

# Årsredovisning 2016



å hur det ser ut  
i Mölnåls innerstad.

 MölnålsBostäder

# Innehåll

Året i sammandrag.....	3
VD-kommentar .....	5
Detta är Mölndalsbostäder.....	6
Socialt ansvar och samhällsansvar.....	7
Balanserad styrning.....	9
Marknad och nyproduktion.....	10
Ansvar för medarbetare .....	12
Miljö- och energiarbetet .....	14
Ekonomi och finansiering.....	16
Förvaltningsberättelse .....	18
Förslag till vinstdisposition.....	19
Fem år i sammandrag .....	20
Resultaträkning.....	21
Balansräkning.....	22
Kassaflödesanalys.....	24
Noter, redovisnings- och tilläggsupplysningar.....	25
Revisionsberättelse .....	32
Granskningsrapport.....	33
Fastighetslista .....	34
Bolagsstyrning.....	37
Styrelse och ledningsgrupp.....	38



Arbetet med ombyggnation i kvarteret Gråsejen har påbörjats.

Överst: Mölndalsbostäder bygger Mölndals första Trygghetsboende.

Mellan: Bättre ordning i tvättstugan ger nöjda hyresgäster.

Mölndalsbostäder AB

Box 163

431 22 Mölndal

Besöksadress: Häradsgratan 1

info@moldalsbostader.se

moldalsbostader.se

Växel: 031-720 84 00

Fax: 031-720 84 04

**Omslagsbild:** Pontus Grönvall

**Produktion:** Stormen kommunikation

**Tryck:** Alfredssons Communication

# Året i sammandrag

Åtta nyanställda inom projektledning, uthyrning marknadsföring och inköp

Beslut om ökad aktivitet i nyproduktionen

# 100–120

lägenheter om året

Nytt fokusområde i affärsplanen – Social Hållbarhet

DIREKTAVKASTNING  
PÅ BOKFÖRT VÄRDE

# 7,0%

# 407

 MKR  
investerat i nyproduktion

Hög efterfrågan på lägenheter, men låg omflyttningsgrad



Rekordhög marknadsvärden på fastigheterna

# 19,4%

## SOLIDITET

# ÖKAT SAMARBETE



Fortsatt fokus på kvalitet och miljö med förnyade ISO certifieringar



# Nöjda kunder – nyckeln till framgång

2016 har varit ett år som inneburit stora utmaningar. Arbetet med att se till att det finns boende för alla som vill flytta till våra lägenheter i Mölndal fortsätter. Det råder fortsatt stort tryck på bostadsmarknaden och Mölndalsbostäders organisation har förstärkts för att öka byggandet.

Under 2016 har arbetet med att färdigställa förändringen av Mölndals innerstad fortsatt. Drygt 200 lägenheter kommer vara klara för inflyttning under sommaren/hösten 2017. Trygghetsboendet i Bifrost börjar också ta form och kommer att bli färdigt under slutet av 2017.

Förutom att fortsätta bygga enligt plan har Mölndalsbostäder fått arbeta med att se till att de nyanlända, som genom den så kallade anvisningslagen placeras i Mölndal, får ett vettigt boende när de kommer. Att ta fram tillfälliga boenden för att säkerställa att staden kan leva upp till lagstiftningen är både mödosamt och kostsamt.

I allt det nya får vi inte glömma alla de hyresgäster som redan bor hos oss. Det är de som ger intäkterna och deras trivsel är utgångspunkten i vårt servicearbete. Nöjda och lojala hyresgäster är nyckeln till framgång. För att uppnå det måste personalen ha rätt förutsättningar för att göra ett bra arbete och vara stolta i det. Under åren har vår vision att bli *En bättre värd i Mölndal* varit ledstjärnan i utvecklingsarbetet med att förändra attityder och förhållningssätt. Senaste kundmätningen visar på att vi lyckats, då vi fått mycket goda betyg av hyresgästerna. Att fortsätta utveckla befintlig boendemiljö är viktigt och kräver en stark organisation och engagerad personal.

Tillsammans med staden arbetar Mölndalsbostäder även för att leva upp till stadens vision *Mölndal är den hållbara*

*staden där alla får chansen. Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige vilket går hand i hand med vår egen vision En bättre värd i Mölndal.*

Efter åtta år som vd för Mölndalsbostäder var det dags för mig att under hösten 2016 gå vidare till nästa utmaning. Det har varit fantastiskt att få leda resan som Mölndalsbostäders medarbetare och hyresgäster gjort tillsammans de senaste åren.

Till mitt nästa jobb, som vd på branschorganisationen Fastighetsägarna GFR, tar jag med mig att hyresvärden gör en viktig skillnad i samhället. Vårt uppdrag handlar om så mycket mer än att skapa ekonomisk avkastning. Vi måste se till människors behov. Vi behöver skapa relationer och utveckla närmiljön, så att hyresgäster trivs och är trygga och stolta över sitt boende. Vi behöver visa varandra hänsyn och bry oss om våra grannar, särskilt de som kommer långt bort ifrån. På detta vis kan *en bättre värd* även bidra till *en bättre värld*. Men vi kan bara lyckas tillsammans, för miljöns, våra barns och för framtidens skull.

Dennis Bucht  
vd





Under året har arbetet med Trygghetsboendet i Bifrost tagit fart. Trygghetsboendet erbjuder ett bekvämt liv med guldkant för äldre hyresgäster.

## Det bästa alternativet i Mölndal

**MÅL:** Mölndalsbostäder ska arbeta för att utveckla Mölndal genom att erbjuda nya, attraktiva hyresbostäder och lokaler inom kommunen, samtidigt som ekonomin ska vara långsiktigt stabil. Inriktningen på bolagets verksamhet anges i ägardirektivet.

### DET HÄNDE UNDER ÅRET:

- Byggprojekten i innerstaden samt Trygghetsboendet var i full gång.
- Samarbetet med kommunen har utökats, för att lösa bostadsfrågan för de nyanlända som anvisats till Mölndal.
- Rekrytering har skett för att klara byggmålen och uthyrningen av nyproduktionen.
- Under året har vd sagt upp sig. Ny vd tillträder den 1 mars 2017.

**FRAMTIDEN:** Mölndalsbostäder ska fortsätta arbeta mot visionen *En bättre värld i Mölndal*. Visionen har formulerats utifrån ägardirektivet och ska vara ledstjärna för hela verksamheten och innebära:

#### För ägaren

- Att verksamheten bedrivs på ett stabilt och lönsamt vis.
- Ett stärkt hyresutbud i Mölndal så att Mölndals stad utvecklas som bostads- och verksamhetsort.

#### För kunden

- Att Mölndalsbostäder i alla avseenden är det bästa alternativet, jämfört med andra hyresvärdar.
- Individuellt anpassad service i olika former.
- Regelbunden kommunikation med Mölndalsbostäder genom olika kanaler, exempelvis hemsidan, kundenkäter, andra undersökningar och personliga kontakter.

- Att Mölndalsbostäders medarbetare är synliga och lätta att få kontakt med.
- Bättre miljö i form av en strävan mot ett ekologiskt uthålligt samhälle.
- Välskötta fastigheter.
- Trygghet i boendet.
- Prisvärd hyresnivå.

#### För medarbetarna

- Att Mölndalsbostäder är en av de mest attraktiva arbetsplatserna i branschen, för nuvarande och framtida personal.
- Att kompetensutveckling och kvalitetsarbete är en del av vardagen.
- Trygghet i det dagliga arbetet och möjlighet att bidra kreativt till utveckling av verksamheten och sig själva.

**RISKER:** I takt med förbättrade resultat på kundenkäter och nöjdare medarbetare ökar kraven på ledarskapet, för att resultatnivåerna skall behållas och förbättras. Ledarutveckling är därför en viktig del i arbetet för att bli en ännu bättre värd i Mölndal, och något Mölndalsbostäder fortsätter att satsa på.



Boendekonsulenten Helene Wahlqvist Sandell kan ge råd till hyresgäster som hamnar i ekonomiska svårigheter eller i konflikt med grannarna.

## Social hållbarhet hög prioritet

**MÅL:** Mölndalsbostäder finns i första hand till för sina kunder, det beskrivs i både ägardirektivet, visionen och affärsidén. I detta ligger att vi ska bidra till att stärka den sociala hållbarheten i kommunen.

Mölndalsbostäder samarbetar med Mölndals stad för att få fram ett varierat bostadsutbud av god kvalitet. Samhällsansvar handlar också om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, bland annat genom bidrag till hållbar utveckling och att möta klimatutmaningen. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka företagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt.

**DET HÄNDE UNDER ÅRET:** Mölndalsbostäder fortsätter att ta samhällsansvar. Genom att stötta utsatta personer kan vi öka tryggheten i våra bostadsområden. Boendekonsulenterna fångar upp hyresgäster som till exempel hamnar i ekonomisk knipa eller har svårt att hantera kontakten med sina grannar. Genom att ta en tidig diskussion och erbjuda hjälp och råd kan vi hålla antalet vräkningsärenden på en låg nivå, något som är till gagn både för såväl enskilda personer som för bolaget och samhället i stort.

På uppdrag av Mölndals stad bygger Mölndalsbostäder ett tillfälligt boende i Forsåkersområdet. Boendet är i första hand tänkt för nyanlända medborgare som ska ha Mölndal som sin nya bostadsort. Samarbete har också inletts i hanteringen av kontrakt med mera för Mölndals stads övriga tillfälliga boenden.

I ungdomsteamet får personer pröva på fastighetsskötarens arbete, under ledning av en engagerad förman. Deltagarna utses av Mölndals stad, som anställer dem i så kallade ny-startsjobb.

Bifrostprojektet, som verkar för bättre trivsel och trygghet, fortsatte under året och pågår även under 2016. Samarbetspart-

ners är Mölndalsbostäder, Mölndals stad och Folkhälsorådet.

Projektet Attraktiva Åby syftar också till att öka trivseln och tryggheten i ett bostadsområde. Här samarbetar Mölndalsbostäder med Mölndals stad, Stena Fastigheter, Brf Korndahl samt Brf Smörhålan.

**FRAMTIDEN:** Mölndalsbostäder ska även fortsättningsvis vara engagerad i samhällsbyggnaden. Det är viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv när det kommer till nybyggnation, för det tar tid att få fram planerna.

I Mölndalsbostädernas nyproduktion ska det ingå små, prisvärda bostäder för att ungdomar ska kunna flytta hemifrån, lägenheter för personer som har svårt att hitta ett eget boende, samt lägenheter som är anpassade till exempel till äldre personer.

I slutet av 2017 räknar vi med att Trygghetsboendet i Bifrost står färdigt. Trygghetsboendet innebär att fler äldre kommer att kunna bo kvar i egen lägenhet med bibehållen livskvalitet.

**RISKER:** Mölndalsbostädernas verksamhet ska ske på affärs-mässiga grunder, även gentemot Mölndals stad. Det är viktigt att Mölndalsbostäder tar på sig rätt saker i samarbetet med staden. Det finns annars en risk att ansvarsområden förskjuts, med ökade kostnader som följd. Vi ska till exempel samarbeta med socialtjänsten och erbjuda vår hjälp, men vi ska inte ta över frågorna.

En annan risk är utanförskapet i samhället, på grund av bland annat segregation, social utslagning och ekonomiska hinder för ungdomar. Inkludering av utsatta grupper är en viktig aspekt när vi planerar ny- och ombyggnationer.





# Fyra perspektiv skapar balans

**MÅL:** Mölndalsbostäder styr och planerar sin verksamhet utifrån ett så kallat balanserat styrkort. Syftet med balanseerad styrning är att andra värden än de strikt finansiella ska ges utrymme för planeringen av verksamheten. När målen i det balanserade styrkortet uppnås är verksamheten i balans och fungerar optimalt. Detta krävs för att vi ska nå vår vision, år efter år: att bli *En bättre värd i Mölndal*.

Organisationen ska fortsätta vara kvalitets- och miljöcertifierad enligt ISO 9001 och 14001 samt i personalperspektivet arbetsmiljöcertifierad enligt OHSAS 18001.

**DET HÄNDE UNDER ÅRET:** För att bättre styra verksamheten mot de övergripande målen har arbetet med att ta fram mål på avdelningsnivå, samt lämpliga handlingsplaner och mätpunkter till dessa, påbörjats. Vissa avdelningar har också påbörjat arbetet med att kartlägga sina huvudprocesser digitalt. När avdelningsmålen är satta och knyter an till de övergripande målen kommer även de individuella målen att knytas till avdelningsmålen. På detta vis kommer en röd tråd finnas i hela verksamhetsstyrningen.

**FRAMTIDEN:** Affärsplanen reviderades något i december 2016 och ska löpa 2017–2019 – fokusområdet ”Plusval” byttes ut mot ”Social hållbarhet”. I affärsplanen slås bland annat fast att Mölndalsbostäder ska arbeta för att bidra till ägarens, Mölndal stads, ”vision 2022” och dess tre fokusområden: *En modig stad med en tydlig historia, Mölndal förstärker Väst-sverige*, samt *En hållbar stad där vi växer och mår bra*. Möln-

dalsbostäders arbete med att få fram 100–120 nya lägenheter per år, i skiftande storlek och lägen, är i hög grad viktigt för att stadens vision ska nås.

