandskyddet samt köpt ett verktyg så att vi på ett enkelt sätt kan upptäcka och åtgärda brister i brandskyddet.

Centrumhuset i Åsensbruk

Centrumhuset hyrs ut till de som vi tecknat köpeavtal med. Avstyckningen är klar och köpet kommer att genomföras i januari.

Störvägen 2-6 i Åsensbruk

Omflyttningen av hyresgäster på Störvägen 2-4 är snart klart. Störvägen 2 är tomt och i Störvägen 4 finns det fyra lägenheter som Migrationsverket hyr samt två lägenheter som kommunen hyr. Vi räknar med att Störvägen 4 ska vara tomt under andra kvartalet 2024. Migrationsverket och kommunen kommer att erbjudas andra lägenheter. Rivning av husen kommer att ske under hösten 2024. Störvägen 6 har målats både ute och inne samt ny fasad.

Stamreovering

Stamreovering på Backegatan 13A och 13B genomfördes under 2023. Totalt reoverades 18 lägenheter. Det är en satsning på 400 tkr per lägenhet.

Byggnation av altaner

Vi har genomfört byggnationer i egen regi av altaner på Karolinervägen i Dals Rostock.

Vårt gamla kontor Storgatan 26

Ombyggnationen för att anpassa lokalerna till socialtjänsten blev klar under våren. Den administrativa enheten inom socialtjänsten har flyttat in första juni.

Vårt nya kontor Storgatan 16

I slutet av maj var det nya kontoret klart för inflyttning och invigning med mingel för allmänheten genomfördes första juni. Vi minskade våra kontorsytor med nästa 100 kvadratmeter.

Montering av värmepumpar

Vi har monterat in elva värmepumpar i lägenheter som har kallhyra i Dals Rostock.

Installationer av solceller

Solcellsinstallationen på Kransen 20, Älvan 11 och Blomman 3 är klara och är nu i drift.

Inköp av robotklippare

En robotklippare har installerats på Långgatan 49-51 under våren.

Investeringar 2023 (tkr)	Beslutad Budget	Reviderad budget 230510	Uppföljning 231231
Stamrenovering Backegatan 2 uppgångar	4050	4 234	4 382
Tillägg fönster Gården 10, projekt 2022			149
Fönster Kransen Apotekshuset resterande fönster	2 000		
Ombyggnad lokal Storgatan 16 Kransen 12	1 200	2 236	2 236
Ombyggnad lokal Storgatan 26 Blomman 3		500	561
Värmepumpar Dals Rostock	180	220	236
Altaner Karolinervägen Dals Rostock	150	100	216
Solcellsanläggning Kransen 20	800	1 150	1 238
Solcellsanläggning Kapellgatan Älvan 11	500	300	421
Solcellsanläggning Storgatan 26 Blomman 3	500	440	472
Fasad Åsen 1:31 Störvägen 6			321
Förvärv Järven 16 och 17			850
Totalt	9 380	9 180	11 081
Ospecificerat			
Ospecificerat	200	339	
Ospecificerat, värmeväxlare Kapellgatan ca		50	0
Ospecificerat, bil		112	116
Robotklippare, 1 st	200	100	59
Torktumlare/tvättmaskiner	200	200	0
Totalt oförutsett	600	800	170
Totalt	9 980	9 980	11 251
			-1 271

Investeringsbudget följer i stort sett budget med några få undantag. I december 2023 köpte vi fastigheten Järven 16 och 17 för 850 tkr. I och med köpet äger AB Melleruds Bostäder hela kvarteret Järven där vi redan har ett antal hyreshus. Gällande detaljplan ger oss möjlighet att bygga ytterligare 24 lägenheter.

När vi bytte fönster på fastigheten Gården 10 gjorde vi några tillägg utöver anbudet. På Störvägen 6 har vi bytt ut gammal träpanel till väderbeständig ivopanel.

Ekonomiskt utfall

Mellbo gör ett resultat på 926 tkr före bokslutsdispositioner och skatt, vilket är en positiv avvikelse mot budget på ca. +770 tkr. Budgeterat resultat var 153 tkr före bokslutsdispositioner och skatt.

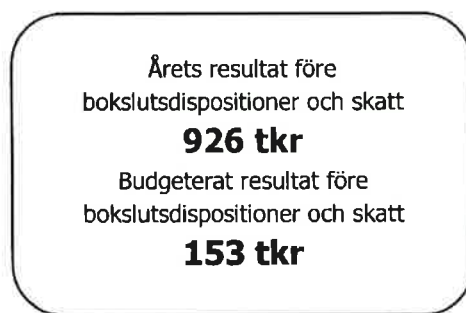
Hysesintäkterna för bostäder avviker negativt mot budget, beroende på vakanser och lägenheter som tömts för att genomföra stamrenoveringen på Backegatan. Då i stort sett alla lägenheter som blir tomma behöver renoveras innan ny inflyttning blev också vakansgraden högre och längre under 2023 än budgeterat.

