



ÅRSREDOVISNING

2021

Munkedals Bostäder AB Munkbo

556434-5089

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse 2021	2
Femårsöversikt	5
Eget kapital	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Påskrifter	18
Revisionsberättelse	19

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'S' and 'H'.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Munkedals Bostäder AB, org. nr. 556434-5089, får härmed avge berättelse för 2021 års verksamhet.

Alla belopp redovisas i svenska kronor, SEK. Siffror inom parentes avser år 2020.

Bolagets styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Munkedals kommun.

ORDINARIE LEDAMÖTER 2021

Lars Östman, ordförande
Said Lundin, vice ordförande
Anna Höglind 1 jan-28 juni
Thomas Högborg 29 juni-31 dec
Terje Skaarnes
Karl-Anders Andersson

SUPPLEANTER

Per-Arne Brink
Camilla Svensson

Revisorer

ORDINARIE

Ernst & Young AB, huvudansvarig revisor
Anders Linusson.
Per-Göran Ekeroos, lekmannarevisor
Claes Hedlund, lekmannarevisor

SUPPLEANTER

Uno Johansson, lekmannarevisor
Johan Nilsson, lekmannarevisor

Verkställande direktör

Verkställande direktör 1/1-7/11 har varit
Henrik Gustafsson.
Verkställande direktör 8/11-31/12 har varit
Mats Tillander.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. En bolagsstämma har hållits.

Organisationsanslutning

Munkedals Bostäder AB har under året varit ansluten till:

SABO - Sveriges Allmännyttiga
Bostadsföretag
HBV - Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.

Allmänt om verksamheten

Munkedals Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Munkedals kommun. Bolaget äger och förvaltar bostadslägenheter och lokaler med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 36 147 m² på tre orter i kommunen; Munkedal, Hedekas och Dingle.

Bolagets huvudsakliga verksamhetsområden är

- underhåll och skötsel av bolagets fastigheter för optimal livslängd och kundnytta
- marknadsföring och uthyrning av bolagets lägenheter och lokaler
- utveckling och anpassning av bolagets nuvarande och framtida fastighetsbestånd till bostadsmarknadens efterfrågan.

Fastighetsförvaltning

INVESTERINGAR, AVYTTRINGAR OCH UNDERHÅLL

Förarbetet till rotreovering av Brudås-området har inletts.

I Hedekas har grönytor dränerats för att skona byggnader och skapa en trevligare utomhusmiljö. Utvändigt underhåll av byggnader har även utförts i Hedekas.

Arbetet med att byta ut sju hissar i Centrum har påbörjats.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

När lägenheter tomställts har en bedömning om lägenheten är i behov av upprustning gjorts. Slitna lägenheter har rustats upp.

Dränering av en vinkelbyggnad på Jonsängsområdet projekteras. Ett område har iordningsställts som mötesplats för att förbättra samverkan inom området.

Covid-19 pandemin har inneburit att mindre icke akuta åtgärder i hyresgästers lägenheter har fått skjutas på framtiden.

Bolaget har genomfört fastighetsunderhåll för 4,3 mnkr (4,1 mnkr) vilket motsvarar 119 kr/m² (115 kr/m²) bostads- och lokalyta.

Marknad

Den genomsnittliga vakansgraden för året har ökat jämfört med föregående år och uppgår till 1,1 % (0,8 %). Årets hyresbortfall har ökat och uppgår till 0,430 mnkr (0,25 mnkr) vilket motsvarar 1,1% (0,6 %) av grundhyran.

Flyttningsfrekvensen är 17 % (21 %) vilket innebär att 92 st (113 st) lägenheter avflyttades under 2021. Under senare delen av 2020 och under 2021 har ett lägre intresse för lägenheterna märkts. Liknande bolag har upplevt samma tendens vilket delvis skulle kunna vara en konsekvens av covid-19 som gett en lägre benägenhet att byta bostad.

Arbetet med hemsidan och mer flexibelt betalsätt har fortsatt under året.

Under året har en fastighet, Korskällvägen 5, förvärvats. Fastigheten lämpar sig för flerbostadshus eller centrumverksamhet. Munkbo har deltagit i diskussionerna kring byggnation på Vadholmen.

