

Årsredovisning

för

AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

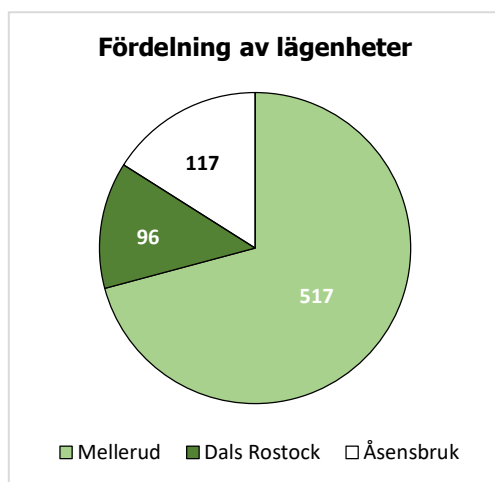
Information om verksamheten

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

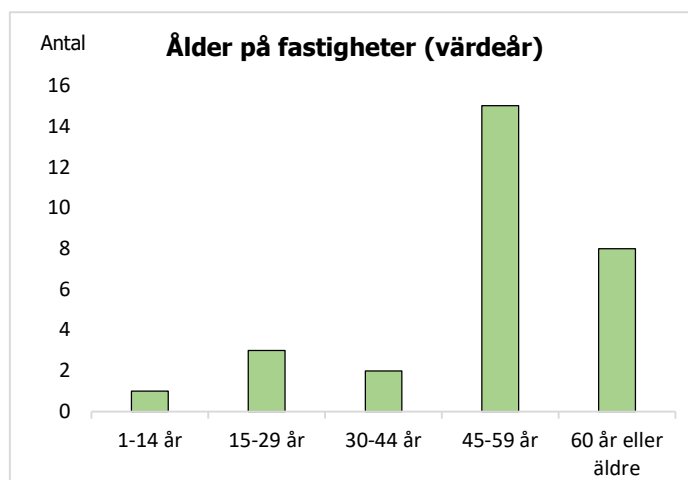
Bolagets uppdrag är att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet. I vårt uppdrag ingår även att bidra till en hållbar utveckling av etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Melleruds kommun ska uppfattas som attraktiv att bo och verka i.

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 ska öka sin soliditet till minst 15 % (ägardirektiv).

Med ca 730 lägenheter har Mellbo en marknadsandel på ca 50 % 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

Mellbos 13 anställda är uppdelade i en administrativ enhet med 6 medarbetare och en driftsenhet med 7 medarbetare. På driftssidan finns en egen snickare, två egna målare samt fyra fastighetsskötare. Daglig fastighetsskötsel som handlats upp är t ex städ, grönytor och snöröjning.

Som boende hos Mellbo har man tillgång till kundtjänst via telefon på eftermiddagar fyra dagar per vecka 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