Migrationsverket hyr fortfarande 21 lägenheter, varav tretton i Åsensbruk och åtta i Dals Rostock. Melleruds kommun hyr sex lägenheter, mot tidigare nio, i Åsensbruk. När dessa lägenheter sägs upp kommer det att påverka intäkterna negativt.

Övrigt som avviker positivt är ett beviljat elstöd 861 tkr i och ränteintäkter på 414 tkr som inte var budgeterat.

De stora avvikelserna på kostnadssidan är underhåll/reparationer och fastighetsskötsel som avviker med - 2,7 mkr. Vilket beror på beslut om att lägga mer på underhåll när intäkterna blev högre.

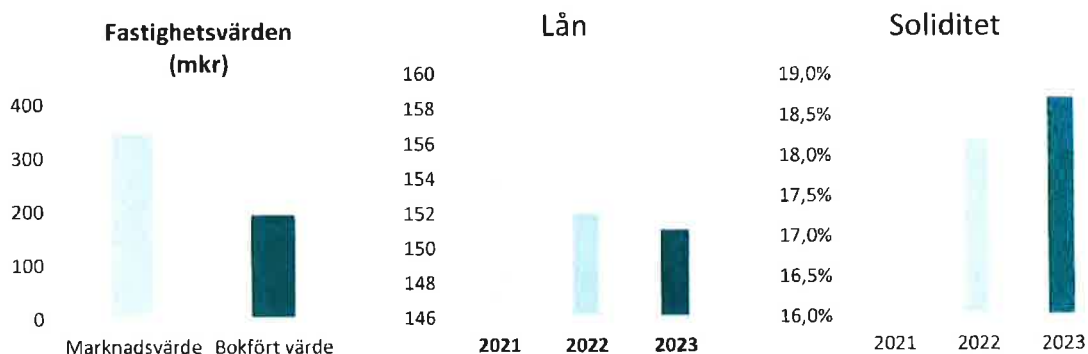
I övrigt är det uppvärmning (fjärrvärme) och fastighetsel som avviker, men positivt, beroende på lägre förbrukning och inte lika kall höst, samt räntekostnaderna som är lägre än budgeterat.



Likviditet och finansiering

Låneskulden har under året sjunkit med ytterligare 750 tkr och bolaget utnyttjar på balansdagen ca 151 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.

Likviditeten har under innevarande rapportperiod minskat för bolaget och uppgick per 2023-12-31 till 10 047 tkr. Detta då alla investeringar som genomförts under året har finansierats med egna medel.



Bolaget har tidigare haft relativt höga räntekostnader tidigare på grund av äldre ränteswappar med långa löptider. Räntekostnaderna jämfört med tidigare år är lägre, men då ränteläget förändras kommer räntekostnaden framåt att öka till följd av detta.

Per 2023-12-31 var:	<i>Genomsnittsräntan</i>	<i>1,99 %</i>	<i>(1,56 %)</i>
	<i>Räntebindningstiden</i>	<i>3,58 år</i>	<i>(3,49år)</i>
	<i>Kapitalbindningstiden</i>	<i>1,41 år</i>	<i>(1,53år)</i>

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är fortsatt god, men vakanserna har ökat under 2023. I Dals Rostock har vakansgraden minskat under 2023, men fortfarande finns det vakanta lägenheter. 38 lägenheter som blockförhyrts av kommunen sas upp till den 31 mars 2022 och det tar tid att hyra ut så många lägenheter i Dals Rostock. Vid årsskiftet var åtta lägenheter inte uthyrda i Dals Rostock och dessutom hyr Migrationsverket åtta ytterligare lägenheter. Under våren 2024 måste en intensiv marknadsföring göras för att få uthyrt dessa fina lägenheter.

Det stora problemet i Åsensbruk har varit Centrumhuset och Södra Åsen. Utifrån styrelsens beslut i november 2022 kommer Centrumhuset att säljas till en privat aktör. Tillträde kommer att ske i januari 2024. Två av husen i Södra Åsen kommer att rivas och befintliga hyresgäster har flyttat till andra lediga lägenheter i vårt bestånd. Det innebär att vi minskar antalet lägenheter i Åsensbruk med 45. I och med det kommer förhoppningsvis efterfrågan och tillgång att harmonisera med varandra.