Ekonomi

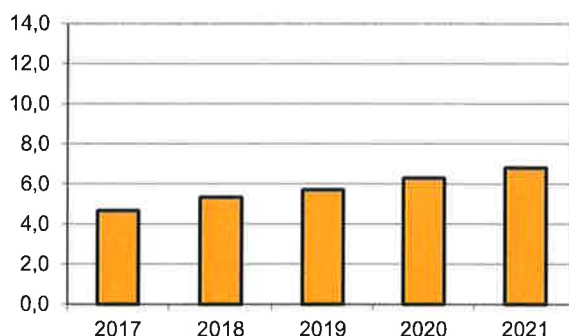
HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyresförhandlingarna avseende 2021 års hyror resulterade i en höjning från och med den 1 januari 2021 av hyran för bostäder i området Brudås och Hedekas med 1,8 % och 1,35 % för övrigt bestånd.

FINANSIERING

Bolaget har minskat sin upplåning under 2021 med 10 mnkr. Som en följd av detta ökar bolagets soliditet jämfört med föregående år till 6,8 % (6,3 %).

SOLIDITET



Bolagets låneskuld till kreditinstitut uppgår den 31 december 2021 till 260 mnkr. Samtliga lån är placerade hos Kommuninvest i Sverige AB. Hela kreditvolymen har kommunal borgen som säkerhet. Bolagets genomsnittliga låneränta uppgår den 31 december 2021 1,20 % (2020 1,31%, 2019 1,34 %, 2018 1,20%, 2017 1,17%), med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,98 år (1,78 år).

Munkbo har ränteswappar på 80 mnkr.

Kommunens borgensavgift är 0,25 % på bolagets låneskuld vilket belastar bolagets finansiella kostnader 2021 med 0,675 mnkr. Munkedals kommun har sedan tidigare lämnat ett villkorat aktieägartillskott på 59 mnkr.

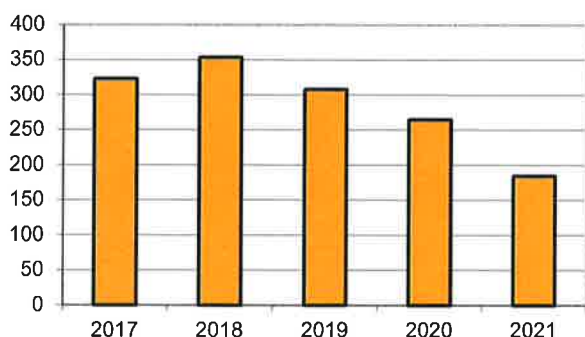
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

LIKVIDITET

Vid årsskiftet uppgår bolagets koncerninterna fordran till 12 mnkr och avtalade outnyttjade krediter till 5 mnkr. Att bolaget valt att behålla den höga likviditeten beror att investeringar väntar under 2022.

Balanslikviditeten vid årets slut är 184 % (265 %).

BALANSLIKVIDITET



RESULTAT

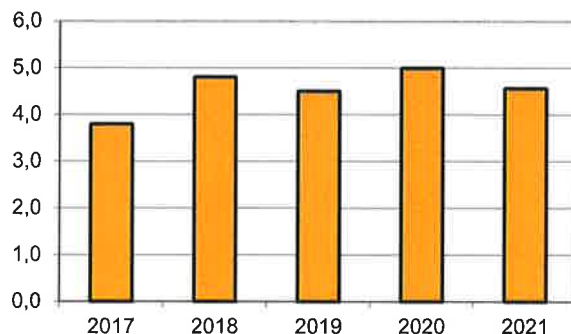
Från och med 2015 upprättar bolaget årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3) vilket innebär vissa resultatpåverkande förändringar,

bland annat avseende redovisning av uppskjuten skatt och övergång till komponentavskrivning.

Årets resultat uppgår till 819 tkr (1 321 tkr) och beror främst på ökade elkostnader samt högre förbrukning av fjärrvärme.

Direktavkastningen, beräknat som driftnettot i förhållande till fastigheternas bokförda värde, uppgår för 2021 till 4,6 % (5 %).

DIREKTAVKASTNING



Ägarförhållanden

Bolagets ägs i sin helhet av Munkedals kommun. Närmast överordnad juridisk enhet som upprättar koncernredovisning i vilket bolaget ingår är Munkedals kommun, org. Nr. 212000-1330 med säte i Munkedal.

Ägardirektiv

Ägardirektiv överlämnades till bolaget under 2021.