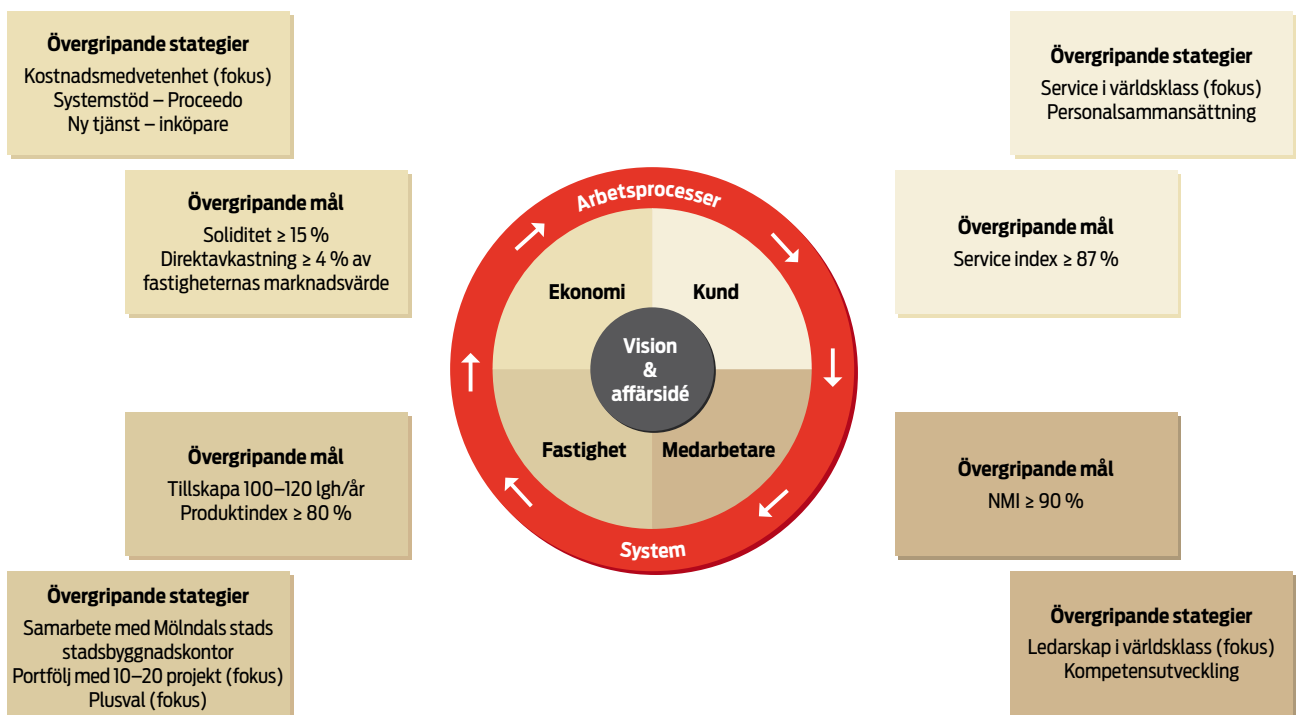
Mölndalsbostäder fortsätter att arbeta mot målen i det balanserade styrkortet.

Fyra övergripande perspektiv utgör grunden för planeringen: Kund, Medarbetare, Fastigheter och Ekonomi. Perspektiven är sammanlänkade och påverkar varandra. Därför är det viktigt att hela tiden försöka förbättra alla delar av verksamheten.

## Kärnvärden lyfter fram den mjuka delen

Mölndalsbostäders kärnvärden, Tydlig, Modig, Delaktig och Trovärdig, kan sägas vara den mjuka delen av den balanseerade styrningen. Vi ska hela tiden utveckla vårt arbetssätt och bemötandet av våra hyresgäster. Ett dagligt användande av ledorden och uppföljning av styrkortets mål bidrar till en ökad trovärdighet både i personalens och omgivningens ögon.

**RISKER:** Den största risken är att vi inte kommer att kunna bygga så mycket som vi vill, det vill säga att uppfylla målsättningen i Fastighetsperspektivet med 100–120 nya lägenheter per år, sett över en 15-årsperiod. Orsakerna är brist på byggbar mark, långa planprocesser och risk för överklaganden som kan fördröja byggstartar. Även kraftigt stigande byggpriser som försvårar det långsiktiga lönsamhetskravet på nyproduktion är ett hot mot målet.



# Stor efterfrågan på hyresrätter – 2016

**MÅL:** I Mölndalsbostäders ägardirektiv står det bland annat att bolaget ska medverka till att utveckla Mölndal till en attraktiv stad med goda bostäder. Utbudet ska vara brett beträffande storlek, standard och läge.

Bolaget ska medverka till att god service finns i bostadsområdena.

Mölndal är en viktig del av Göteborgsregionen och befolkningstillväxten är positiv. För att nå stadens vision om ett invånarantal på 70 000 vid årsskiftet 2022/2023 behöver vi bli 900 fler Mölndalsbor varje år. För att infria ägardirektivet och medverka till att Mölndal når visionen om befolkningstillväxten är Mölndalsbostäders mål att bygga 100–120 nya bostäder varje år, sett ur ett 15-årsperspektiv.

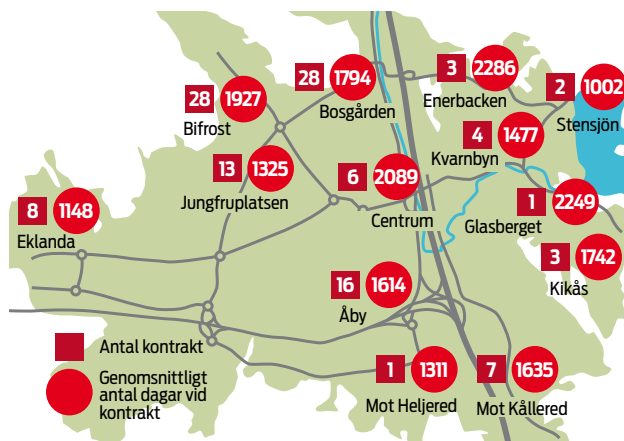
**DET HÄNDE UNDER ÅRET:** 2016 hade Mölndals stad 64 183 invånare, varav 32 procent bodde i hyresrätt, 28,1 procent i bostadsrätt och 39,9 procent i en enskilt ägd fastighet (egnahem). Av det totala antalet invånare bodde cirka 6 880, eller 10,7 procent, i någon av Mölndalsbostäders hyresrätter. Sett utifrån de tio största hyresfastighetsägarna bodde 44 procent i Mölndalsbostäders lägenheter. Motsvarande andel hos den näst största aktören var 22 procent.

Mölndalsbostäder är alltså den klart dominerande aktören när det gäller hyresrätter i Mölndal.

## Kunder och efterfrågan

Samtliga lediga lägenheter publiceras på [www.boplats.se](http://www.boplats.se).

Mölndalsbostäder annonserade totalt ut 119 lediga lägenheter i Mölndal via Boplats under 2016. Det totala antalet ansökningar på dessa uppgår till 78 427, vilket innebär i genomsnitt 659 ansökningar på varje utannonserad lägenhet. Vår omsättning av lägenheter är fortsatt låg och detsamma gäller i hela Västra Götalandsregionen.



Antal kontrakt skiljer sig något från antal publicerade lägenheter pga brytdatum för uttag av statistiken.

## Mölndals innerstad

### Kvarteret Hajen

Ombyggnaden av kvarteret Hajen pågick hela året, och planeras helt färdigställt i slutet av 2017.

Projektet fungerar väl och har framskridit enligt tidplan. Inflyttning i bostäderna planeras att påbörjas under sommaren och vara avslutade i december 2017.

### Kvarteret Gråsejen (Bergmansgatan 4–12)

Projektet består av tre befintliga huskroppar utefter Bergmansgatan, som uppdelas i två delar. Först ut är Bergmansgatan 12 som byggs om till att inrymma fyra butikslokaler mot Bergmansgatan. Därefter planeras att riva och bygga nya huskroppar på Bergmansgatan 4–10. Projekteringsarbete har genomförts under 2016, och byggarbeten startar i början av 2017. Planerad färdigställandetid för hela projektet är under 2019.

Omflyttningsstatistik	2016	2015	2014	2013	2012
<b>HYRESRÄTTER OCH KOOPERATIVA HYRESRÄTTER</b>					
Direktbyte (en part extern)	23	24	19	23	18
Direktbyte (inom Mölndalsbostäder)	30	29	32	33	21
Nytt kontrakt (ny kund)	179	205	269	203	243
(varav nyproduktion)	-	-	-	-	-
(varav kommunal förtur)	-75	-25	-18	-14	-12
Omflyttning (inom Mölndalsbostäder)	35	48	41	40	77
<b>Summa omflyttning egna bostäder</b>	<b>267</b>	<b>306</b>	<b>361</b>	<b>299</b>	<b>359</b>
<b>Omflyttningstatistik egna bostäder i %</b>	<b>9,8%</b>	<b>11,2%</b>	<b>12,9%</b>	<b>10,7%</b>	<b>12,8%</b>
<b>SPECIALBOSTÄDER</b>					
Nytt kontrakt (ny kund)	163	179	154	128	176
(varav nyproduktion)	-	-	-	-6	-
Omflyttning (inom Mölndalsbostäder)	22	43	51	41	51
<b>Summa omflyttning specialbostäder</b>	<b>185</b>	<b>222</b>	<b>205</b>	<b>169</b>	<b>227</b>
<b>LÄGENHETSSTATISTIK</b>					
Hyresbostäder	2654	2662	2731	2727	2727
Kooperativa bostäder	106*	106*	106*	106*	106*
Specialbostäder	672	666	677	680	674
<b>Lägenheter totalt</b>	<b>3432</b>	<b>3434</b>	<b>3514</b>	<b>3513</b>	<b>3507</b>

\* Endast 61 lägenheter är medräknade vid uträkning av omflyttningstatistiken eftersom Mölndalsbostäder inte administrerar uthyrningen av lägenheterna i fastigheten Kornet 1 och att en lägenhet i fastigheten Björkåsterrassen är en övernattningslägenhet.

### Trygghetsboende Bifrost

Efter en lång tid av överklaganden startade projektet i april 2016.

Trygghetsboendet kommer att innehålla 66 lägenheter med förstärkt tillgänglighet, samt gemensamma ytor att nyttja av hyresgästerna för samvaro och aktiviteter.

Inflyttning planeras till december 2017.

### Lindome centrum

Arbetet med detaljplan för Lindome centrum pågick under hela 2016, och blir förhoppningsvis klart under 2017. Vi planerar att uppföra bostadskvarter med ca 60 lägenheter centralt i området.

### Heljered

Vi planerar att bygga ca 180 lägenheter i Heljered, som ligger granne med Källeredes köpstad.

Detaljplanarbetet pågår, men vattendrag i området försvårar processen vilket gör att arbetet tar lång tid. Tid för byggstart är osvis.

### Delbanco

Arbetet med detaljplan för kvarteret Delbanco i östra Mölndal har vilat under större delen av 2016, men startats under slutet av året igen. Arbetet beräknas pågå under hela 2017.

Vår plan är att uppföra ca 50–75 lägenheter i kvarteret.

### Forsåker – modulbyggnader som boende för nyanlända

Eftersom behovet av boenden för nyanlända var stort och akut under våren 2016 har vi startat byggandet av lägenheter i Forsåkersområdets södra del, utefter Kronogårdsgatan.

Projektet omfattar 27 rymliga lägenheter som planeras att kunna användas flexibelt av nyanlända med olika familjesituationer.

Inflyttning är planerad till mars 2017.

### Gruppboenden enligt LSS

Under sommaren 2016 stod gruppboendet i Fågelsten Lindome klart.

Under året planerades för ytterligare två gruppboenden, ett i Lackarebäck och ett i Kikås, vilka planeras att utföras under 2017.

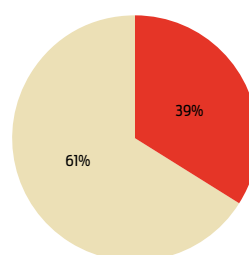
### Särskilda boenden

I nära dialog med representanter från Mölndals stad har vi under 2016 arbetat med att identifiera byggbar mark för uppförande av bostäder för människor som av olika skäl har svårt att skaffa bostad av egen kraft.

Flera möjliga platser har hittats och dessa är under utredning/projektering.

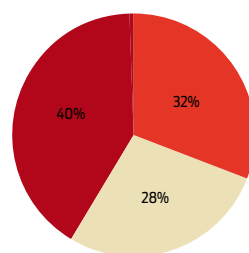
**FRAMTIDEN:** Efterfrågan på hyresbostäder är mycket stor. Stadens ambitiösa mål att år 2021 nå 70 000 invånare har satt fart på nyproduktionen i Mölndal. Mölndalsbostäder har rustat för att kunna bygga sin del av de lägenheter som behövs. Efterfrågan är även stor i regionen och det byggs kraftigt. Mölndalsbostäder planerar att bygga i genomsnitt 100–120 lägenheter per år sett över en 15-årsperiod, med start 2015.

**RISKER:** Den rådande situationen i bostadsmarknaden med efterfrågan som är större än utbudet och regionens planer på byggnation har lett till kraftigt ökade byggpriser både material och underentreprenörer. Indikativ statistik talar om en ökning av byggprisindex på 20 procent de två senaste åren. Lagstiftningens krav på affärsränslighet för allmännyttiga företag innebär att de investeringar Mölndalsbostäder gör ska ha en dokumenterad god långsiktig lönsamhet. De höga byggpriserna utgör ett direkt hot mot möjligheten att bygga hyresrätter med hyresnivåer som är långsiktigt hållbara. Det finns även en stor risk finansiellt med dyra fastigheter om marknadsräntan skulle stiga.



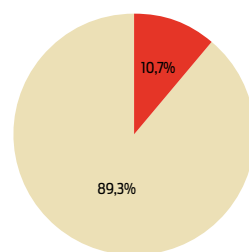
Mölndalsbostäders andel av den totala hyresmarknaden i Mölndal\*

■ Mölndalsbostäder  
■ Övriga  
Källa: Värderingsdata i Kungsbacka AB  
\*Mätt i andel av det totala antalet taxerad bostadsyta m<sup>2</sup>



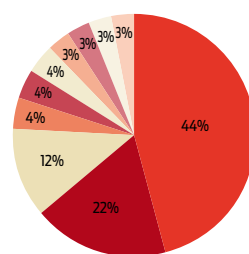
Andel av Mölndals invånare per boendeform

■ Hyresrätt  
■ Bostadsrätt  
■ Äganderätt  
Källa: statistikdatabasen.scb.se



Andel av Mölndals invånare som bor hos Mölndalsbostäder

■ Boende hos Mölndalsbostäder  
■ Ej boende hos Mölndalsbostäder  
Källa: statistikdatabasen.scb.se



Mölndals 10 största fastighetsägare av hyresrätter

■ Mölndalsbostäder AB  
■ Förbo AB  
■ Livförsäkringsbolaget Skandia  
■ Sverigehuset Fastigheter AB  
■ Mölndalbro Fastigheter AB  
■ HSB Mölndal ek. för.  
■ Akelius Residential property AB (publ)  
■ Fastighets Aktiebolaget Kalvringen  
■ Byggnadsaktiebolaget Westnia  
■ Stena Fastigheter Göteborg Invest AB  
Källa: Värderingsdata i Kungsbacka AB



Mölnaldsbostäder fortsätter stärka sin organisation. Under året nyrekryterades tio medarbetare. Här är sju av dem.