Några av de tomma lägenheterna på Norra Kungsgatan 1 har använts som ersättningslägenheter i samband med en stamreovering av två trappuppgångar och 18 lägenheter på Backegatan. Projektet krävde 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.

Årets investeringar har finansierats med egna medel. From 2024 och de närmaste åren kommer investeringar att behöva finansieras med lån. En översyn kommer att göras under 2024 av antal lägenheter och fastigheter som är i behov av stamreovering och därmed har ett stort investerings- och underhållsbehov. En plan kommer att upprättas för hur dessa investeringar ska finansieras under 2024.

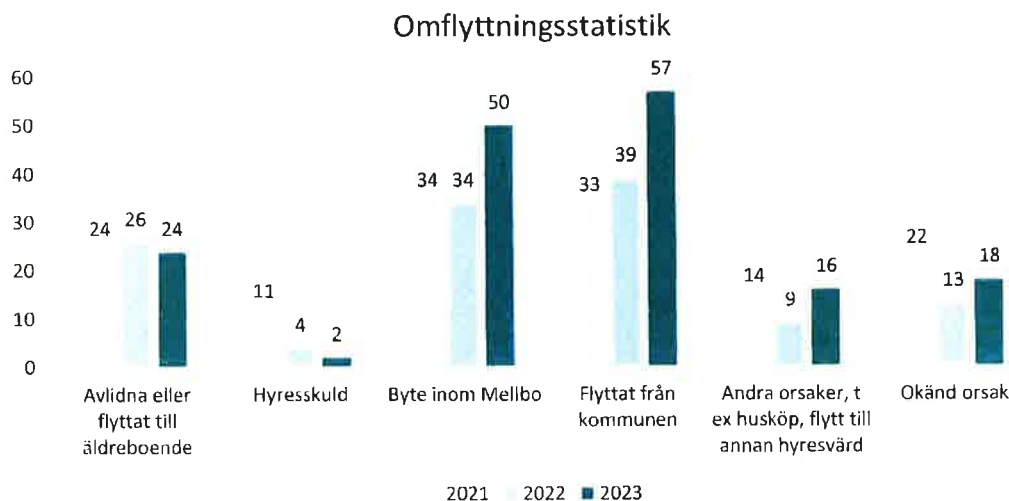
2023 har varit ett oerhört svårt ekonomiskt år. Melleruds kommun höjde sina kommunala taxor för VA med 19 procent, Renhållning med 10 procent och för Fjärrvärme med 54 procent för den rörliga delen och den fasta med 20. Bara kommunens taxehöjningar var en ökning med cirka 3,5 mnkr i förhållande till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

Hyresförhandling 2023

Hyresförhandlingarna för 2024:s års hyror är klara. På grund av det svåra ekonomiska läget i samhället med stora kostnadsökningar har det varit hårda förhandlingar, men konstruktiva förhandlingar så kom båda parter överens om att hyrorna kommer att höjas med 5,5 procent. Höjningen är från och med den 1 januari 2024.

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 andra året av förhandlingar går det att konstatera att i år har stora steg tagits för att få en samsyn mellan parterna.

Andra icke-finansiella upplysningar



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 SÅKRA.

Styrelse och styrelsemöten

Under året har det hållits nio protokollförda styrelsemöten.

Intern kontroll

Under året har Mellbo arbetat med intern kontroll enligt internkontrollplanen med de risker och åtgärder som beslutats i denna. Några åtgärder kommer följa med in på 2024 medan flertalet har avslutats under 2023 utan noterade avvikelser. Uppföljning har skett löpande på styrelsemöten under året.

Uppföljning fullmäktigemål

Främjar företagsamhet, företagande och föreningsliv. 😊

Målet är uppfyllt genom att vi har hyrt ut 186 kvadratmeter mer i slutet av 2023 än vid årets början.

Tar ansvar för vår livsmiljö, arbetar förebyggande och värnar förutsättningarna för ett gott liv i ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Vi har uppfyllt alla nyckeltal förutom inventering av utemiljöer och att ta fram en plan för utökad marknadsföring. Vi har påbörjat det och kommer snart få det slutfört.








Är välkomnande och inbjuder till medskapande - internt och externt - för en utvecklande samhällsservice och ökad attraktivitet

Alla nyckeltal och aktiviteter är genomförda förutom boendedialogen. Det följer med som en uppgift i 2024 års verksamhetsplan.