Ägaren, Munkedals kommun har ställt upp fyra finansiella mål:

- *Bolagets överskott (resultat efter finansiella poster) skall uppgå till minst 0,75 % av bolaget totala kapital.*
Årets resultat för Munkbo, 0,28 % (0,44 %).
- *Bolagets soliditet skall öka med 0,5 procentenheter per år.*
Årets ökning för Munkbo uppgår till 0,5 % (0,6 %).
- *Bolaget skall återinvestera positiva resultat i verksamheten eller använda resultatet till att amortera av på lån.*
Under året har Munkbo amorterat av 10 miljoner kronor.
- *Bolaget skall vid de tillfällen då värdering av fastighetsbeståndet genomförs, dock minst var tredje år jämföra direkt och totalavkastningen över tid med liknande bolag.*
Detta var inte aktuellt under 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsbestånd den 31/12					
Bostäder, antal	535	535	533	533	546
Bostäder, m ²	32 871	32 715	32 676	32 676	33 296
Lokaler, antal	43	43	41	41	41
Lokaler, m ²	3 276	3 276	2 962	2 962	2 962
Garageplatser, antal	73	73	80	80	80
Bokfört värde fastigheter, kr/m ²	7 596	7 751	7 959	8 111	4 870
Förvaltning					
Genomsnittshyra bostäder, kr/m ²	1 123	1 109	1086	1040	989
Genomsnitt vakanser, % av antal lgh	1,1	0,8	0,5	1,4	2,4
Driftnetto, kr/m ²	346	383	358	379	185
Underhållskostnader, kr/m ²	119	115	98	111	122
Ekonomi					
Soliditet, %	6,8	6,3	5,7	5,3	4,7
Balanslikviditet, %	184	265	308	354	323
Direktavkastning, %	4,6	5,0	4,5	4,8	3,8
Avkastning på tot. kapital, %	1,6	1,9	1,6	2,7	0,7
Avkastning på eget kapital, %	4,7	8,0	3,9	16,4	-17,3
Låneskuld, kr/m ²	7 193	7 502	7 857	8 137	7 585
Genomsnittsränta, %	1,2	1,3	1,4	1,4	1,9
Skuldränta brutto, kr/m ²	108	121	133	112	138
Nettoomsättning, tkr	40 159	39 666	38 947	40 775	34 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	812	1 300	112	4 374	-2 880
Rörelsemarginal, %	11,7	14,3	12,2	20,4	6,1
Balansomslutning, tkr	287 213	297 183	305 539	315 506	303 334
Antalet anställda	0	0	0	0	0

Driftnetto: Driftnetto exklusive övriga intäkter och kostnader.

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Balanslikviditet: Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av långfristig skuld.

Direktavkastning: Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på tot. kapital: Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Låneskuld: Totala skulder till kreditinstitut.

Genomsnittsränta: Räntekostnaden i förhållande till genomsnittlig lång- och kortfristig skuld.

Skuldränta brutto: Årets räntekostnader.

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Rörelsemarginal: Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning: Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda: Medelantalet anställda under räkenskapsåret.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 820 000	364 000	15 194 712	1 320 874	18 699 586
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			1 320 874	-1 320 874	0
Årets resultat				818 978	818 978
Belopp vid årets utgång	1 820 000	364 000	16 515 586	818 978	19 518 564

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 59 200 000 (59 200 000 föregående år)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 515 586
årets vinst	818 978
	17 334 564

disponeras så att i ny räkning överföres	17 334 564
---	------------

RESULTATRÄKNING

	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	39 552 547	39 162 813
Övriga intäkter	3	606 502	502 824
Summa nettoomsättning		40 159 049	39 665 637
Driftkostnader	4,5	-22 689 366	-21 290 727
Underhållskostnader	6	-4 307 967	-4 142 465
Fastighetsskatt		-656 865	-439 080
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa fastighetskostnader		-27 654 198	-25 872 272
Driftnetto		12 504 851	13 793 365
Avskrivningar	7	-7 792 564	-8 129 361
Rörelseresultat		4 712 287	5 664 004
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 532	7 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 911 017	-4 371 607
Resultat efter finansiella poster		811 802	1 299 583
Redovisad skatt		7 176	21 291
Årets resultat		818 978	1 320 874