## Delaktiga medarbetare gör skillnad

**MÅL:** Mölnaldsbostäders medarbetare ska vara stolta över att representera bolaget. De är engagerade och tar personligt ansvar för utvecklingen av kundnytta och verksamhet. De agerar i linje med Mölnaldsbostäders värderingar.

En målmedveten satsning på personlig utveckling, delaktighet, bra arbetsmiljö, friskvård och individuell lönesättning ska bidra till att stärka Mölnaldsbostäder som en attraktiv arbetsgivare.

**DETHÅNDE UNDER ÅRET:** Under våren genomfördes en organisationsförändring som innebar att verksamheten blev mer funktionsinriktad i stället för att vara geografiskt indelad.

Årets personalkonferens, där i stort sett alla medarbetare deltog, hade temat hälsa med föreläsningar om psykosocial arbetsmiljö, alkohol och droger samt motion. På programmet stod även bolagets nya alkohol- och drogpolicy samt övergripande information om bolaget.

I slutet av året påbörjades ett arbete med att ta fram avdelningsmål.

### Delaktighet

Under året har 43 (67) förbättringsförslag lämnats in. Som resultat har vi bland annat sänkt belysningsstolpar utomhus i samband med att kvicksilverarmaturer bytts och på så sätt skapat en bättre arbetsmiljö för våra fastighetsarbetare. Vi

införde även en funktionskontroll i alla lägenheter där ny kund flyttat in.

### Kompetensutveckling

Mölnaldsbostäders viktigaste styrka är medarbetarnas erfarenhet, kompetens och attityd. 2016 uppgick antalet utbildningstimmar till 1 796 (1 985). Utbildningar genomfördes bland annat inom följande områden:

- El, vitvaror, vvs
- Motor- och röjsågskörkort
- Arbetsmiljö
- Upphandling
- Ledarskap

### Arbetsmiljö

Mölnaldsbostäder arbetar med Systematiskt arbetsmiljöarbete och är sedan 2009 certifierade enligt OHSAS 18001, vilket innebär att utomstående expertis granskar att arbetsmiljölagstiftningen och verksamhetens praxis för hantering av arbetsmiljörisker följs.

Bolaget har en sjukfrånvaro på 4,4 procent (4,8 procent). Av den totala sjukfrånvaron är den övervägande delen lång frånvaro, som till stor del beror på försлитningsskador.

Under året sattes ett arbetsmiljömål som innebär att i resultatet av våra hälsoprofiler 2022 ska inte fler än 31 procent

(52 procent) vara ”röda”, d v s man ska inte vara i riskzonen för ohälsa. Som ett led i arbetet för att nå detta mål kommer bolaget att tillsätta en grupp med friskvårdsinspiratörer.

### Friskvård

Mölnaldsbostäder erbjuder medarbetarna ett friskvårdsbidrag på max 2 000 kronor per år. Medarbetarna kan också utnyttja en timme av arbetstiden per vecka till motion. Dessutom har Mölnaldsbostäder ett system där motion, viktnedgång och att sluta röka eller snusa premieras med friskvårdspoäng. Alla tillsvidareanställda medarbetare har en sjukvårdsförsäkring.

Mölnaldsbostäder har TEAM hälso- & friskvård som leverantör av företagshälsovårdstjänster. Samarbetet handlar i första hand om att hitta aktiviteter som främjar det friska. Bland annat genomförs hälsoprofiler för all personal var tredje år där fokus ligger på att hitta varje individs vilja och behov av åtgärder som leder till att man kan ha en god arbetsmiljö genom hela sitt arbetsliv, oavsett vad man arbetar med. Under året genomfördes hälsoprofiler för alla tjänstemän.

### Avgångar och rekryteringar

Vid slutet av 2016 hade Mölnaldsbostäder 72 (65) tillsvidareanställda varav 54 (51) var män och 18 (14) kvinnor.

Under året har bolaget haft tre avgångar där personerna valt att gå vidare till andra utmaningar. Under året har tio nyrekryterade medarbetare börjat sina anställningar.

**FRAMTIDEN:** För att behålla våra höga siffror för nöjda och stolta medarbetare har vi valt att arbeta med två övergripande strategier:

### Ledarskap i världsklass (fokusområde)

Vi menar att ledarskapet är det som påverkar medarbetarna mest och har därför valt att ha ledarskapet som den övergripande strategin för att nå vårt övergripande medarbetarmål. Ledarskap i världsklass innebär bland annat att:

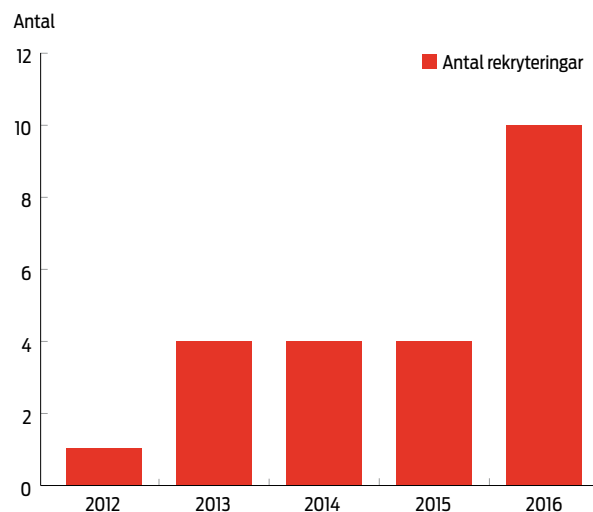
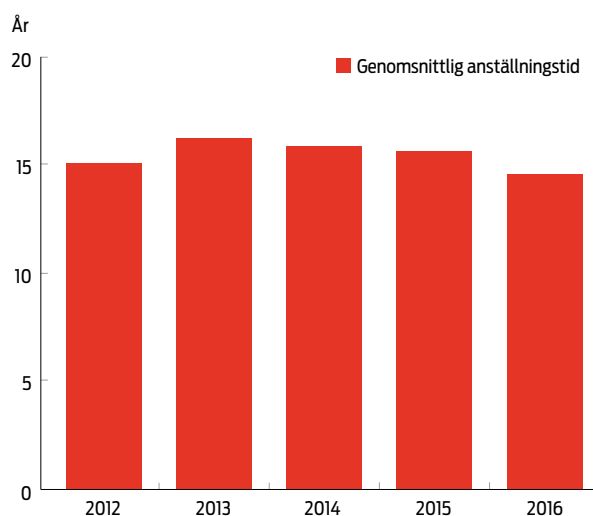
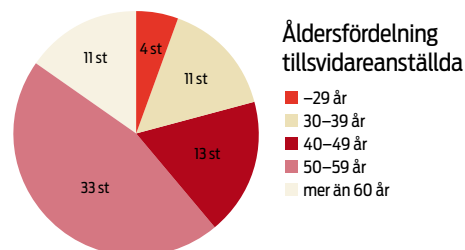
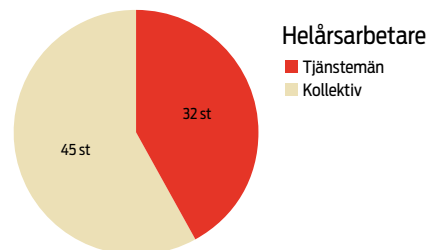
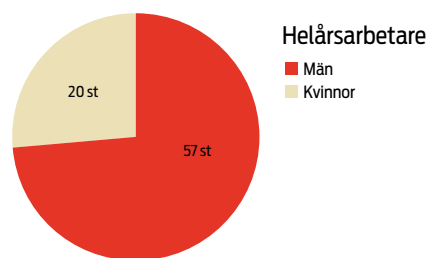
- Ledarna ska vara förebilder i att leva efter våra värderingar.
- Ledarna ska ha ett coachande ledarskap som bidrar till att medarbetarna växer och vill ta ett större ansvar.
- Ledarna ska ha ett reflekterande ledarskap som bidrar till utveckling av det egna ledarskapet.

### Kompetensutveckling

En kompetent medarbetare känner trygghet i sitt arbete och kan använda sina kunskaper och erfarenheter för att nå egna och företagets mål. Vi vill att våra medarbetare ska vara attraktiva och ”anställningsbara” hos andra företag också. De ska stanna hos oss för att de vill, inte för att de måste.

**RISKER:** Med tanke på de höga nöjdhetsbetygen ser vi i dagsläget inga större risker inom medarbetarperspektivet. Vi måste fortsätta det förebyggande arbetet med tre kritiska faktorer:

- Då vi fått många nya medarbetare är det extra viktigt med en bra introduktion där värdegrunden är en självklar del.
- Att vi inte följer upp på individnivå lika bra som vi följer upp övergripande mål.
- Att ledarna inte tillräckligt tydligt lyckas visualisera hur vi ska nå våra mål och hur handlingsplanen ser ut.





Inom ramen för Mölndalsbostäders miljöarbete strävar vi efter att öka andelen sorterat avfall. Vi ska också köpa in åtta elbilar.

## Föregångare inom miljöarbetet

**MÅL:** På Mölndalsbostäder ser vi oss som föregångare inom miljöarbetet. Vi vill föregå med gott exempel och har ett miljötänk i allt vi gör och strävar efter att våra processer påverkar miljön så lite som möjligt.

Mölndalsbostäders övergripande mål är:

- En energianvändning <math><100 \text{ kWh/m}^2</math> vid 2018 års slut.
- Att kontinuerligt öka andelen sorterat avfall.

### DET HÄNDE UNDER ÅRET:

#### Energi

Mölndalsbostäder är ett av de bostadsföretag i Sverige som har lägst energianvändning för uppvärmning och varmvatten. Vid utgången 2016 hade Mölndalsbostäder minskat användningen med 12 procent sedan 2007. Energianvändningen ligger nu på  $104 \text{ kWh/m}^2$  (A-temp) och är fördelad på följande sätt:

- 84 procent av uthyrningsbar yta är fjärrvärmeuppvärmd. Två fastigheter är även kompletterade med solpaneler.
- 10 procent är uppvärmd av någon form av värmepump.
- 6 procent har direktverkande el.

Mölndalsbostäder har inte längre några oljeuppvärmda hus. El köps endast från förnybara energikällor som vindkraft, vattenkraft och biobränsleddad kraftvärme.

Utbelysningen byts etappvis från kvicksilver till LED, i bostadsområdena under tre till fyra år. Bytet ger en genomsnittlig energibesparing på 70 procent per ljuskälla.

#### Avfall

Andelen sorterat avfall ökar, från 33 procent (2009) till 42 procent (2016).

Mölndalsbostäder samarbetar med biståndsorganisationen

Human Bridge. Under 2016 samlades 57 ton textilier in i bostadsområdena. Förutom biståndshjälp ger textilåtervinning en stor besparing av naturresurser.

**FRAMTIDEN:** Mölndalsbostäder är certifierade enligt ISO 14001 sedan 2007. Nu har det kommit en ny utgåva av standarden. Därför väntar ett konverteringsarbete under året som bland annat innebär kartläggning av:

- Interna och externa förutsättningar att nå förväntade miljömål.
- Behov och förväntningar från organisationens intressenter.
- Krav, påverkan och dialog kring miljöpåverkan hos leverantörer, entreprenörer och kunder.
- Risker och möjligheter vid upprättande och förvaltning av miljöledningssystemet.

#### Energi

Projektet Skåneinitiativet är över men arbetet med energieffektivisering fortgår med målet att hamna  $<100 \text{ kWh/m}^2</math> vid 2018 års slut.$

- Vi fortsätter att byta ytterbelysning till LED-belysning.
- Vi har ett fokus på vattenförbrukning i vissa områden där förbrukningen ligger över det normala.
- Som ett led för att nå energimålet ser vi över den interna energiförbrukningen i lokaler och garage med mera.
- Strategiskt utvalda lägenheter i samtliga Mölndalsbostäders byggnader ska utrustas med temperaturgivare, som kopplas till styr- och övervakningssystemen. Systemet säkerställer rätt temperatur och ger en jämnare temperaturupplevelse.

## Avfall

Under 2016 genomförde en student som läste sin master i Miljö- och hälsoskydd en studie bland våra boende med syfte att finna vilka barriärer de boende har kring återvinning. Vi har nu ett intressant underlag att utgå från i vårt fortsatta arbete med att öka andelen sorterat avfall. Dessutom testas bättre sorteringsmöjligheter i vissa lägenheter.

För att nå målen inom sortering av avfall är våra strategier att det är Enkelt, Tryggt och Fräscht att sortera.

- Enkelt genom att vi erbjuder full sortering i samtliga miljörum med tydlig märkning på kärlen och olika färg på kärlen.
- Tryggt genom att det via Aptus bara är våra hyresgäster som kommer in i våra miljörum, närvarostyrd belysning samt fönster för insyn.
- Fräscht med daglig rengöring och tillsyn i miljörummen.

## Transporter

Mölnaldsbostädernas fordon ska vara så miljövänliga som behovet tillåter. Beslut har tagits att de åtta nästkommande bilarna, fem skåpbilar och tre personbilar, ska vara rena elbilar. Att använda elbilar i bostadsområdena känns som en självklarhet eftersom vi vill vara föregångare inom miljöarbetet. Det är även ett led i att uppfylla de lokala och nationella miljömålen om en "begränsad klimatpåverkan" (minska mängden utsläpp av växthusgaser) och "frisk luft".

## Fastigheter

Alla Mölnaldsbostädernas fastigheter är energideklarerade. Besiktningar enligt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) är periodiserade, med intervaller på mellan två och nio år beroende på installationssystem. PCB-inventering har utförts i samtliga fastigheter som är byggda inom perioden 1956–1973. Några åtgärder har inte behövts.

I trädgårdsskötseln används inga kemiska bekämpningsmedel förutom ogräsättika, som är biologiskt nedbrytbart. Salt som halkbekämpning används bara i undantagsfall.

Nyproducerade hus byggs med miljövänliga material och det ställs extra höga krav på energianvändning. Mölnaldsbostäder ställer även miljökrav på samarbetspartners.