Verksamhetsplan Måluppfyllnad

🟢 - Målet uppfyllt - Målet delvis uppfyllt 🟡 - Målet ej uppfyllt

Fullmäktigemål	Nämndmål/ Styrelsemål	Nyckeltal	Kommentar
Främjar företagsamhet, företagande och föreningsliv.	Målet uppfyllt	Målet uppfyllt	Kommentar Vid årets slut är 186 m2 mer uthyrt än i början av året
Tar ansvar för vår livsmiljö, arbetar förebyggande och värnar förutsättningarna för ett gott liv i ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.	Målet delvis uppfyllt	Målet uppfyllt	Kommentar En informations-kampanj har genomförts under oktober. Ett informationsblad har skickats ut till alla hyresgäster samt funnits i receptionen.
	Mellbo ska arbeta med hållbar utveckling och miljönytta	Målet uppfyllt	Kommentar Inventering av belysning i alla fastigheter
	Mellbo ska erbjuda attraktiva och trygga boenden	Målet delvis uppfyllt	Kommentar Tre nya solcell-anläggningar har installerats under 2023.
	Mellbo ska erbjuda attraktiva och trygga boenden	Målet delvis uppfyllt	Kommentar Detaljplanen är under behandling hos Melleruds Kommun. Målet anses uppfyllt då Mellbo gjort klart sin del och nu väntar på besked/beslut från kommunen
		Målet uppfyllt	Kommentar Ett underlag har tigits fram och upphandling kommer ske våren 2024. Upphandlingen ska vara klar v 13 och genomförande klart till v27.
		Målet ej uppfyllt	Kommentar Inventeringen är klar men planen är inte framtagen annu.

Fullmäktigemål	Nämndmål/ Styrelsemål	Nyckeltal	Kommentar	
Är välkomnande och inbjuder till medskapande - internt och externt - för en utvecklande samhällsservice och ökad attraktivitet.	 Målet delvis uppfyllt	 Utökad marknadsföring	Kommentar Arbetet med planen är påbörjat, en liten del återstår som kommer genomföras i början av 2024.	
	Mellbo ska delta aktivt och uppmuntra samarbete med ägaren/-kommunen	 Målet uppfyllt	 Delta i gemensamma arbetsgrupper med kommunen	Kommentar Under 2023 har Mellbo deltagit i samtliga arbetsgrupper gemensamma med Melleruds Kommun.
	Mellbo ska erbjuda god service	 Målet delvis uppfyllt	 Utveckla boendedialogen	Kommentar Kommer genomföras under 2024.
		 Utökade besöks- och telefontider	Kommentar Under 2023 har både telefon- och besöks-tider utökats och en utvärdering har genomförts.	

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	49 021	47 676	48 115	48 210	47 744
Resultat efter finansiella poster	926	864	6 503	4 841	6 302
Balansomslutning	209 939	211 253	216 964	211 919	228 344
Soliditet (%)	18,7	18,2	16,9	14,7	11,9

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	2 152 933	26 689 118	1 114 867	32 956 918
			1 114 867	-1 114 867	0
Förändring uppskrivningsfond		-75 591	75 591		0
Årets resultat				1 246 661	1 246 661
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 077 342	27 879 576	1 246 661	34 203 579

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 879 576
årets vinst	1 246 661
	29 126 237

disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 126 237
	29 126 237

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

AB Melleruds Bostäder
Org.nr 556528-4329

13 (27)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	49 021	47 676
Övriga rörelseintäkter		2 260	1 494
Summa rörelsens intäkter		51 281	49 170
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-30 233	-29 290
Övriga externa kostnader		-4 464	-3 951
Personalkostnader	3	-7 927	-8 434
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-5 050	-5 133
Övriga rörelsekostnader		-138	0
Summa rörelsens kostnader		-47 812	-46 808
Rörelseresultat		3 469	2 362
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		30	86
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		763	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 336	-1 785
Summa finansiella poster		-2 543	-1 498
Resultat efter finansiella poster		926	864
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	6	744	473
Resultat före skatt		1 670	1 337
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-423	-222
Årets resultat		1 247	1 115

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	10	2 077	2 153
Summa bundet eget kapital		5 077	5 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		27 880	26 689
Årets resultat		1 247	1 115
Summa fritt eget kapital		29 127	27 804
Summa eget kapital		34 204	32 957
Obeskattade reserver	11	6 259	7 003
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	12	1 869	1 612
Summa avsättningar		1 869	1 612
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	103 212	99 712
Summa långfristiga skulder		103 212	99 712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	48 000	52 250
Leverantörsskulder		3 590	4 795
Skulder till koncernföretag		2 678	1 854
Övriga kortfristiga skulder		684	310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 443	10 666
Summa kortfristiga skulder		64 395	69 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 939	211 159

AB Melleruds Bostäder
Org.nr 556528-4329

16 (27)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		926	864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	5 188	5 133
Betald skatt		-109	-984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 005	5 013
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		51	25
Förändring av kundfordringar		94	-392
Förändring av kortfristiga fordringar		-991	-225
Förändring av leverantörsskulder		-1 205	918
Förändring av kortfristiga skulder		-25	-1 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 929	3 825
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 125	-6 663
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 875	-6 663
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-750	-6 000
Årets kassaflöde		-7 696	-8 838
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		17 743	26 581
Likvida medel vid årets slut		10 047	17 743

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.