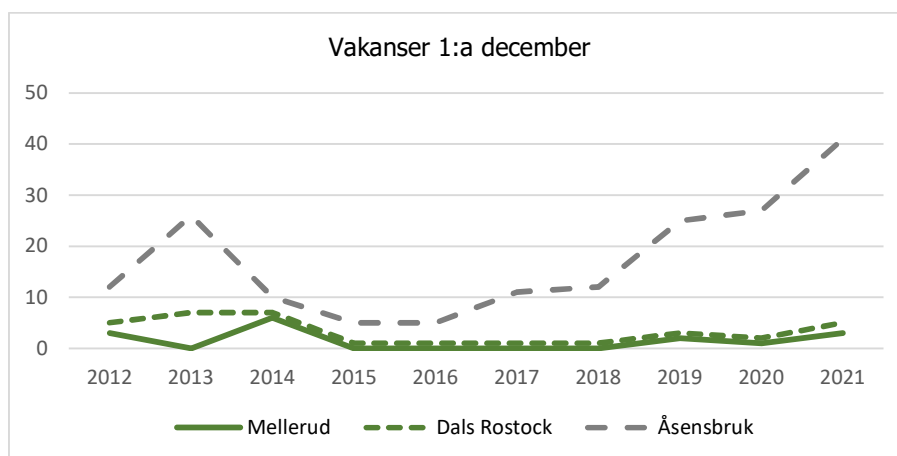
Pandemin

På driftssidan har pandemin inneburit att felanmälningar och underhållsåtgärder har fått omprioriteras, arbetsmiljön löpande reviderats och nya rutiner införts. Detta har i hög grad påverkat möjligheten att använda den rekordstora underhållsbudget som vi avsatt för 2021. Pandemin fortsatte längre och påverkade mer än vad vi räknat med, både avseende våra planer och vår budget. Inte förrän efter semesterperioden hade vaccineringen gått ner i åldrarna och fått bred spridning. Där och då började driften återigen likna vad vi är vana vid för första gången sedan utbrottet av Covid-19 under vintern 2020.

Ökat antal vakanser

Tråkigt nog fick vi under 2021 återigen se en kraftig ökning av antalet vakanser i Åsensbruk (se figur 3). En ökning som blev betydligt större än vad vi förväntat oss då vi sett en viss stabilisering av nivån under slutet av 2020. Ökningen av vakanta lägenheter har fortsatt under hela 2021 och styrelsen har haft extra möten specifikt kring denna problematik och de åtgärdsalternativ som finns till buds.

Under november och december har 7 lägenheter i två trapphus på Störvägen 40 i Åsensbruk fått en rejäl ansiktslyftning. Ambitionen är att göra huset till ett tryggt boende med god tillgänglighet och fina miljöer både inne och ute under 2022. Aktiviteter som vi hoppas ska skapa kännedom om att det finns attraktivt boende i Åsensbruk med hög komfort och låg hyra. Detta är en av de aktiviteter som genomförs för att minska vakansgraden i Åsensbruk. Styrelsen värderar löpande vilka fortsatta åtgärder och aktiviteter som blir aktuella under 2022.



Figur 3

Kundundersökning

Under våren genomfördes en undersökning bland våra hyresgäster för att ta fram ett NKI (nöjd kund index) vilket är hyresgästens totalbetyg på Mellbo som hyresvärd. Undersökningen tog också fram NBI (nöjd boende index) vilket är hyresgästens totalbetyg på sitt boende. Undersökningen bekräftade många av våra förväntningar men gav också en del nya insikter.

Glädjande är att bolaget hamnade på en 4:e plats bland de 54 allmännyttiga bolag där Evimetric genomfört motsvarande undersökning mellan 2018-2021.

NKI-betyget blev 77 vilket motsvarar betyget Starkt på benchmarkingskalan. Medelbetyget för de 54 bolag som gjort samma undersökning var 66,6. NBI-betyget blev 76 vilket också det ger betyget Starkt. Hedrande betyg till alla i organisationen som visar att vi har en väl fungerande verksamhet där många är nöjda med sitt boende och vår service.

Det utvecklingsområde som vi behöver lägga fokus på i det fortsatta arbetet var skötsel av hus och gemensamma utrymmen. Ett faktum som vi själva redan identifierat och börjat arbeta med. Sedan vintern 2020 har vi aktivt börjat förbättra gemensamma inomhusmiljöer i många fastigheter och det arbetet fortsätter.

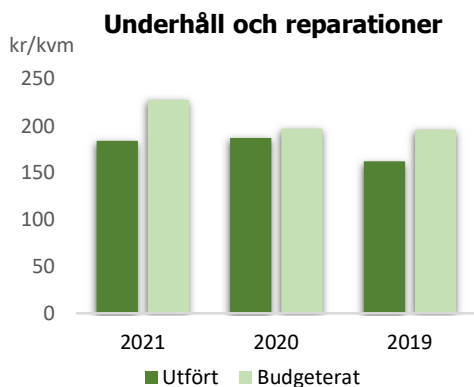
Extra smickrande är det mycket starka betyg som våra fastighetsskötare får för sitt bemötande. Betyget blir Excellent vilket är det högsta betyg som går att nå och som få andra bolag når upp till! Även övrig personals bemötande är bra och får näst högsta betyget Starkt på betygsskalan. Jättekul tycker vi och kan inte låta bli att vara mycket stolta och tacksamma.