Radonmätning har utförts på samtliga fastigheter, både bostäder och omsorgsfastigheter. Där radonvärdena överstiger 200 bq kommer åtgärder att genomföras före år 2020.

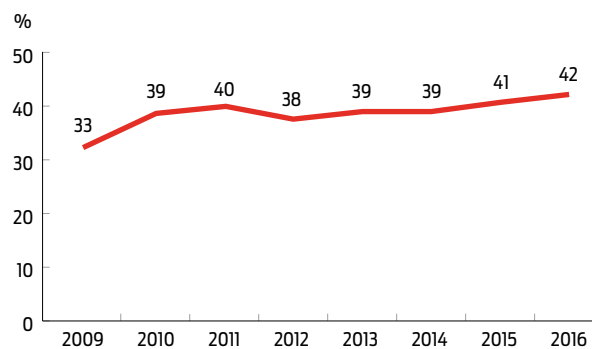
## RISKER:

### Energi

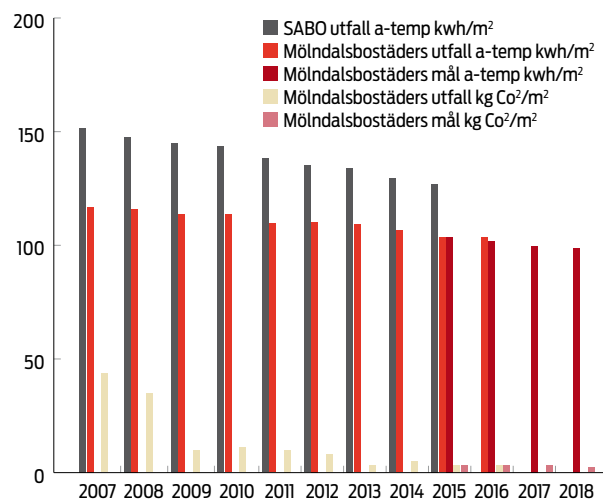
Ventilationsåtgärder utreds i fastigheter med för höga radonvärden. Mekanisk ventilation innebär tyvärr en högre energianvändning än självdrag, som finns i dessa fastigheter i dag. Målet är att få ned radonhalten med lägsta möjliga energianvändning och som även är ekonomiskt och miljömässigt acceptabelt.

## Avfall

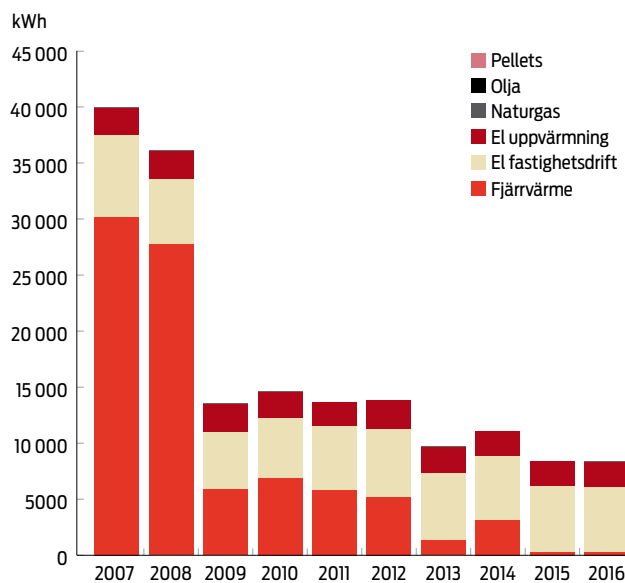
Andelen sorterat avfall ökar. En risk, eller ett problem, är att kommunen inte råder över statistiken på allt förpackningsmaterial, vilket gör att vi inte får ett tillförlitligt och bra underlag att fatta förbättringsåtgärder på.



Trender andel sorterat hushållsavfall.



En stadig minskning av energianvändning sedan 2007. Vi är nu nere på en så låg energianvändning att det är svårt att göra insatser som ger stora förändringar. Tyvärr finns istället en risk att energianvändningen kan öka något kommande år p g a ventilationsåtgärder i vissa fastigheter.



Faktisk primärenergianvändning 2007–2016.



För att infria ägardirektivet är Mölndalsbostäders mål att bygga 100–120 nya bostäder varje år, sett ur ett 15-årsperspektiv.

# Finansförvaltningen

## Inflation och reporänta (Riksbanken 161221)

*”En allt starkare konjunktur skapar förutsättningar för att inflationen ska fortsätta stiga. Men det finns risker som kan äventyra inflationsuppgången. Penningpolitiken behöver därför även fortsättningsvis vara mycket expansiv. Riksbankens direktion har beslutat att fortsätta köpa statsobligationer under första halvåret 2017, både nominella och reala, motsvarande 15 respektive 15 miljarder kronor. Reporäntan behålls på -0,50 procent och det är fortsatt mer sannolikt att räntan sänks än att den höjs den närmaste tiden.”*

Inflationen för året, mätt som årsgenomsnitt av KPI blev cirka +1,0 (+0,0). Riksbanken har under 2016 den 17 februari sänkt styrräntan till -0,50 från tidigare -0,35 procent. Reporäntan har sedan varit oförändrad på -0,50 procent fram till balansdagen.

## Finansieringskostnader

Under året har vi sett att bankmarginalerna ökat något. Vissa banker offererar Stibor 90 som noll även om den är negativ medan andra banker offererar noterad Stibor 90 plus marginal.

## Skuldförvaltning

Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i Mölndalsbostäders resultaträkning och kostnaden kan förändras kraftigt vid förändringar i marknadsräntorna eller bankernas marginaler. Mölndalsbostäders mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyn.

## Finanspolicy

Finanspolicyn är ett samlat dokument för styrningen av finansförvaltningen och ska därför klargöra sambandet mellan finansförvaltningen och affärsverksamheten. Styrelsens, ledningens och finansförvaltningens riskmandat ska vara så tydligt angivet att ansvarsfördelningen dem emellan blir klar.

Målen med finanspolicyn är att:

- långsiktigt säkerställa bolagets tillgång till finansiering.
- styra, reglera och tydliggöra riskerna i finanshanteringen.
- skapa förutsättningar för god intern kontroll.
- minimera de finansiella nettokostnaderna över tiden samtidigt som riskerna i denna policy iakttas.
- utgöra ett stöd för bolagets kärnverksamhet och affärsplan.
- årligen fastställas av styrelsen och vid behov revideras.

## Ränterisk

Se avsnitt under förvaltningsberättelse.

## Normportfölj

Mölndalsbostäders ränterisk hanteras även med hjälp av en årligen (eller vid behov) fastställd normportfölj, baserad på marknadsränteförväntningar och företagets förväntade resultatutveckling. Normportföljen beskriver hur ränteförfallen på swappar och lån fördelas över tiden och i jämförelse med normportföljens fördelning över tid.

## Känslighetsanalys

Skulle den rörliga marknadsräntan stiga med en procent-





enhet från och med den 1 januari 2017 skulle Mölndalsbostäders räntekostnader 2017 öka med cirka 6 100 tkr och 3 400 tkr år 2018.

Den negativa styrräntans genomslag på Stibor 90 har lett till att även den är negativ. Detta påverkar bolagets räntekostnader då swapparnas rörliga ben med negativ ränta innebär att bolaget får betala i stället för att erhålla.

Skulle Stibor 90 sänkas ytterligare 1 procent påverkar det swapparnas rörliga ben och kostar då bolaget momentant cirka 11,3 (11) mkr på årsbasis.

#### **Kapital- och räntebindning**

Kapitalbindningen visar när i tid lån ska amorteras eller refinansieras. Efter finanskrisen för några år sedan har bolaget valt att ha korta löptider på kapitalbindningen för merparten av lånen. Orsaken till detta är en avvägning mellan risken att inte få nya lån och kostnaden för att ha lån med lång bindningstid. Fortfarande är lån med lång kapitalbindning avsevärt dyrare än lån med kort kapitalbindning även om vi har kunnat se minskade skillnader i marginaler den senaste tiden. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår per 2016-12-31 till 0,53 år.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till rörlig ränta eller 90 dagars Stibor. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan två och tio år. Genomsnittlig räntebindning uppgår per 2016-12-31 till 5,1 år.

#### **Säkerheter**

Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölndals stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,50) procent på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift under året uppgår till 7 200 (4 950) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002 och borgenslimiten från kommunen är för närvarande 2 000 (1 700) mkr.

#### **Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde**

I not 27 redovisas samtliga ränteswappar med förfallodag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswappar efter Stibor 90. Av noten framgår att innehavet av ränteswappar uppgår till 1 435 (1 085) mkr, vilket motsvarar 81 (76) procent av lånestocken.

Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är per bokslutsdagen 2,34 (2,78) procent.

I noten redovisas även marknadsvärdet. Om swappkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under-/övertvärde, utan någon resultat effekt i redovisningen. Under-/övertvärdet är skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset.

Prisdifferensen uppstår om den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Av noten framgår att swapparna har ett undervärde på cirka 131,7 (113,5) mkr per bokslutsdagen.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016.01.01–2016.12.31.

## Ägarförhållanden

Mölnaldsbostäder AB (org nr 556015-2885) ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB (org nr 556602-0854), som i sin tur ägs av Mölndals stad. Moder och dotter har säte i Mölndal.

## Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölndals stad. 2016 var det 23:e året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölnaldsbostäder bedrivit sedan 1947.

Under 2016 har bolaget förvaltat tre vilande och två rörelse-drivande bolag med var sin fastighet åt Kvarnfallet Mölndal AB. Bolagen; Affärsfastigheter i Mölndal AB, Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB, Mölndal Centrum Karpen 12 Fastighets AB har varit vilande samt Mölndal Centrum Byggnads Fastighets AB och Mölndal centrum Fiskarna KB med var sin ägd fastighet i Mölndals centrum Kungsfisken 4 och Kungsfisken 5.

## Dotterbolag

Faren Fastighets AB (org nr 556807-9601) är tillsvidare ett vilande helägt bolag utan verksamhet. Bolagets underskott har täckts med koncernbidrag på ca 3 tkr. Faren är komplementär i Bostadsexploatering Mölndal KB.

Mölnaldsbostäder är tillsammans med HSB hälftendelägare i HB Källeredfastigheter som exploaterar mark i Källered och Bostadsexploatering i Mölndal KB som förvaltar mark i Sandbäckområdet. Bolagens resultat uppgår till -165 tkr och -13 tkr.

## Medlemskap

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), Mölndals Centrum Fastighetsägarförening och FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

## Investeringar

Moderbolagets investeringar i fastigheter har uppgått till 407 993 (168 084) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3 033 (2 300) tkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under försommaren 2016 sade bolagets vd upp sig. I oktober blev det klart med ny vd som tillträder 1 mars 2017.

Mölnalds stad har ett stort ansvar för att ordna med bostäder åt nyanlända. Under 2016 anlände ca 200 personer till olika anläggningar. Under 2017 förväntas ytterligare 300 personer komma. Mölnaldsbostäder har uppfört bostadsmoduler i Forsåkerområdet med plats för ca 100 nyanlända med inflyttning 1 mars 2017.

Uppförandet av Kv Hajen med 198 lägenheter och ca 10 100 kvm lokalyta pågår för fullt och har fortskridit snabbare än planerat och beräknas nu kunna ha etappvis inflyttning från och med sommaren 2017. Projektet är mycket omfattande och total nyproduktionskostnad beräknas uppgå till ca 800 milj kr varav 390 milj är nedlagda per balansdagen.

Trygghetsboendet i Bifrost med 66 lägenheter har startats under våren 2016. Intresset för projektet är stort och det finns en intressentgrupp vars antal överstiger antalet tänkta lägenheter.

Under året har inflyttning skett i 6 lägenheter i LSS-boendet i Fågelsten, Lindome. Fler LSS-bostäder planeras och bolaget har tillsammans med kommunen skapat en projektgrupp för att snabbt kunna projektera för nyproduktion av specialbostäder som LSS-boenden och äldreboender.

Bolaget har evakuerat hyresgäster från Kv Gråsejen där två byggnader skall rivas och en byggas om som ett led i stadens gestaltningsprogram för centrum. Rivning och byggstart planeras till januari 2018.

Bolaget har under året återigen haft en ökande trend av vattenrelaterade skador. Kostnader för detta uppgår till ca 3,6 (2,9) milj kronor. Merparten av skadorna är relaterade till läckage i avloppsstammar och brunnar i badrum. En översyn av underhållsplanen har skett för att förebygga nya skador.

Bolaget har en tvist med Bredbandsbolaget avseende en avtalsskrivning om nyttjanderätten till fiberanslutningar i fastigheterna.

Hyreshöjningen för 2016 trädde i kraft 1 april. Hyrorna höjdes i genomsnitt med 0,55 (0,85) procent vilket motsvarar cirka 970 (1 500) tkr på kalenderåret.

Hyreshöjningen för 2017 träder i kraft 1 april. Hyrorna höjs med i genomsnitt 0,55 (0,55) procent. Detta motsvarar ca 1 100 (970) tkr på kalenderåret.

## Framtida möjligheter och risker

### Möjligheter

Uthyrningsläget är mycket bra och hyresbortfallet obefintligt. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor och bolagets viktigaste uppgift förutom förvaltning är att utveckla Mölndal som bostads- och verksamhetsort.

Projekteringsarbeten pågår på flera platser i kommunen. Bolaget undersöker bland annat möjligheten att bygga hyresrätter i Lindome centrum. Arbetet med att förtäta och utveckla fastigheterna norr om Brogatan i Mölndals centrum fortlöper. I hela projektportföljen planeras för cirka 600 lägenheter de kommande fem åren.

Integrationen av nyanlända i permanenta bostäder är en viktig faktor för att Mölndal och samhället i stort skall utvecklas så bra som möjligt. Att hitta en balans i antalet lägenheter som fördelas mellan de som stått många år i bostadskö på Boplats och nyanlända är en mycket viktig bostadspolitisk uppgift kommande år. Bolaget räknar med att ca 30 procent av lediga lägenheter under 2017 och några år framåt kommer att erbjudas till nyanlända.

## Risker

### Byggpriser

Marknadsräntorna är fortsatt extremt låga och efterfrågan på bostäder stor. Detta gör att förutsättningarna för nyproduktion är synnerligen goda. Det byggs kraftigt i hela Sverige och det är något som syns i produktionskostnaderna då efterfrågan på byggtreprenörer är mycket stor.