Rättelse av fel

En post om 17 741 532 kr har föregående år felaktigt redovisats som kassa och bank. Medlen ska korrekt redovisas som fordringar hos koncernföretag varför den ingående balansen har rättats.

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.

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.

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 överförts 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 eventuellt 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.

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.

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.

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 förutbetald intäkt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut inklusive del av koncernkonto samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	35 667	33 049
Lokaler	8 710	8 217
Uppvärmning	3 137	4 058
Övrigt	1 507	2 351
	49 021	47 676
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	228	228
Övrigt	2 032	1 266
	2 260	1 494

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	12	13

Not 4 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	300 100	293 779
Inköp	11 081	6 320
Försäljningar	-388	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 793	300 100
Ingående avskrivningar	-109 307	-104 278
Årets avskrivningar	-4 995	-5 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 302	-109 307
Ingående uppskrivningar	2 712	2 807
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 616	2 712
Ingående nedskrivningar	-6 064	-6 236
Återförda nedskrivningar	284	1 091
Årets nedskrivningar	0	-919
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 780	-6 064
Utgående redovisat värde	193 327	187 440
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	193 327	187 440
Verkligt värde	348 050	349 100

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 152	1 828
Inköp	170	367
Utrangeringar	-110	-43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 213	2 152
Ingående avskrivningar	-1 298	-1 161
Utrangeringar	110	43
Årets avskrivningar	-244	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 432	-1 298
Utgående redovisat värde	781	854

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-255	-195
Återföring från periodiseringsfond	990	750
Förändring av överavskrivningar	9	-82
	744	473

AB Melleruds Bostäder
Org.nr 556528-4329

23 (27)

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-144	-104
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-258	-149
Skatt hänförlig till tidigare år	-22	32
Totalt redovisad skatt	-423	-222

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 669		1 337
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-344	20,60	-275
Ej avdragsgilla kostnader	1,95	-32	2,58	-35
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-39		-17
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter		0		169
Skatteeffekt på ej avdragsgill nedskrivning		0		-189
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		0		-149
Återföring av tidigare nedskrivningar		0		225
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		-22		32
Skattereduktion för elproduktion		14		18
Redovisad effektiv skatt	25,32	-423	16,59	-222

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	516	541
Under året nedlagda kostnader	14 008	6 296
Under året genomförda omfördelningar	-14 134	-6 320
	390	516

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408	408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	408
Utgående redovisat värde	408	408

Not 10 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 153	2 229
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-76	-76
Belopp vid årets utgång	2 077	2 153

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

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	6 024	6 759
Ackumulerade överavskrivningar	235	244
	6 259	7 003
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	27	8

Not 12 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 612	2 637
Retroaktiv omräkning	0	-1 175
Årets avsättningar	258	149
	1 869	1 612

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Kommuninvest	2026-09-30	21 500	22 250
Kommuninvest	2025-03-03	23 712	23 712
Kommuninvest	2025-12-10	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
		151 212	151 962
Kortfristig del av långfristig skuld		48 000	52 250

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 151 212 tkr (151 962 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	103 212	99 712
	103 212	99 712
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 000	52 250
	48 000	52 250

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	5 334	5 305
Nedskrivningar	0	919
Återföring av nedskrivningar	-284	-1 091
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	138	0
	5 188	5 133

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	3 377	3 773
	3 377	3 773

Not 18 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 19 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 110 mkr (90 mkr). Per 2023-12-31 finns ett övertvärde på 7,1 mkr (12,7 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,58 år (3,49 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2023	2022
Inom 1 år	41 mkr	62 mkr
Inom 1-5	50 mkr	30 mkr
Inom 5-10 år	60 mkr	60 mkr
Summa	151 mkr	152 mkr

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

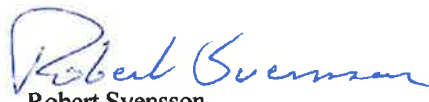
Mellerud 2024-



Eva Pärsson
Ordförande



Thomas Hagman



Robert Svensson



Martin Andersson



Lisbeth Berglöv



Ingemar Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek
Huvudansvarig revisor