BALANSRÄKNING

	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	274 210 841	276 212 843
Pågående arbeten	12	349 045	1 151 479
Inventarier	10	209 365	212 619
Hysesgästanpassning	11	323 593	159 492
		275 092 844	277 736 433
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav		40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar		59 669	71 053
		99 669	111 053
Summa anläggningstillgångar		275 192 513	277 847 486
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Förnödenheter		90 000	90 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		324 940	5 634
Skattefordran		177 696	199 443
Fordran Munkedals Kommun		10 233 565	17 997 994
Övriga fordringar		255 424	102 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		928 496	864 361
		11 920 121	19 169 554
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank		10 763	75 632
Summa omsättningstillgångar		12 020 884	19 335 186
Summa tillgångar		287 213 397	297 182 672

BALANSRÄKNING

	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (182 aktier)		1 820 000	1 820 000
Reservfond		364 000	364 000
		2 184 000	2 184 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 515 586	15 194 712
Årets resultat		818 978	1 320 874
		17 334 564	16 515 586
Summa eget kapital		19 518 564	18 699 586
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 178 794	1 185 970
Summa avsättningar		1 178 794	1 185 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	145 000 000	115 000 000
Summa långfristiga skulder		145 000 000	115 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	115 000 000	155 000 000
Leverantörsskulder		861 889	1 114 911
Övriga kortfristiga skulder		22 815	65 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	5 631 335	6 117 119
Summa kortfristiga skulder		121 516 039	162 297 116
Summa eget kapital och skulder		287 213 397	297 182 672

NOTER

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncerttillhörighet

Närmast överordnad juridisk enhet som upprättar koncernredovisning i vilket bolaget ingår är Munkedals kommun, orgnr. 21 20 00-1330 med säte i Munkedal.

Allmänna upplysningar

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

Bedömningar och uppskattningar

När det finns indikationer på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till återvinningsvärdet.

Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad bolaget fått eller kommer att få. Hyresintäkter intäktsförs i den period uthyrningen avser.

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Bolagets hyreskontrakt utgörs i huvudsak av operationella leasingavtal. Intäkterna från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för intäktsredovisning. Kontrakten avser i huvudsak uthyrning av bostäder.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital då tillhörande skatteeffekt 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 på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader 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 beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsförs. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Från 2015 används en komponentansats vilket innebär att bolaget har delat in byggnader i olika komponentklasser. Avskrivning sker linjärt över komponenternas nyttjandetid.

Följande avskrivningsplan har tillämpats:

Byggnader	Avskrivningsnivå
Stomme och grund	1%
Tak	2-4%
Fasader	1,5-2%
Ytskikt träfasader	7%
Fönster och ytterdörrar	2%
Hissar	3%
VA-system	2%
Ventilationssystem	2-4%
Värmesystem	1-4%
Elsystem	2%
Restpost	2%
Altan	4%

Markanläggningar

Markanläggningar skrivs av med 5% av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Inventarier skrivs av med 20% av anskaffningsvärdet.

Hyresgäst Anpassningar

Hyresgäst Anpassningar skrivs av med 20 - 33,3 % av anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument

Företagets finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enl. med K3 kap.11. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar fordringar, rörelseskulder och upplåning.

En finansiell tillgång eller skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. Ska en skuld betalas inom ett år från balansdagen klassificeras den som en kortfristig skuld medan skuld som betalas senare klassificeras som långfristig skuld. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket motsvarar verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneuppgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Varulager

Förnödenheter värderas till ett fast värde enligt ARL 1995:1554 4 kap §12.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de förväntas bli reglerade.

Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 2. Hyresintäkter

		2021	2020
Bostäder	Grundhyra	36 914 325	36 283 792
	Hyresbortfall	-356 022	-202 708
	Nettointäkt	36 558 303	36 081 084
Lokaler	Grundhyra	2 822 067	2 868 001
	Hyresbortfall	-73 538	-22 064
	Nettointäkt	2 748 529	2 845 937
Garage och p-platser	Grundhyra	277 443	266 039
	Hyresbortfall	-31 728	-30 247
	Nettointäkt	245 715	235 792
Summa nettointäkter		39 552 547	39 162 813

Not 3. Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Försäljning av anläggningstillgång	0	40 767
Ersättningar från hyresgäster	565 741	341 451
Kraversättningar	0	180
Återvunna hyresfordringar	14 647	114 599
Övrigt	26 114	5 827
Summa övriga intäkter	606 502	502 824