### Överklaganden

Trygghetsboendeprojektet i Toltorpsdalen överklagades 2012 och har försenats ca 3 år med effekt att byggpriserna beräknas ha ökat med ca 6 milj kr. Projektet kom igång under våren 2016. Intresset för projektet är stort och det finns en intressentgrupp vars antal överstiger antalet tänkta lägenheter.

### Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna inklusive nyproduktion är fortfarande hög, 77,2 (74,4) procent och den synliga soliditeten jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 19,4 (21,8) procent.

### Refinansieringsrisk

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget bedöms som mycket liten. Inte ens under finanskrisens värsta läge förvägrades bolaget refinansiering av befintliga lån. Bolaget lånar med kommunal borgen mot en avgift på 0,50 (0,50) procent.

### Vakansrisk

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms i dag som låg. Risken för vakanser i Mölndal bedöms i dagsläget som minimal. Risken kan öka med stigande produktionspriser och därmed hyresnivåer.

### Politiska och sociala risker

Hyresmarknaden är en marknad som påverkas stort av olika politiska beslut. Det kan exempelvis gälla bostadssubventioner vid nyproduktion, införande- eller slopandet av räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning eller socialt ansvar i bostadsområden t ex för nyanlända som skall integreras i permanenta bostäder. Det kommunala bostadsbolaget måste hålla hög beredskap för förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten och att nyttan med allmännyttan alltid diskuteras politiskt och ekonomiskt.

### Internationella risker

Sedan 1/1 2011 har en ny lag (Allvill) införts som har sitt ursprung i EU-lagstiftningen och i § 2 framkommer att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900). Lagen tar även upp regler om storleken på värdeöverföringar till ägare.

Utöver påverkan från internationell lagstiftning påverkas bolaget också av den internationella räntemarknaden och förändringar i kreditinstituten regelverk om beräkning av kapitalbas vilket påverkar räntesättningen till oss som kredittagare.

# Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserade vinstmedel	325 268 616
Årets redovisade resultat	14 038 775
	<b>339 307 391</b>
Styrelse och Vd föreslår att:	
I ny räkning överförs	339 307 391

### Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	81 173	313 836	11 432	446 441
Disp. enligt beslut av					
Årets årsstämma			11 432	-11 432	
Årets resultat				14 039	14 039
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 000</b>	<b>81 173</b>	<b>325 268</b>	<b>14 039</b>	<b>460 480</b>

# Fem år i sammandrag

Belopp i tkr, om annat ej anges	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter, brutto	287 192	286 043	287 530	284 831	279 145
Hysesbortfall och rabatter	3 925	3 828	2 644	5 439	5 309
Fastighetskostnader	204 476	194 324	196 974	186 619	187 720
Bruttoresultat	83 712	92 710	94 297	98 472	92 044
Rörelseresultat	65 411	74 830	75 162	77 527	77 194
Räntebidrag	0	0	0	0	- 4
Räntekostnader	37 207	42 140	43 327	51 310	50 724
Resultat efter finansiella poster	28 236	32 725	32 038	28 802	29 274
<b>Balansräkning</b>					
Bokfört värde byggnader och mark	1 866 452	1 885 269	1 897 176	1 862 517	1 886 627
Eget kapital	460 480	446 441	435 009	419 521	406 614
Räntebärande långfristiga skulder	4 130	19 605	1 370 490	1 451 992	1 436 836
Räntebärande kortfristiga skulder	1 775 000	1 429 050			
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>Lönsamhet i %</b>					
Rörelsemarginal	41,0	44,0	43,3	44,8	41,1
Räntabilitet på eget kapital	3,0	2,5	3,5	3,0	3,2
Räntabilitet på totalt kapital	2,9	3,8	3,8	4,0	4,0
<b>Finansiering</b>					
Kassalikviditet i %	1,3	26	31	133	145
Genomsnittlig låneränta i %	2,31	3,0	3,1	3,5	3,5
Lånekostnad kr/m <sup>2</sup>	146,2	166,0	164,9	196,5	204,5
Fastigheternas* belåningsgrad i %	77,2	74,4	75,9	81,7	79,8
<b>Drift</b>					
Antal lägenheter	3 440	3 434	3 514	3 513	3 507
Driftkostnader/m <sup>2</sup>	491	474	422	415	440
Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	87	81	114	91	91
<b>STYRKORTSUPPFÖLJNING</b>					
<b>Ekonomi i %</b>					
Soliditet	19,4	21,8	22,4	20,8	20,5
Direktavkastning fastigheter BV	7,0	7,4	7,4	7,9	7,4
Direktavkastning fastigheter MV	3,9	3,8	3,9	4,1	4,0
<b>Kund i %</b>					
Andel nöjda kunder	-	-	-	78	-
Standardindex	Ingen mätn	80	-	76	-
Serviceindex	Ingen mätn	87	-	80	-
<b>Personal</b>					
Nöjd medarbetarindex i %	Ingen mätn	93	89	93	93
Prestationsindex	Ingen mätn	77	78	79	80
<b>Processer</b>					
Miljödiplomering av Mölndals stad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 14001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 9001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
OHSAS 18001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

\*inklusive nyproduktion.

## DEFINITIONER

### NYCKELTAL

#### Rörelsemarginal

Rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter.

#### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med finansiella kostnader.

#### Räntabilitet på eget kapital

Redovisat resultat delat med eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver.

(justerad för jämförelsestörande poster)

#### Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med genomsnittlig balansomsättning.

(justerad för jämförelsestörande poster)

#### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager delat med kortfristiga skulder.

#### Genomsnittlig låneränta

Räntekostnader delat med genomsnittliga räntebärande skulder (inklusive borgensavgift 0,5%).

#### STYRKORTSUPPFÖLJNING

##### Direktavkastning fastigheter

Driftnettot (bruttoresultat exklusive avskrivningar enligt plan och övriga intäkter) delat med genomsnittligt bokfört värde (BV) byggnader och mark eller verkligt värde (VV) (beräknat marknadsvärde).

#### Soliditet

Eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver i förhållande till summa skulder och eget kapital.

#### Kundmätning

Från och med 2011 sker mätningen vart annat år, utfall omvandlat till 100 poängskala.

#### Personalmätning

Årlig mätning av hur nöjd man är med sin anställning på ett helhetsplan.

#### Kvalitetsmätning

Årlig extern revision av BSI (British Standard Institute) för kontroll av efterlevnad av certifieringskraven enligt ISO 14001 avseende miljö och 9001 avseende kvalitet samt kontroll av efterlevnaden av standarden för systematiskt arbetsmiljöarbete OHSAS.

# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2016.01.01 –2016.12.31	2015.01.01 –2015.12.31
<b>Rörelsens intäkter</b>	3		
Hysesintäkter		283 267	282 214
Övriga intäkter		4 921	4 820
<b>Summa intäkter</b>		<b>288 188</b>	<b>287 034</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	2, 4	-125 018	-117 576
Underhåll	2, 5	-22 082	-20 191
Fastighetskatt		-5 291	-5 139
Avskrivning enligt plan			
-Byggnader	6	-49 865	- 49 191
-Maskiner och inventarier	6	-2 220	-2 227
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-204 476</b>	<b>-194 324</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>83 712</b>	<b>92 710</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar enligt plan			
-Rörelsefastighet	6	-407	-406
-Maskiner och inventarier	6	-326	-342
Övriga kostnader	2, 7, 8, 9	-14 984	-15 045
Utrangering av komponenter		-2 584	-2 087
<b>Rörelseresultat</b>		<b>65 411</b>	<b>74 830</b>
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	32	35
Räntekostnader och liknande poster	11	-37 207	-42 140
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-37 175</b>	<b>-42 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 236</b>	<b>32 725</b>
Bokslutsdispositioner		-10 085	-13 010
Skatt på årets resultat	12	-4 112	-8 283
<b>Redovisat resultat</b>		<b>14 039</b>	<b>11 432</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016.12.31	2015.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	1 866 452	1 885 269
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	4 238	3 753
Inventarier, verktyg och andra installationer	15	2 245	2 471
Pågående nyanläggning	16	526 720	155 028
		<b>2 399 655</b>	<b>2 046 521</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i koncernföretag	17	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	10 433	10 610
Övriga långfristiga fordringar	20	180	395
		<b>10 713</b>	<b>11 105</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 410 368</b>	<b>2 057 626</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		335	466
Kundfordran Mölndals stad		634	447
Kundfordran koncernföretag		278	158
Aktuell skattefordran		7 206	8 160
Övriga fordringar	21	539	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	14 221	9 861
		<b>23 213</b>	<b>19 157</b>
Kassa och bank		252	317
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 465</b>	<b>19 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 433 833</b>	<b>2 077 100</b>

Belopp i tkr	Not	2016.12.31	2015.12.31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23, 24		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
		<b>121 173</b>	<b>121 173</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		325 268	313 836
Årets resultat		14 039	11 432
		<b>339 307</b>	<b>325 268</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>460 480</b>	<b>446 441</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		13 208	8 186
Överavskrivningar			
-Maskiner och inventarier		1 336	1 275
		<b>14 544</b>	<b>9 461</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	30 474	29 677
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	26	4 130	19 605
Depositionsskulder		69 300	69 300
		<b>73 430</b>	<b>88 905</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån koncernbolag	27	200 000	200 000
Fastighetslån övriga	27	1 575 000	1 229 050
Leverantörsskulder		22 433	27 805
Skulder till dotterföretag		3	7
Skulder till Mölndals stad		3 091	6 416
Övriga kortfristiga skulder		2 725	2 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals stad		213	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag		3 012	2 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	48 428	34 398
		<b>1 854 905</b>	<b>1 502 616</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 433 833</b>	<b>2 077 100</b>

# Kassaflödesanalys (indirekt metod)

Belopp i tkr	Not	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 236	32 725
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Betald skatt		-2 361	-1 758
Avskrivningar enligt plan byggnader och inventarier	6	50 272	49 597
Avskrivningar enligt plan maskiner och inventarier	6	2 546	2 569
Resultatandel i handelsbolag	11	178	79
Nedskrivning av projekt		2 262	
Reavinst inventarier		-21	-176
Utrangeringar komponenter		2 584	2 087
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>83 696</b>	<b>85 123</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 681	-2 065
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		351 961	145 356
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>430 976</b>	<b>228 414</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader	13,16	-406 930	-167 026
Utbetalt för förvärv/investering i mark	13	-1 064	-1 058
Utbetalt för förvärv av inventarier mm	15	-656	-838
Utbetalt för förvärv av maskiner mm	14	-2 376	-1 462
Inbetalt från försäljning inventarier mm		248	203
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>-410 778</b>	<b>-170 181</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning (-) Minskning (+) av långfristiga fordringar		214	398
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder		-15 474	-49 885
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag		-5 003	-10 007
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 263</b>	<b>-59 494</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-65</b>	<b>-1 261</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>317</b>	<b>1 578</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>252</b>	<b>317</b>

## Kassaflöde

Kassaflödesanalysen visar hur bolagets in- och utbetalningar varit under året och hur likvida medel förändrats jämfört med föregående år. Likvida medel är bankkontobehållningar utanför koncernkontostrukturen.



# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Värderingsprinciper

Om inget annat anges nedan 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 de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande väsentliga utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Vad som är väsentligt sätts i relation till resultatens bokförda värde och kassaflödesförmåga. Med fördelar menas ökade intäkter, minskade framtida kostnader eller en kombination därav. Med framtida menas att nedlagd utgift förlänger komponentens livslängd med minst 5 år. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs ränta liksom kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

#### Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

Byggnadskomponent, klass	Livslängd, år
Markanläggningar under mark	30–100
Markanläggningar ytskikt	10–30
Grundläggning, bärande stomme, trapphus mm	75–100
Tak (skal 1)	25–80
Ytterväggar (skal 2)	30–80
Fönster dörrar, portar, takluckor etc i skal	25–50
Kök med inredning (inkl el och vvs)	10–30
Badrum, Wc, Tvättstugor	20–50
Invändigt bygg	20–75
Ventilationssystem	25–50
Värme och sanitet	20–50
Styr och reglersystem	15–20
Elinstallationer	15–55
Brand och säkerhet	15–40
Transport & hiss	15–30
Komplementsbyggnader	30–35
Lokalanpassningar	5–10

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

### Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

### Bedömningar och uppskattningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen.

### Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 13.

Bolaget har för 2016 låtit extern värderingsman värdera fastigheterna. Betyggande övervärden föreligger.

### Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en sk nuvärdeskalkyl.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt.

Nedskrivning görs efter prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

## Finansiella instrument

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med kapitel 11. Finansiella instrument redovisas som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när bolaget blir part av instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats.

### Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömning görs individuellt för respektive finansiellt instrument.

### Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärdet. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigering av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden. Efter det första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar (säkringsinstrument) ingås som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta (säkrad post). Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet och den säkrade posten som är hänförliga till den säkrade risken redovisas inte givet att kraven för säkringsredovisning uppfylls. Vid säkring av ränterisk redovisas den erlagda respektive erhållna räntan på säkringsinstrumentet i samma period som den då räntan på den säkrade posten redovisas.

Vid en test av säkringsnivån genom en s k dollaroffsetmetod uppgår säkringsnivån på portföljen till 98,5%.

Nominellt belopp på lånen uppgår till 1 775 000 tkr (1 429 050 tkr). I samtliga ränteswappar erhåller bolaget rörlig ränta

baserat på Stibor 3 månader och betalar fast ränta. När den rörliga räntan är negativ blir betalningsflödet det omvända. Nedan presenteras omfattningen och verkliga värdena på de derivat som innehas per respektive balansdag.

<b>Nominellt belopp återstående löptid</b>			
Derivat - skulder/negativa värden			
<b>Nominellt belopp återstående löptid (tkr)</b>			
<b>Ränteswappar som ingår i en säkringsrelation</b>			
	2016	2015	2014
- 1 år	0	50 000	75 000
1 - 5 år	445 000	445 000	510 000
>5 år	990 000	590 000	575 000
<b>Totalt</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 085 000</b>	<b>1 160 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>131 716</b>	<b>113 455</b>	<b>133 421</b>

### Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Kundfordringar

Kundfordringar bedöms individuellt och redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

### Kortfristiga skulder

Skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

### Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

### Inkomstskatt

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 12 och i not 25.

### Redovisning av intäkter

Se not 3 för mer information om hyresintäkter och övriga intäkters fördelning på olika typer av intäkter och bortfall.

### Hyresintäkter

Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Dessa grundar

sig på hyreskontrakt vars uppsägningstid är tre månader och de betraktas som operationella leasingkontrakt.

De väsentligaste lokalkontrakten är sk indexavtal där hyran justeras efter KPI-utvecklingen. Andra lokalavtal kan vara med fast ökningstakt eller knutna till den centrala förhandlingsordningen med hyresgästföreningen. Minimihyror och omsättningsbaserade hyror förekommer ej. Variabiliteten i hyresnivåerna är således mycket låg.

Kontraktstid	Antal	Externa avtal	Mölnadal stad	Koncernbolag	Total tkr	% 2016	% 2015
2017	24	1 049	0	0	1 049	1,4	0,7
2018–2022	86	6 602	24 244	649	31 495	42,5	75,6
2023–	20	0	41 477	0	41 477	56,1	23,8
	<b>130</b>	<b>6 651</b>	<b>65 721</b>	<b>649</b>	<b>74 021</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur i befintliga lokalkontrakt med Mölnadal stad, koncernbolag och externa företag. I tabellen ingår ej parkeringsplatser, förråd eller sekundära lokaler.

Förfallostruktur lokalkontrakt med Mölnadal stad, koncernbolag och externa företag. I tabellen ingår ej parkeringsplatser, förråd eller sekundära lokaler.

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad. I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens omförhandlingsår och nuvarande hyresnivå.

#### Intäkter för Plusval

Plusval innebär att en, av hyresgästen vald, renoveringsåtgärd på vissa delar av lägenhetens ytskikt, utförd av bolaget eller dess underentreprenör betalas av hyresgästen via hyresavin under en period om sex år. Bolagets kostnad till anlitad entreprenör periodiseras under samma period. Diskontering av intäkter och kostnader sker ej.

#### Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, t ex självrisk.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasagare eller leasgivare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden och leasingintäkten i enlighet med hyresavtalen.

#### Pensionsplaner

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande.

#### Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Koncernuppgifter

Mölnadal bostäder AB ingår i en koncern där Kvarnfallet Mölnadal AB, org nr 556602-0854 upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

#### Koncerninterna transaktioner

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 44,8 (47,1) % av inköpen och 23,5 (23,2) % av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör (inköpens andel av totala kostnader exklusive personalkostnader, räntor, fastighetsskatt, avskrivningar och utrangeringar).

**Not 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar**

	Kvinnor/ män	Totalt	Kvinnor/ män	Totalt
	2016	2016	2015	2015
<b>Medelantalet anställda*</b>				
Samtliga årsarbetskrafter	20/57	77	17/56	73
Styrelse	3/6	9	3/6	9
Företagsledning	3/5	8	3/5	8

\*I medelantalet anställda ingår även tid för inhyrd personal.

	2016	2015
<b>Styrelse och VD</b>		
Löner och ersättningar	1 304	1 613
Sociala kostnader	1 122	1 013
	<b>2 426</b>	<b>2 626</b>
(Varav pensionskostnader)	267	366

**Övriga anställda**

Löner och ersättningar	28 431	27 254
Sociala kostnader	16 697	17 105
	<b>30 128</b>	<b>44 359</b>
(Varav pensionskostnader)	2 209	2 658

**Samtliga anställda**

Löner och ersättningar	29 735	28 867
Sociala kostnader	17 819	18 118
	<b>47 554</b>	<b>46 985</b>
(Varav pensionskostnader)	2 476	3 024

**Sjukfrånvaro**

Redovisning av obligatorisk sjukfrånvaro och normalavvikelse i % av arbetad tid sker under avsnittet personalredovisning i verksamhetsberättelsen.

**Avgångsvederlag**

Bolagets VD har tolv månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida och avgångsvederlag ska betalas med motsvarande tolv månadslöner från uppsägningstidens slut under förutsättning att vd ej fyllt 60 år vid uppsägningstillfället.

**Not 3 Rörelsens intäkter**

<b>Hyresintäkter</b>	2016	2015
Bostäder	245 040	243 032
Lokaler	33 000	33 867
Garage och parkeringsplatser	9 152	9 143
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>287 192</b>	<b>286 042</b>
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	66 191	65 384

**Hyresbortfall**

Bostäder	-580	-327
Lokaler	-948	-1 373
Garage och parkeringsplatser	-802	-1 104
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-2 330</b>	<b>-2 804</b>

**Nettohyror**

Lämnade rabatter mm	-1 595	-1 024
<b>Nettoomsättning hyror</b>	<b>283 267</b>	<b>282 214</b>

**Övriga förvaltningsintäkter**

	2016	2015
Ersättningar från hyresgäster	2 599	2 268
Försäkringsersättningar	125	133
Fakturerad fastighetsskatt	301	307
Återvunna fordringar	357	238
Extern försäljning	1 518	1 745
Reavinest maskiner och invent.	21	129
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>4 921</b>	<b>4 820</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>288 188</b>	<b>287 034</b>

**Not 4 Driftskostnader**

Reparationer	18 379	17 187
Fastighetsskötsel	26 673	27 251
Städning	582	913
Fastighetsel	8 538	9 429
Vatten	8 494	8 791
Sophantering	7 482	6 583
Värme	22 067	20 587
Lok. administration	23 603	20 203
Fastighetsförsäkringar	5 081	2 637
Kundförluster mm	456	854
HGF	383	383
KabelTV	1 427	1 448
Övrigt	1 601	1 240
Arrende	252	70
<b>Summa</b>	<b>125 018</b>	<b>117 576</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

Personalkostnader	708	725
Lägenhetsunderhåll	5 880	6 307
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	1 810	1 613
Lokalunderhåll	418	571
Fastighetsunderhåll	12 872	9 180
Markunderhåll	394	1 795
<b>Summa</b>	<b>22 082</b>	<b>20 191</b>

**Not 6 Avskrivningar enligt plan**

<b>Drift</b>		
Byggnader	49 103	48 474
Markanläggning	762	717
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 664	1 682
Inventarier och installationer	556	545
<b>Avskrivningar i fastighetsverksamheten</b>	<b>52 085</b>	<b>51 418</b>
<b>Centraladministration</b>		
Rörelsefastighet	407	406
Datorer och inventarier	326	342
<b>Avskrivningar i centraladministrationen</b>	<b>733</b>	<b>748</b>
<b>Summa</b>	<b>52 818</b>	<b>52 166</b>

Not 7 Centrala administrations- och försäljningskostnader		
	2016	2015
Personalkostnader	6 883	7 242
Köpta tjänster	2 233	2 638
Administrativa kostnader	2 303	1 623
Försäljningskostnader	1 886	2 021
Förvaltningskostnader	649	728
Rörelsefastighet	1 030	793
<b>Summa</b>	<b>14 984</b>	<b>15 045</b>

#### Not 8 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådana granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

#### EY

Revisionsuppdrag	158	211
Övriga tjänster	17	

#### Not 9 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	385	552
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	206	372
Under periodens kostnadsförda leasingavgifter	600	809

Leasingavtalen utgörs i allt väsentligt av bilar för transportändamål samt kontorsmaskiner. Inga leasingkontrakt är längre än tre år. Avsikten är att de leasade objektet skall återgå till leasegivaren vid kontraktets slut.

Bolaget har även minimileaseavgifter som kommer att erhållas, dessa finns specificerade under avsnittet *Redovisningsprinciper och värderingsprinciper under rubriken Hyresintäkter*.

#### Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Utdelning	13	0
Ränta bank	17	17
Skattekonto	2	17
Räntor på avskrivna fordringar	0	1
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>35</b>

#### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Resultat andelar i handelsbolag	178	78
Borgensavgift Mölndals stad	7 200	4 950
Räntekostnader leverantörsskulder	51	28
Aktiverad ränta nyproduktion	-7 346	-1 668
Räntekostnad på checkräkningskredit	8	654
Ränta på derivatinstrument, (Swap) netto	35 438	30 959
Räntekostnader moderbolag	1 290	3 778
Räntekostnader fastighetslån	388	3 361
<b>Summa</b>	<b>37 207</b>	<b>42 140</b>

Not 12 Skatt på årets resultat		
	2016	2015
Aktuell skatt	3 315	1 906
Förändr. av uppskj. skatt avseende temporära skillnader	797	6 377
<b>Summa</b>	<b>4 112</b>	<b>8 283</b>

**Genomsnittlig effektiv skattesats i %** **22,7** **42,0**

#### Avstämning effektiv skattesats

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>18 151</b>	<b>19 715</b>
Skatt på redov. resultat enl. gällande skattesats (22%)	3 993	4 337
Förändring uppskjuten skatt	797	6 377
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Skattemässiga avskrivningar byggnader	-10 736	-10 667
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	11 060	10 911
Övriga ej avdragsgilla kostnader	70	74
Utrangering komponentbyten	569	459
Skattemässigt avdragsgilla komponentbyten som ej är standardhöjande	-1 649	-3 216
Schablonintäkt på periodiseringsfond	8	8
<b>Redovisad aktuell skatt</b>	<b>4 112</b>	<b>8 283</b>

**Genomsnittlig effektiv skattesats i %** **22,7** **42,0**

#### Not 13 Byggnader och mark

##### Byggnader

Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 539 411	2 503 473
Årets aktiveringar	1 245	4 632
Årets försäljning/utrangering	-4 339	-3 840
Omrubricering från nyproduktion	32 795	35 146
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 569 112</b>	<b>2 539 411</b>

##### Accumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-654 142	-606 297
Årets försäljning/utrangering	1 754	1 752
Årets avskrivning enligt plan	-50 272	-49 597
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-702 660</b>	<b>-654 142</b>

**Redovisat värde** **1 866 452** **1 885 269**

##### Taxeringsvärde

Byggnad	1 669 517	1 692 553
Mark	930 880	714 446
<b>Summa</b>	<b>2 600 397</b>	<b>2 406 999</b>

##### Marknadsvärdering, exklusive nyproduktion

För 2016 har en extern värderingsman anlitats. Kompletterad värdering har skett för ca 1/3 av fastighetsbeståndet och en sk desktoppvärdering för övriga fastigheter. Samtliga fastigheter har nu externvärderats under senaste tre åren. I år har också större nyproduktion värderats externt.

Den externa värderingen visar att fastigheterna värderas till **4 614 820** **4 100 930**

Not 14 Maskiner och tekniska anläggningar		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	21 980	20 970
Årets inköp	2 376	1 463
Årets försäljningar och utrangeringar	-941	-453
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 415</b>	<b>21 980</b>
Ingående avskrivningar	-18 227	-16 972
Årets avskrivning	-1 664	-1 682
Årets försäljningar och utrangeringar	714	427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 177</b>	<b>-18 227</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 238</b>	<b>3 753</b>

Not 15 Inventarier, verktyg och andra installationer		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	10 827	10 085
Årets inköp	656	837
Årets försäljningar	0	-95
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 483</b>	<b>10 827</b>
Ingående avskrivningar	-8 356	-7 564
Årets avskrivning	-882	-887
Årets försäljningar	0	95
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 238</b>	<b>-8 356</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 245</b>	<b>2 471</b>

Not 16 Pågående nyanläggningar		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	155 028	26 721
Aktiverade utgifter för material och arbete	406 749	163 453
Kostnadsfört i resultaträkn. (ej likvidpåverkande)	-2 262	
Omrubricering till byggnad och mark	-32 795	-35 146
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>526 720</b>	<b>155 028</b>

Not 17 Aktier i koncernföretag		
	2016	2015
Ingående värden	100	100
<b>Utgående värden</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Helägt dotterföretag	Andel	Bokfört värde	Bokfört värde
Faren Fastighets AB org nr 556807-9601, säte Mölndal	100%	100	100
<b>Summa</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2016	2015
Ingående värden	10 610	10 689
Årets resultatandelar	-177	-79
<b>Utgående värden</b>	<b>10 433</b>	<b>10 610</b>

Innehavsspecifikation			
		2016	2015
Hus Byggnadsvaror Förening (HBV) org nr 702000-9226, säte Stockholm	4 st	40	40
Bostadsexploatering i Mölndal KB org nr 969721-4675, säte Göteborg	50 %	7 286	7 450
HB Källeredsfastigheter org nr 916443-7536, säte Göteborg	50 %	2 572	2 585
Brf Tandådalen lgh 6:2 org nr 716456-5017, säte Sälen	1 st	535	535
<b>Summa</b>		<b>10 433</b>	<b>10 610</b>

Not 19 Eventualförpliktelser		
	2016	2015
Skulder i handelsbolag		
HB Källeredsfastigheter	22 001	19 588
Bostadsexploatering Mölndal KB	18 389	18 360
	<b>40 390</b>	<b>37 948</b>
Borgensåtagande lån medlemmar i Kooperativ förening	18 216	20 254
Borgensåtagande FASTIGO	563	535
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>59 169</b>	<b>58 737</b>

Not 20 Övriga långfristiga fordringar		
	2016	2015
Ingående värden	395	793
Intjänade medel	23	72
Återförda medel	-238	-470
<b>Utgående värden</b>	<b>180</b>	<b>395</b>

Innehavsspecifikation		
	2016	2015
Långfristig bonusfordran HBV	180	395

Not 21 Övriga fordringar		
	2016	2015
Personal	26	23
Bonusfordran HBV	323	165
Utlägg	190	205
Momsfordran	0	-328
<b>Summa</b>	<b>539</b>	<b>65</b>

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2016	2015
Förutbetalda lägenhetsunderhåll	8 574	7 034
Övriga poster	5 647	2 827
<b>Summa</b>	<b>14 221</b>	<b>9 861</b>

Not 23 Eget kapital		
Aktiekapital		
Aktiekapitalet består av 400 aktier med kvotvärde 100 000		

Not 24 Disposition av vinst		
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst		325 268 616
Årets vinst		14 038 775
		<b>339 307 391</b>
Disporeras så att i ny räkning överföres		339 307 391

Not 25 Avsättningar		
	2016	2015
Uppskjuten skatt 22% på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	30 473	29 677
<b>Summa</b>	<b>30 473</b>	<b>29 677</b>
Se även kommentarer till Not 12 Skatt på årets resultat.		

Not 26 Checkräkningskredit		
	2016	2015
Outnyttjad del av kreditlimit, 50 (75) Mkr	45 870	55 395

Not 27 Fastighetslån		
	2016	2015
<b>Kapitalbindningens löptid</b>		
< 1 år inkluderar lån från Kvarnfallet Mölndal AB 200 (200) Mkr	1 775 000	1 429 050
<b>Summa</b>	<b>1 775 000</b>	<b>1 429 050</b>
<b>Räntebindningens löptid, inklusive koncernlån</b>		
< 1 år inkluderar lån från Kvarnfallet Mölndal AB 200 (400) Mkr	340 000	394 050
1–2 år	70 000	0
2–3 år	250 000	0
3–4 år	125 000	220 000
4–5 år	0	100 000
5–10 år	990 000	715 000
<b>Summa</b>	<b>1 775 000</b>	<b>1 429 050</b>
<b>Fördelning på kreditgivare</b>		
Kvarnfallet Mölndal AB	200 000	200 000
Handelsbanken/Stadshypotek	0	175 000
SEB banken	775 000	425 000
Nordea	800 000	404 050
Swedbank	0	225 000
<b>Summa</b>	<b>1 775 000</b>	<b>1 429 050</b>

#### Räntesäkring genom ingångna ränteswappar per 2016.12.31

Slutdag	Kredit- givare	Fast rt i %	Nom- belopp	Markads- värde
2019.03.09	Danske B	3,14	70 000	-5 492
2019.10.01	Swedb	3,76	50 000	-5 998
2019.12.02	Nordea	2,84	100 000	-9 202
2020.09.08	Danske B	2,67	100 000	-10 124
2021.07.06	Swedb	3,47	75 000	-11 974
2021.09.08	Danske B	2,69	50 000	-5 969
2022.10.03	SEB	2,30	100 000	-11 578
2023.06.30	SEB	3,18	250 000	-43 308
2023.06.30	SEB	2,23	100 000	-11 746
2024.06.28	SEB	2,24	140 000	-16 056
2025.07.03	SEB	1,25	200 000	-4 419
2026.06.30	Nordea	0,95	200 000	4 150
			<b>1 435 000</b>	<b>-131 716</b>

Uppkomna undervärden på swapparna har ej bokförts i resultatet. Resultateffekt bokförs endast om swappen realiseras före slutdag.

#### Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förutbetalda hyresintäkter	33 253	20 656
Upplupen semesterskuld	1 396	1 349
Upplupna sociala avgifter	1 062	1 588
Upplupna räntekostnader	3 139	3 320
Upplupen fastighetsskatt	5 218	5 100
Övriga poster	4 360	2 385
<b>Summa</b>	<b>48 428</b>	<b>34 398</b>

Mölndal 10 mars 2017

Sven-Ove Johansson, Ordf

Kristian Vramsten

Solveig Hallin

Arne Woxlin

Martin Olsson

Bengt Odlöv

Carin Hedqvist

Marie Lindqvist

Peter Berg Johnsson

Marie Werner, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Ulrika Berling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Mölndalsbostäder AB, org.nr 556015-2885

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18–31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mölndalsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Mölndalsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att

inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2016 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 Mölndalsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av



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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kom-

mer 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 revisionsssed 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 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Ulrika Berling, Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB, org.nr 556015-2885

Till kommunfullmäktige i Mölndals stad för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2016. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Mölndal den 30 mars 2017

Thomas Svensson

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Peter Österberg

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

# Fastighetslista

Område	Beteckning	Vårdeår	Bostäder		Specialbostäder		Lokal Yta	Varmgarage		Total bostäder		Total yta	Bokfört värde tkr	Taxvärde	Marknads värde
			Antal	Yta	Antal	Yta		Antal	Yta	Antal	Yta				
<b>Bifrost</b>															
Bifrost	Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330	617			44	2 330	2 947	39 414	38 400	55 700
Bifrost	Rågkornet 1	2006	53	3 021	7	281	133			60	3 302	3 435		58 363	
Bifrost	Rågkornet 1	1980	149	9 823						149	9 823	9 823	107 723	121 000	257 000
Bifrost	Släpsharven 3, Trygghetsboenden	2017											6 000	30 000	
Bifrost	Släpsharven 2	1969			88	2 887	4 527			88	2 887	7 414	2 791	SE	111 000
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	497				56	3 343	3 343		48 931	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			454			135	10 647	11 101	66 857	129 395	233 000
<b>Totalt</b>			<b>382</b>	<b>26 337</b>	<b>150</b>	<b>5 995</b>	<b>5 731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>532</b>	<b>32 332</b>	<b>38 063</b>	<b>222 785</b>	<b>426 089</b>	<b>656 700</b>
<b>Bosgården</b>															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	1 705	7 983	11 000
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgratan	2001					1 355			0	0	1 355	15 215	SE	23 000
Bosgården	Berzelius 3, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 077			86	3 329	6 406	53 142	SE	87 800
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	74 176	54 694	101 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	27 894	34 200	57 600
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		8 777	18 000
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		19 600	32 800
Bosgården	Fiskarna 1	1960	105	5 907			475	13	262	105	5 907	6 382	41 100	74 930	265 100
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			413	14	285	105	5 907	6 320		73 153	
Bosgården	Fiskarna 3	1960	107	6 023			709	15	308	107	6 023	6 732		74 312	
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			134	2	66	29	1 349	1 483	33 760	18 804	30 800
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			222	13	254	71	3 171	3 393		44 232	70 800
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			169	3	66	51	2 670	2 839		35 865	57 500
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 227			407	14	301	110	6 227	6 634	51 372	90 643	183 800
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		36 228	
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			561	14	266	115	6 420	6 981	5 268	79 337	92 000
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	23 557	39 367	62 200
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960								0	0	0			
<b>Totalt</b>			<b>878</b>	<b>50 521</b>	<b>100</b>	<b>3 903</b>	<b>8 141</b>	<b>97</b>	<b>3 331</b>	<b>978</b>	<b>54 424</b>	<b>62 565</b>	<b>327 189</b>	<b>692 125</b>	<b>1 093 400</b>
<b>Centrum</b>															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	17 745	25 787	69 300
Centrum	I den 8	1952	13	804			23			13	804	827		10 692	
Centrum	Björkåsen 3, Koop Sahlins	2009			62	4 038	1 133			62	4 038	5 171	117 176	70 904	115 000
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			472			43	2 755	3 227	35 835	89 423	303 000
Centrum	Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			124			48	3 340	3 464			
Centrum	Gråsejen 6 (FD 6)	1958	29	2 033			598			29	2 033	2 631	3 325	30 113	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	14	1 109			112			14	1 109	1 221	7 939	58 152	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 8)	1977	19	1 270			296			19	1 270	1 566			
Centrum	Gråsejen 6 (FD 9)	1977	16	1 110			561			16	1 110	1 671			
Centrum	Hajen 2	1981					1 110					1 110	40 285	85 800	-2 200
Centrum	Sutaren 1	2004	4	228						4	228	228	2 819	2 877	7 020
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			181	4	72	15	992	1 173	16 943	13 207	105 000
Centrum	Rödtungan 2	1984	15	1 002			159	4	72	15	1 002	1 161		13 290	
Centrum	Stenbiten (P)	1982								0	0	0			
Centrum	Stenbiten 1-2	1982	6	376			132			6	376	508		4 943	
Centrum	Stenbiten 17-18	1982	10	593			80	1	37	10	593	673		8 048	
Centrum	Stenbiten 3-4	1982	10	623			65			10	623	688		7 456	
Centrum	Stenbiten 5-6	1982	10	548			124			10	548	672		7 321	
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			159			6	355	514		5 097	
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			84	3	54	7	435	519		6 134	
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			56			5	268	324		3 535	
Centrum	Åby 1:89	1977								0	0	0	41	1 032	100
<b>Totalt</b>			<b>303</b>	<b>19 653</b>	<b>62</b>	<b>4 038</b>	<b>5 507</b>	<b>12</b>	<b>235</b>	<b>365</b>	<b>23 691</b>	<b>29 198</b>	<b>242 108</b>	<b>443 811</b>	<b>597 220</b>

SE = Specialenhet utan taxeringsvärde

Område	Beteckning	Värdeår	Bostäder		Specialbostäder		Lokal Yta	Varmgarage		Total bostäder		Total yta	Bokfört värde tkr	Taxvärde	Marknads värde
			Antal	Yta	Antal	Yta		Antal	Yta	Antal	Yta				

Eklanda															
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267			1 230			81	6 267	7 497	94 664	113 772	170 000
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			193			96	7 922	8 115	81 701	102 511	164 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 616	SE	5 400
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	19 523	13 830	21 500
Eklanda	Nyckelharpan 58	2007			71	2 276	2 008			71	2 276	4 284	60 338	SE	105 000
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	303	139			73	4 622	4 761	39 711	64 689	94 700
<b>Totalt</b>			<b>248</b>	<b>18 885</b>	<b>83</b>	<b>2 882</b>	<b>3 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>331</b>	<b>21 767</b>	<b>25 726</b>	<b>298 553</b>	<b>294 802</b>	<b>560 600</b>

Krokslätt/Toltorp															
Krokslätt/ Toltorp	Järven 4	1984			42	1 935	2 854			42	1 935	4 789	7 186	SE	60 600
Krokslätt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 583	3 088	3 620
<b>Totalt</b>			<b>2</b>	<b>183</b>	<b>42</b>	<b>1 935</b>	<b>2 854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>2 118</b>	<b>4 972</b>	<b>8 769</b>	<b>3 088</b>	<b>64 220</b>

Kvarnbyn															
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204						32	2 204	2 204	12 152	25 200	37 000
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	4 406	54 881	63 200
Kvarnbyn	Kikås 1:216 (P)	1985								0	0	0			600
Kvarnbyn	Kikås 1:9 (FD Roten K7)	1985	5	342						5	342	342	2 136	3 872	5 070
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			155			28	1 607	1 762	13 193	18 315	10 100
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			58			12	682	740		7 828	27 000
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 817	3 008	3 720
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 054	953			34	1 054	2 007	10 082	SE	25 600
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			425			145	10 309	10 734	95 274	125 755	215 000
<b>Totalt</b>			<b>310</b>	<b>20 492</b>	<b>34</b>	<b>1 054</b>	<b>1 666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>344</b>	<b>21 546</b>	<b>23 212</b>	<b>140 060</b>	<b>238 859</b>	<b>387 290</b>

Källered/Lindome															
Källered /Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2 972			63	1 900	4 872	15 528	SE	56 500
Källered /Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 574						52	3 574	3 574	47 309	44 400	85 600
Källered /Lindome	Källered 1:111	1950	2	216						2	216	216	808	2 977	2 600
Källered /Lindome	Källeredsgården 1:97	1989	109	9 997			191			109	9 997	10 188	45 971	93 253	140 000
Källered /Lindome	Lindome 1:30	2009			5	258	173			5	258	431	12 942	SE	12 400
Källered /Lindome	Vämmedal 1:136	1986			44	2 226	1 825			44	2 226	4 051	21 064	SE	68 800
Källered /Lindome	Fågelsten 1:25	2016			6	266	44			6	266	310	22 112	SE	20 200
<b>Totalt</b>			<b>163</b>	<b>13 787</b>	<b>118</b>	<b>4 650</b>	<b>5 205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>281</b>	<b>18 437</b>	<b>23 642</b>	<b>165 734</b>	<b>140 630</b>	<b>386 100</b>

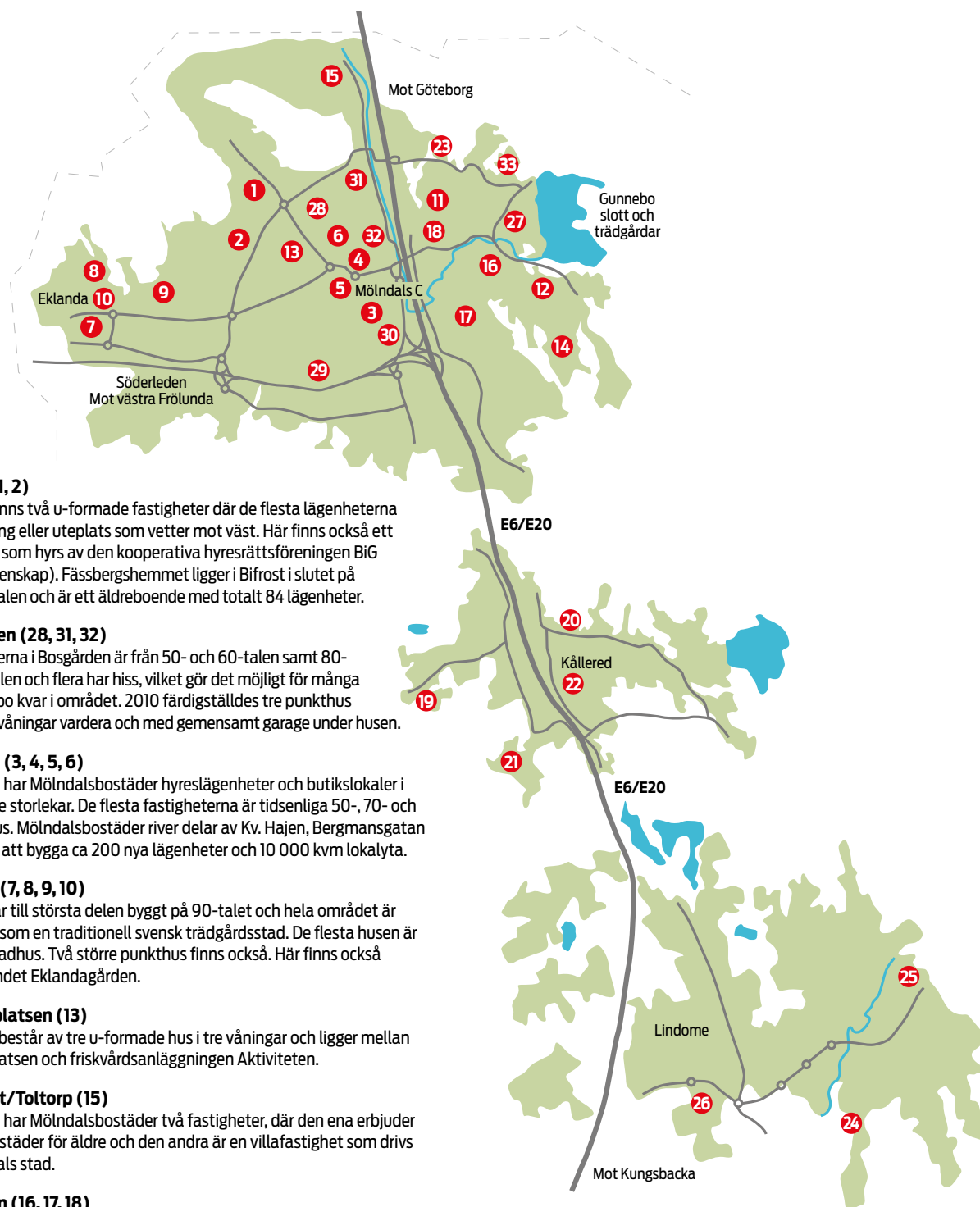
Åby															
Åby	Jordbländaren 2	1991	41	2 565	14	585	329			55	3 150	3 479	36 452	47 932	67 500
Åby	Katrineberg 5	2011	72	5 662			1 523	1	1 540	72	5 662	7 185	175 391	115 718	210 000
<b>Totalt</b>			<b>113</b>	<b>8 227</b>	<b>14</b>	<b>585</b>	<b>1 852</b>	<b>1</b>	<b>1 540</b>	<b>127</b>	<b>8 812</b>	<b>10 664</b>	<b>211 843</b>	<b>163 650</b>	<b>277 500</b>

Östra Mölndal															
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 073	12	408	449			111	7 481	7 930	71 984	94 329	126 000
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	30 594	35 101	49 100
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		27 343	37 600
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		22 096	31 300
Östra Mölndal	Klängrosen 9	1987	28	1 615			19			28	1 615	1 634	6 632	18 474	23 700
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	21 124	SE	48 800
Östra Mölndal	Lackarebäck 1:7	2014			6	238	1 365			6	238	1 603	50 638	SE	57 700
Östra Mölndal	Korsnäbben 1	2017											1 032	MV	0
Östra Mölndal	Lövängen 2	1951			120	4 027	9 306			120	4 027	13 333	67 407	SE	215 000
<b>Totalt</b>			<b>255</b>	<b>17 485</b>	<b>175</b>	<b>5 991</b>	<b>12 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>430</b>	<b>23 476</b>	<b>35 742</b>	<b>249 411</b>	<b>197 343</b>	<b>589 200</b>

**TOTALT** **2 654** **175 568** **778** **31 033** **47 181** **110** **5 106** **3 432** **206 601** **253 782** **1 866 452** **2 600 397** **4 612 230**

SE = Specialenhet utan taxeringsvärde  
MV = Markvärde

# Mölnaldsbostäders områden



## Bifrost (1, 2)

I Bifrost finns två u-formade fastigheter där de flesta lägenheterna har balkong eller uteplats som vetter mot väst. Här finns också ett punkthus som hyrs av den kooperativa hyresrättsföreningen BiG (Bo i Gemenskap). Fässbergshemmet ligger i Bifrost i slutet på Toltorpsdalen och är ett äldreboende med totalt 84 lägenheter.

## Bosgården (28, 31, 32)

Fastigheterna i Bosgården är från 50- och 60-talen samt 80- och 90-talen och flera har hiss, vilket gör det möjligt för många äldre att bo kvar i området. 2010 färdigställdes tre punkthus med fyra våningar vardera och med gemensamt garage under husen.

## Centrum (3, 4, 5, 6)

I Centrum har Mölnaldsbostäder hyreslägenheter och butikslokaler i varierande storlekar. De flesta fastigheterna är tidsenliga 50-, 70- och 80-talshus. Mölnaldsbostäder river delar av Kv. Hajen, Bergmansgatan 17–29, för att bygga ca 200 nya lägenheter och 10 000 kvm lokalyta.

## Eklanda (7, 8, 9, 10)

Eklanda är till största delen byggt på 90-talet och hela området är utformat som en traditionell svensk trädgårdsstad. De flesta husen är par- och radhus. Två större punkthus finns också. Här finns också äldreboendet Eklandagården.

## Jungfruplatsen (13)

Området består av tre u-formade hus i tre våningar och ligger mellan Jungfruplatsen och friskvårdsanläggningen Aktiviteten.

## Kroklätt/Toltorp (15)

I området har Mölnaldsbostäder två fastigheter, där den ena erbjuder specialbostäder för äldre och den andra är en villafastighet som drivs av Mölnalds stad.

## Kvarnbyn (16, 17, 18)

I Kvarnbyn, som är det gamla Mölnald, är Mölnaldsbostäders fastigheter från 60-, 80- och 90-talen. I den sydvästra delen av Kvarnbyn har husens höjd begränsats till två våningar för att passa in i den äldre miljön. I den nedre delen av området har många av lägenheterna inglasade balkonger.

## Källered/Lindome (19, 20, 21, 22, 24, 25, 26)

Både Heljered och Källeredsgården är parhusområden med egen uteplats alternativt balkong. Övriga fastigheter i området erbjuder specialbostäder för äldre och funktionshindrade.

## Åby (29, 30)

Åbyområdet ligger nära Mölnalds centrum och fastigheterna i området är från 90-talet och framåt.

## Östra Mölnald (11, 12, 14, 23, 27, 32)

I denna natursköna del av Mölnald har Mölnaldsbostäder fastigheter från 50-, 80-, och 90-talen. Enerbacken består av två huskroppar i tre våningar och ligger högt. Stensjön består av två 50-talshus nära just Stensjön och Stensjöns förskola/LSS boende är beläget på Frimärksgatan. Parhusområdet Glasberget är ett kuperat bergsområde, där varje lägenhet har en egen uteplats alternativt balkong. Fastigheterna i Kikås har naturen utanför knuten. I norra delen av östra Mölnald ligger äldreboendet Lackarebäckshemmet med 120 lägenheter.

Se en komplett fastighetslista på föregående sidor.

# Bolagsstyrning

Mölnaldsbostäder ägs av Kvarnfallet Mölndal AB (100 %) som i sin tur ägs av Mölndals stad.

## Årsstämman

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ och kan besluta i alla frågor som rör bolaget. Stämman är aktieägarnas forum för att utöva direkt inflytande. Stämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Senaste årsstämman hölls den 20 april 2016. Ägaren representerades av Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Marie Östh Karlsson. Stämman beslutade att fastställa resultat och balansräkning samt att bevilja styrelsen och vd ansvarsfrihet för det gångna året.

## Bolagsordning och ägardirektiv

Grunden för bolagets verksamhet är bolagsordningen och ägardirektivet. Där anges huvudmotiven för stadens ägande av bolaget och inriktningen på bolagets verksamhet. Se sidan 6 för en beskrivning av innehållet i ägardirektivet.

## Styrelse och revisorer

Mölnaldsbostäders styrelse utses av Mölndals kommunfullmäktige i enlighet med den mandatfördelning det senaste kommunalvalet resulterat i. Styrelsens uppgift är att svara för bolagets organisation och förvaltning samt att utse vd som i sin tur ansvarar för att den löpande förvaltningen bedrivs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen beslutar också i ärenden som inte betraktas som löpande, det vill säga i frågor av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för bolaget.

Styrelsen har under året haft åtta sammanträden. För o m 20 april har bestått av: Sven-Ove Johansson ordf, Arne Woxlin v.ordf, Solveig Hallin, Carin Hedqvist, Bengt Odlöv, Peter

Berg Johnsson, Kristian Vramsten, Martin Olsson och Marie Lindqvist.

Till styrelsen utses också två arbetstagarrepresentanter med yttrande- och förslagsrätt men utan beslutsrätt. Arbetstagarrepresentanterna utses genom bolagets två fackliga organisationer. Under året har Ulf Bergh (Unionen) och Clas Lindroth (Fastighetsanställdas Förbund) varit medarbetarnas representanter i styrelsen.

Mölnaldsbostäders revisorer utses genom Mölndals stads upphandling av revisorstjänster. E & Y har handlats upp som revisionsbolag för perioden 2013–2016. Revisionsbolaget utser därefter bolagets revisorer. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige.

De valda är:

- Auktoriserad revisor Ulrika Berling, utsedd av E & Y
- Lekmannarevisor Thomas Svensson (s), utsedd av Mölndals stad
- Lekmannarevisor Peter Österberg (fp), utsedd av Mölndals stad

## Vd och ledningsgrupp

Vd för Mölnaldsbostäder är sedan 2008 Dennis Bucht, född 1959, med bakgrund som ekonomichef på Bostadsbolaget i Göteborg samt som vd för Stiftelsen Uddevallahem. Vd slutade sin anställning 30 september 2016. Till tf vd resterande del av 2016 utsågs ekonomichef Henrik Lyréus.

Mölnaldsbostäders vd har utsett en ledningsgrupp bestående av nio personer. Ledningsgruppen ska bistå vd i löpande förvaltning av bolaget. Medlemmarna representerar olika avdelningar och kompetensområden i företaget.

# Styrelse



**Sven-Ove Johansson**, ordförande.  
Utsedd av (s).  
Född 1952.  
Kommunfullmäktiges ordförande.  
Ledamot sedan 1995.



**Arne Woxlin**, vice ordförande.  
Utsedd av (m).  
Född 1957.  
Advokat och egen företagare.  
Ledamot sedan 2007.



**Solveig Hallin**, utsedd av (s).  
Född 1961.  
Leg Sjukgymnast.  
Ledamot sedan 2015.



**Carin Hedqvist**, utsedd av (c).  
Född 1954.  
Laboratorieingenjör, IVL.  
Ledamot sedan 2015.



**Bengt Odlöv**, utsedd av (s).  
Född 1941.  
Pensionär, f d kommunråd.  
Ledamot sedan 2015.



**Peter Berg Johnsson**, utsedd av (kd).  
Född 1958.  
Politiker.  
Ledamot sedan 2015.



**Kristian Vramsten**, utsedd av (m).  
Född 1958.  
Controller.  
Ledamot sedan 2015.



**Martin Olsson**, utsedd av (l).  
Född 1963.  
Uppdragsledare.  
Ledamot sedan 2013.



**Marie Lindqvist**, utsedd av (v).  
Född 1970.  
Habiliteringsassistent.  
Ledamot sedan 2015.



**Dennis Bucht**, vd januari – september\*



**Ulf Bergh**  
Född 1963  
Förvaltare, arbetstagar-  
representant för Unionen.



**Clas Lindroth**  
Född 1965  
Fastighetsarbetare, arbetstagar-  
representant för Fastighets-  
anställdas Förbund.

## Styrelsebeslut under 2016

- Styrelsen beslutar att godkänna;
  - Revidering av Finanspolicy
  - Revidering uthyrningspolicy – nyanlända
  - Beslutat om Alkohol- och drogpolicy
  - Göra avsteg från uthyrningspolicyn avseende fördelning av lägenheter till trygghetsboendet i Bifrost
  - Reviserat affärsplanen avseende fokusområden där Plus-val utgår och social hållbarhet blir nytt fokusområde.

- Styrelsen beslutar att godkänna framlagd projekt- och investeringskalkyl för
  - LSS bostäder på fastigheten Korsnäbben 1
  - LSS bostäder på fastigheten Stretered 1:191
  - Bostäder på Fastigheten Kikås 1:112
- Inköp av bostadsmoduler i råskick till nyanlända för 19 500 tkr.
- Beslutat om rutin för postöppning av försändelser med personlig adress

\* Henrik Lyréus, tf VD oktober – december, ekonomichef.

# Ledningsgrupp



**Dennis Bucht**, vd. Född 1959. Anställd sedan 2008. Dennis var VD för Uddevalla-hem 2005–2008. Tidigare var han ekonomichef på Bostadsbolaget i Göteborg (1997–2005). Han har också erfarenhet som revisor på Öhrlings Reveko. Utbildning: Civilekonom. Examen från Handelshögskolan i Göteborg.



**Åke Viggedal**, områdeschef Väster. Född 1958. Anställd sedan 1998. Åke har mer än 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, bland annat som servicetekniker på HSB service. Utbildning: Verkstadstekniskt gymnasium samt KY-examen från Fastighetsakademien 2008.



**Göran Tengblad**, områdeschef Öster och omsorg. Född 1958. Anställd sedan 1998. Göran har mer än 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, bland annat som servicetekniker på HSB service. Utbildning: Verkstadstekniskt gymnasium.



**Susanne Höjer**, marknadschef. Född 1977. Anställd sedan 2005. Susanne har erfarenhet som ekonom och IT-konsult på IBS Vertex. Utbildning: Examen i marknadsekonomi på IHM 2008.



**Mats Andersson**, fastighetsutvecklingschef, född 1958. Anställd sedan 2013. Mats har mer än 30 års erfarenhet från byggbranschen både som anställd och egenföretagare. Utbildning: Gymnasieingenjör.



**Camilla Axelsson**, kvalitets- och miljöchef. Född 1980. Anställd sedan 2014. Camilla har tidigare arbetat som miljö- och kvalitetschef inom livsmedelsindustrin. Utbildning: kandidatexamen inom företagsekonomi samt inom kostvetenskap.



**Annette Andersson**, personalansvarig. Född 1962. Anställd sedan 1998. Annette har mer än 20 års erfarenhet av kundservice och fastighetsförvaltning. Utbildning: Gymnasieekonom. Sedan 2010 diplomerad personalstrateg.



**Henrik Lyréus**, ekonomichef. Född 1961. Anställd sedan 1997. Henrik har tidigare arbetat på revisionsbyrå och har erfarenhet från såväl privat som statlig verksamhet. Utbildning: Civilekonomexamen och EMBA från Handelshögskolan i Göteborg.



**Hans-Erik Hjalmar**, chef fastighetsservice. Född 1952. Anställd sedan 2016. Hans-Erik har en lång erfarenhet inom fastighetsbranschen, både som entreprenör och beställare inom både statlig- och privat verksamhet. Drivit egen verksamhet som fastighetskonsult mer än tio år. Byggnadsingenjör med påbyggnad inom fastighetsekonomi.