Försäljning av Kransen 15

Vi har under många år fått förfrågningar från den näringsidkare som hyr på Kransen 15 om det finns möjlighet att köpa loss fastigheten. I år gjorde vi en djupare analys av ekonomin samt andra för- och nackdelar som finns med en ev försäljning. Vi nådde slutsatsen att det fanns mycket att vinna för entreprenören, Melleruds centrum och inte minst kunderna vid en försäljning. Lokalen har också haft ett lågt driftsnetto och ersättningen från försäljningen blir ett bra likvidtillskott inför kommande kostsamma projekt.

Underhåll

En långdragen pandemi där vaccinationen tagit tid gav större effekter under våren och sommaren än planerat. Flera underhålls- och investeringsprojekt har skjutits på framtiden p g a ökad risk för smittspridning. Gällande planer har reviderats och insatser har prioriterats om. En omställning som bolagets lyckats väl med och under hösten 2021 har det arbetats oerhört intensivt och framgångsrikt med att hinna med en lång rad underhållsinsatser. Pandemin har ändå fått följden att årets rekordstora budget för underhåll och reparationer inte har nyttjats i sin helhet.



Utfört underhåll/reparationer
9,8 miljoner
Budgeterat underhåll/reparationer
12,1 miljoner

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

- Renovering av två trappuppgångar inkl gemensamhetsutrymme på Störvägen 38-40 i Åsensbruk.
- Renovering av 7 st lägenheter på Störvägen 38-40 i Åsensbruk.
- Renovering av 7 st lägenheter på Karolinen i Dals Rostock.
- Ommålning och uppfräschning av entré och korridorer på plan 1 av Karolinen i Dals Rostock.
- Takvård samt tvätt av balkonger på Karolinen i Dals Rostock.
- Ny asfalt i kvarteren Järven och Gläntan.
- Ommålning av gruppboendet på Vallmogatan 22.
- Ommålning av husen på Långgatan 49-51.

Investeringar

Likt 2020 så p g a covid-19 har några av årets planerade investeringar fått skjutas på framtiden. Under året har ändå en rad investeringar färdigställt och aktiverats:

- Nytt tak på Kapellgatan 3 A-C har färdigställt	895 tkr
- Nytt tak på Korsgatan 12 A-D	1 023 tkr
- Nya fönster på Långgatan 49-51	933 tkr
- Ny solcellsanläggning på Vallmogatan 22	470 tkr
- Rivning Tornet 1 (markanläggning)	362 tkr
- Rivning Storg 51 (markanläggning)	205 tkr
- Div nya tvättmaskiner	280 tkr
- Robotklippare Järven 6	63 tkr
- Div övriga inventarier	79 tkr
Totalt	4 310 tkr

Per den sista december 2021 finns följande pågående investeringsprojekt:

- Stamrenovering Backegatan 13 A-B	194 tkr	<i>Projekteringsfas</i>
- Fönsterbyte av Norra Kungsgatan 1	220 tkr	<i>Påbörjat</i>
- Nybyggnationsprojekt Staren	127 tkr	<i>Projekteringsfas</i>

Ekonomi

Mellbo gör trots ökade vakanser under 2021 ett resultat över budget och förstärker sin soliditet inför kommande stora underhålls- och investeringsprojekt. På intäktssidan finns flera faktorer som kompenserat för hyresbortfallet på ca 1 MSEK jämfört med budget. Bland annat en realisationsvinst vid avyttring av Kransen 15, en oväntad återbetalning av premier från Fora samt en försäljning av en bostadsrätt i Åsensbruk.

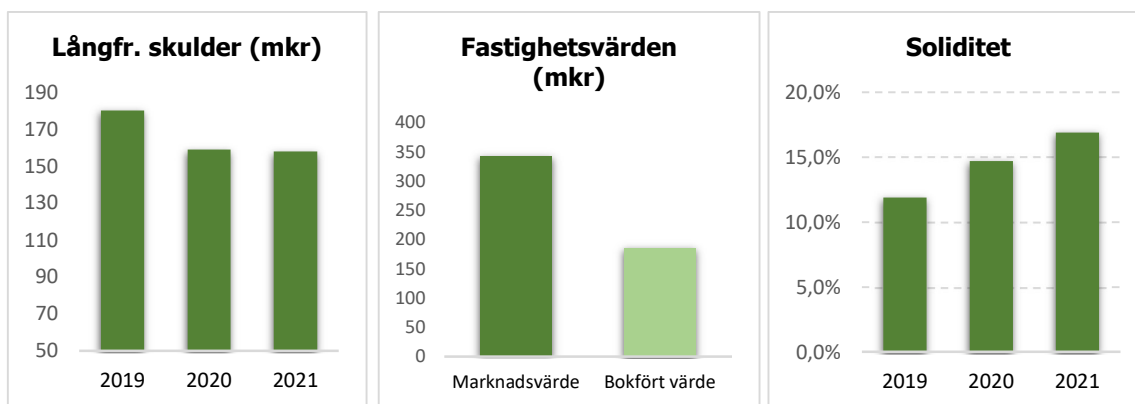


På kostnadssidan har främst pandemins effekter påverkat vilket inneburit ca 2,3 MSEK lägre i underhålls- och reparationskostnader efter att projekt fått skjutas på framtiden. Tjänstledighet och föräldraledighet på underhållspersonal har också inneburit en stor besparing under 2021.

I bokslutet har det genomförts en genomgång av aktuellt marknadsvärde. Det har resulterat i en ej budgeterad återföring av tidigare gjord nedskrivning avseende fastigheten Järven 6. Återföringen blev 2,27 MSEK med positiv resultatpåverkan. De ökade vakanserna i Åsensbruk har lett till lägre marknadsvärderingar och därför har två fastigheter där fått skrivas ned med sammanlagt ca 1,84 MSEK. Nettot av nedskrivning och återföring från tidigare nedskrivning är en resultatpåverkan om ca + 430 tkr.

Ett bra resultat i kombination med amortering av lån göra att soliditeten stärks och Mellbo når nu vårt långsiktiga mål om minst 15% i soliditet. En positiv utveckling som är absolut nödvändig för att klara kommande års utmaningar.

Låneskulden har under året sjunkit med ytterligare 1 MSEK och bolaget utnyttjar på balansdagen ca 158 av beviljade 190 MSEK i kommunal borgensram. Samtliga lån är upptagna hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet. Fastighetsbeståndet beräknas i vår senaste marknadsvärdering från december 2020 vara värt ca 343 miljoner.



Bolaget har tidigare haft relativt höga räntekostnader p g a äldre ränteswapar med långa löptider. Några har löpt ut under 2020-2021 och de sista löper ut under 2022. Räntekostnaderna har sjunkit under året och sjunker ytterligare under 2022 förutsatt att det inte tillkommer någon nyupplåning.

Per den 2021-12-31 var:	<i>Genomsnittsräntan</i>	0,80 %	(2,19 %)
	<i>Räntebindningstiden</i>	4,02 år	(3,79 år)
	<i>Kapitalbindningstiden</i>	1,94 år	(1,77 år)

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är fortsatt god och även i Dals Rostock. Vi märker samtidigt av en sjunkande efterfrågan generellt och har färre sökande på de lägenheter som blir lediga. Avseende vakansgraden i Mellerud finns idag ingen oro men för Dals Rostock förväntar vi oss en ökning av vakansgraden under 2022 då ca 38 lägenheter som blockförhyrts av kommunen är uppsagda. Vi vet att det är ca 20 lägenheter av dem som står tomma vilket blir vakanser hos oss från och med mars månad. Under februari 2022 genomförs det öppna visningar av ett antal nyrenoverade lägenheter samt gemensamma ytor där. En aktivitet för att omgående hantera den ökade vakansgraden.

Efterfrågan på lägenheter i Mellerud upplevs fortfarande vara god, särskilt på treor. Nyproduktion av hyresfastigheter är intressant och bolaget projekterar en eventuell byggnation av ca 14 nya lägenheter på mark som förvärvats i kvarteret Staren i Mellerud.

Under 2022 löper ett antal stora lokalkontrakt ut. Ett kontrakt är uppsagt permanent då verksamheten flyttar och andra kontrakt är uppsagda för omförhandling. Då inga nya kontrakt är klara avseende tomställda lokaler så har vi tagit höjd i budget för ökade vakanser. Under hösten 2021 har VD fört samtal med intressenter och han ser positivt på möjligheten att samtliga uppsagda lokalytor blir uthyrda igen under 2022.

Budgetåret 2022 innehåller också stora kostnader för planerad omställning av lägenheter till lokalytor samt för vakanser och ersättningslägenheter i samband med en stamreovering av två trappuppgångar och 18 lägenheter. 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.

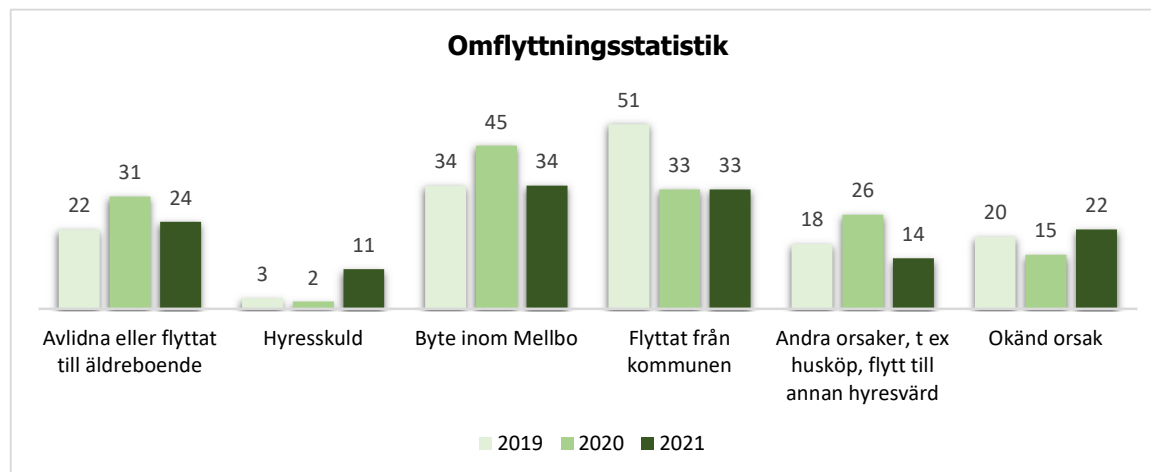
Förväntningarna för 2022 är att pandemin inte ska påverka i samma grad som de senaste två åren och att verksamheten ska kunna rulla på som vanligt. Planen är också att utföra några av de underhålls- och investeringsprojekt som lagts på is under pandemin.

Stor osäkerhet råder kring den fortsatta utvecklingen av vakanserna i Åsensbruk och det utbud av boende som finns på orten. Det finns en överhängande risk att Mellbo har ett alldeles för stort utbud i förhållande till efterfrågan på orten och den risken behöver hanteras. P g a att vi är en liten organisation med få resurser så riskerar nya aktiviteter i Åsensbruk att påverka flera planerade och pågående projekt i både Mellerud och Dals Rostock.

Hyresförhandling 2022

Under 2021 höjdes hyran från och med 1:a mars och även i år är förutsättningen i förhandlingen en hyreshöjning från och med 1:a mars. I skrivande stund har ingen överenskommelse om hyreshöjning skett.

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 SÄKRA.

Styrelsemöten

Under året har det hållits åtta protokollförda styrelsemöten.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag:

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	48 115	48 210	47 744	48 146	45 998
Resultat efter finansiella poster	6 503	4 841	6 302	6 651	6 681
Balansomslutning	216 964	211 919	228 344	223 929	215 554
Soliditet (%)	16,9	14,7	11,9	10,1	8,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	2 304 113	15 485 566	4 568 156	25 357 835
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			4 568 156	-4 568 156	0
Förändring uppskrivningsfond		-75 590	75 590		0
Årets resultat				5 309 358	5 309 358
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 228 523	20 129 312	5 309 358	30 667 193

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 129 313
årets vinst	5 309 358
	25 438 671

disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 438 671

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	48 115	48 210
Övriga rörelseintäkter		1 446	1 204
Summa rörelsens intäkter		49 561	49 414
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-23 996	-23 231
Övriga externa kostnader		-2 846	-3 091
Personalkostnader	3	-9 020	-8 309
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-2 794	-4 553
Övriga rörelsekostnader		-1 555	-1 242
Summa rörelsens kostnader		-40 211	-40 426
Rörelseresultat		9 350	8 988
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		16	22
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 902	-4 238
Summa finansiella poster		-2 847	-4 147
Resultat efter finansiella poster		6 503	4 841
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	7	-75	840
Resultat före skatt		6 428	5 681
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-1 119	-1 113
Årets resultat		5 309	4 568

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	186 073	188 377
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	667	402
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	541	344
Summa materiella anläggningstillgångar		187 281	189 123

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	408	495
Summa anläggningstillgångar		187 689	189 618

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror		256	272
Summa varulager m m		256	272

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		183	49
Aktuella skattefordringar		998	1 156
Övriga kortfristiga fordringar		208	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 049	1 138
Summa kortfristiga fordringar		2 438	2 412

Kassa och bank

		26 581	19 617
Summa omsättningstillgångar		29 275	22 301

SUMMA TILLGÅNGAR

216 964 211 919

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 000

3 000

Uppskrivningsfond

11

2 229

2 304

Summa bundet eget kapital

5 229

5 304

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

20 129

15 486

Årets resultat

5 309

4 568

Summa fritt eget kapital

25 438

20 054

Summa eget kapital

30 667

25 358

Obeskattade reserver

12

7 476

7 402

Avsättningar

13

Uppskjutna skatter

2 637

2 630

Summa avsättningar

2 637

2 630

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16

98 250

103 962

Summa långfristiga skulder

98 250

103 962

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

59 712

55 000

Leverantörsskulder

3 877

2 607

Skulder till koncernföretag

2 185

1 992

Övriga kortfristiga skulder

655

755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 505

12 213

Summa kortfristiga skulder

77 934

72 567

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

216 964

211 919

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 503	4 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	3 808	5 389
Betald skatt		-954	-1 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 357	8 645
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		15	33
Förändring av kundfordringar		-134	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-50	136
Förändring av leverantörsskulder		1 270	0
Förändring av kortfristiga skulder		-629	1 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 829	10 279
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 507	-570
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 555	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		87	167
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 865	-403
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	46 250
Amortering av lån		-1 000	-67 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000	-21 163
Årets kassaflöde		6 964	-11 287
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 617	30 904
Likvida medel vid årets slut		26 581	19 617

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

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
Fasade, yttertak, 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, utranteras 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 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 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.

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

	2021	2020
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	33 564	33 619
Lokaler	8 449	8 479
Uppvärmning	4 029	4 029
Övrigt	2 072	2 084
	48 115	48 210
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	255	272
Övrigt	1 191	932
	1 446	1 204

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	14	14

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	294 494	291 286
Inköp	3 929	106
Försäljningar/utrangeringar	-4 644	-1 296
Omklassificeringar	0	4 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 779	294 495
Ingående avskrivningar	-100 472	-94 341
Försäljningar/utrangeringar	1 089	95
Omklassificeringar	0	-1 071
Årets avskrivningar	-4 895	-5 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 278	-100 472
Ingående uppskrivningar	2 902	2 997
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 807	2 902
Ingående nedskrivningar	-8 548	-9 321
Återförda nedskrivningar	4 151	4 268
Årets nedskrivningar	-1 839	-3 495
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 236	-8 548
Utgående redovisat värde	186 073	188 377
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	186 073	188 377
Verkligt värde	343 000	344 600

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	5 992
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	0	-5 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-2 408
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	0	2 408
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 480	0
Inköp	381	223
Försäljningar/utrangeringar	-32	-335
Omklassificeringar	0	1 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 828	1 480
Ingående avskrivningar	-1 078	0
Försäljningar/utrangeringar	32	335
Omklassificeringar	0	-1 337
Årets avskrivningar	-116	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161	-1 078
Utgående redovisat värde	667	402

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-1 570	-1 600
Återföring från periodiseringsfond	1 596	230
Förändring av överavskrivningar	-101	2 210
	-75	840

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-998	-1 043
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7	89
Skatt hänförlig till tidigare år	-114	-160
Totalt redovisad skatt	-1 119	-1 113

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 428		5 681
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 324	21,40	-1 216
Ej avdragsgilla kostnader		-376		-59
Ej skattepliktiga intäkter		579		165
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-8		-6
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter		132		-86
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-7		89
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		-114		0
Redovisad effektiv skatt	17,41	-1 119	19,59	-1 113

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	344	103
Under året nedlagda kostnader	4 177	490
Under året genomförda omfördelningar	-3 980	-249
	541	344

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495	662
Försäljningar	-87	-167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	495
Utgående redovisat värde	408	495

Not 11 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	2 304	2 380
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-76	-76
Belopp vid årets utgång	2 229	2 304

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

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfonder	7 314	7 340
Akkumulerade överavskrivningar	162	62
	7 476	7 402
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	8	6

Not 13 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	2 630	2 719
Årets avsättningar	7	0
Under året återförda belopp	0	-89
	2 637	2 630

Not 14 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Kommuninvest	2023-11-13	23 250	24 250
Kommuninvest	2021-09-15	0	54 000
Kommuninvest	2022-09-15	28 712	28 712
Kommuninvest	2022-09-15	30 000	30 000
Kommuninvest	2024-02-16	22 000	22 000
Kommuninvest	2024-11-29	26 000	0
Kommuninvest	2025-05-12	28 000	0
		157 962	158 962
Kortfristig del av långfristig skuld		59 712	55 000

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 157 962 tkr (158 962 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	98 250	103 962
	98 250	103 962
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 712	55 000
	59 712	55 000

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	5 106	5 327
Nedskrivningar	1 839	3 495
Återföring av nedskrivningar	-4 151	-4 268
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	1 201
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 468	0
Intäktsfört bidrag investeringsstöd	-366	-366
Vinst vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-87	0
	3 808	5 389

Not 18 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	4 128	4 134
	4 128	4 134

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vår bedömning är att Covid-19 ej kommer att påverka vår verksamhet i den utsträckning det har gjorts under räkenskapsåret 2021 samt att vi inte behöver känna någon oro över att bolaget inte kommer att klara dess finansiella åtaganden på 12 månaders sikt.

Not 21 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 125 mkr (175 mkr). Per 2021-12-31 finns ett övervärde på 1,9 mkr (-3,0 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,02 år (3,79 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindingen:

	2021	2020
Inom 1 år	68 mkr	64 mkr
Inom 1-5 år	15 mkr	35 mkr
Inom 5-10 år	75 mkr	60 mkr
Summa	158,0 mkr	159 mkr

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

Mellerud

Robert Svensson
Ordförande

Thomas Hagman

Sven Eriksson

Martin Andersson

Lisbeth Berglöv

Erik Josefsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Myhr
Auktoriserad revisor