Not 4. Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	7 170 210	7 702 185
Uppvärmning	3 956 430	3 240 319
Vatten	2 879 694	2 886 383
El	2 543 303	1 718 132
Administration	3 160 402	2 691 528
Försäkringar	664 238	655 070
Renhållning	1 340 019	1 333 744
Hyresgästföreningen	91 959	95 792
Marknadsföring	15 438	0
Kundförluster	97 870	133 959
Kollektiv-tv	438 714	491 505
Bevakning	-3 079	166 275
Styrelsearbete	255 671	91 085
Övriga driftkostnader	78 497	84 750
Summa driftkostnader	22 689 366	21 290 727
Medelantalet anställda		
Män	0,0	0,0
Kvinnor	0,0	0,0

Not 5. Eventualförpliktelse

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

↓

Not 6. Underhållskostnader

	2021	2020
Bostäder	2 109 427	1 952 920
Lokaler	31 125	34 317
Gemensamma utrymmen	167 585	156 450
Mark och markinventarier	151 827	25 566
Värmesystem	166 495	48 078
Ventilationssystem	95 698	109 015
El- och teleinstallationer	287 498	315 845
Hissar	159 218	435 153
Utvändig byggnad	249 827	357 119
VA-anläggningar	630 424	598 262
Övrigt	258 843	109 740
Summa underhållskostnader	4 307 967	4 142 465

Not 7. Avskrivningar enligt plan

	2021	2020
Byggnader	7 522 458	7 968 701
Markanläggningar	79 073	32 382
Inventarier	60 626	37 140
Hyresgästanspassningar	130 407	91 138
Summa avskrivningar	7 792 564	8 129 361

Not 8. Räntekostnader och liknande poster

	2021	2020
Fastighetslån	3 232 765	3 639 705
Borgensavgift till Munkedals kommun	675 000	675 000
Övriga räntekostnader	3 252	56 902
Summa räntekostnader och liknande poster	3 911 017	4 371 607



Not 9. Byggnader och mark

	2021	2020
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående värde	8 056 553	8 068 166
Försäljning		-11 613
Nyanskaffning	317 000	
Omklassificeringar	0	0
Utgående värde, mark:	8 373 553	8 056 553
Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående värde	830 544	610 990
Nyanskaffning	1 771 225	219 554
Vid årets slut	2 601 769	830 544
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Ingående värde	-302 605	-270 223
Årets avskrivning enligt plan	-79 073	-32 382
Vid årets slut	-381 678	-302 605
Utgående värde, markanläggningar:	2 220 091	527 939
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående värden	383 357 256	383 010 187
Omklassificeringar	1 528 303	347 069
Nyanskaffning	1 983 000	0
Utrangering	-92 372	0
Vid årets slut	386 776 187	383 357 256
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Ingående värde	-81 167 817	-73 199 116
Utrangering	56 034	0
Försäljningar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-7 486 119	-7 968 701
Vid årets slut	-88 597 902	-81 167 817
<i>Akkumulerade nedskrivningar utöver plan</i>		
Ingående värden	-34 561 088	-34 561 088
Årets nedskrivningar utöver plan	0	0
Årets återföring av tidigare nedskrivningar	0	0
Vid årets slut	-34 561 088	-34 561 088
Utgående värde, byggnader:	263 617 197	267 628 352
Bokförda värden		
Mark	8 373 553	8 056 553
Markanläggningar	2 220 091	527 939
Byggnader	263 617 197	267 628 352
Pågående arbeten	349 045	1 151 479
Summa bokförda värden	274 559 886	277 364 322
Taxeringsvärde:	289 226 000	285 473 000

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Yta (m²)		Byggnads- /ombyggnadsår
	bostäder	lokaler	
<i>Munkedal</i>			
Foss 10:144	0	251	1990
Foss 10:145	0	488	1979
Foss 10:329	6 458	434	1991-93
Foss 10:48	2 040	790	1990
Foss 12:21	9 481	541	2018
Foss 13:8	6 391	667	1972-76
Foss 2:68	1 863	0	2015
Foss 7:52	792	0	1990
Foss 10:36	156		1 929
<i>Dingle</i>			
Dingle 4:28	714	0	1991
<i>Hedekas</i>			
Krokstads Hede 1:100	105	0	1979
Krokstads Hede 1:101	105	0	1975
Krokstads Hede 1:102	105	0	1979
Krokstads Hede 1:103	105	0	1979
Krokstads Hede 1:104	638	0	1982
Krokstads Hede 1:46	120	0	1971
Krokstads Hede 1:47	120	0	1972
Krokstads Hede 1:48	80	0	1972
Krokstads Hede 1:51	160	0	1972
Krokstads Hede 1:52	120	0	1973
Krokstads Hede 1:53	160	0	1973
Krokstads Hede 1:54	160	0	1973
Krokstads Hede 1:56	120	0	1974
Krokstads Hede 1:57	160	0	1973
Krokstads Hede 1:58	160	0	1974
Krokstads Hede 1:60	195	0	1987
Krokstads Hede 1:64	172	0	1984
Krokstads Hede 1:75	105	0	1986
Krokstads Hede 1:76	105	0	1986
Krokstads Hede 1:77	105	0	1986
Krokstads Hede 1:86	87	0	1988
Krokstads Hede 1:87	87	0	1988
Krokstads Hede 1:88	87	0	1988
Krokstads Hede 1:89	87	0	1988
Krokstads Hede 1:92	105	0	1990
Krokstads Hede 1:93	105	0	1990
Krokstads Hede 1:94	87	0	1990
Krokstads Hede 1:95	87	0	1990
Krokstads Hede 1:33	328	0	1978
Krokstads Hede 1:61	0	105	1988
Krokstads Hede 1:97	440	0	1980
Krokstads Sandåker 1:84	376	0	1974

Handwritten signatures and initials:
KTH, SH, and other illegible marks.

Not 10. Inventarier

	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	436 429	291 543
Nyanskaffning	57 372	144 886
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Vid årets slut	493 801	436 429
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående värde	-223 810	-186 670
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-60 626	-37 140
Vid årets slut	-284 436	-223 810
Utgående värde	209 365	212 619

Not 11. Hyresgästpassningar

	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	273 415	273 415
Nyanskaffning	294 508	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Vid årets slut	567 923	273 415
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående värde	-113 923	-22 785
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-130 407	-91 138
Vid årets slut	-244 330	-113 923
Utgående värde	323 593	159 492

Not 12. Pågående nyanläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 151 479	0
Årets investering	5 296 702	1 498 548
Årets aktivering byggnad	-6 099 136	-347 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	349 045	1 151 479

Not 13. Skulder till kreditinstitut

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s. k ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 80 MSEK (140). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,98 år (1,78) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,20 % (1,31). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -2 MSEK (-6). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkerhetsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl. a. innebärande av värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl. a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen. Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

Räntebindningstid (inkl. ränteswapar), MSEK

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	60	190
Inom 1-2 år		25
Inom 2-3 år	50	0
Inom 3-4 år	25	25
Inom 4-5 år	35	0
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	65	0
Inom 7-8 år	25	30
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa, MSEK	260	270
Förfallostruktur skulder till kreditinstitut:	2 021	2 020
Förfallotid inom 1 år	115	155
Förfallotid 1 till 5 år efter balansdag	85	115
Förfaller senare än 5 år	60	0
Summa:	260	270

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förskottsbetalda hyresintäkter	2 634 736	3 288 136
Upplupna räntekostnader	608 351	1 091 290
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 388 248	1 737 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 631 335	6 117 119

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har tillsatt en ny VD som tillträder 1 mars 2022.

Påskrifter Revisionsberättelse

Munkedal den 2 mars 2022



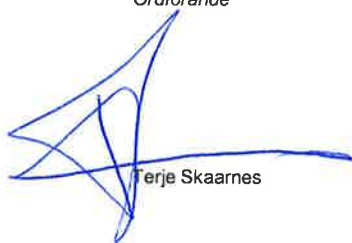
Lars Ostman
Ordförande



Rolf Arne Brink
Suppleant, undertecknar istället
för Said Lundin



Thomas Hogberg



Terje Skaarnes



Karl-Anders Andersson

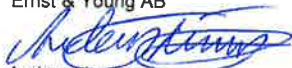


David Olofsson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den

11/3 2022

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbo, org.nr 556434-5089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbo för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbos finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbo för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Munkedals Bostäder Aktiebolag Munkbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 11 mars 2022

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor