



**Årsredovisning  
2013**

# Innehåll

Året i sammandrag .....	3
VD-kommentar .....	4
Detta är Mölndalsbostäder .....	5
Strukturkapital .....	8
Marknad och omvärld .....	10
Mölndalsbostäders områden .....	12
Ansvar för medarbetare .....	13
Socialt ansvar och samhällsansvar .....	15
Ansvar för miljön .....	16
Ekonomi och finansiering .....	19
Förvaltningsberättelse .....	21
Fem år i sammandrag .....	23
Resultaträkning .....	24
Kommentarer till resultat- och balansräkning .....	25
Balansräkning .....	26
Kassaflödesanalys .....	28
Redovisnings- och värderingsprinciper .....	29
Noter .....	32
Revisionsberättelse och granskningsrapport .....	37
Bolagsstyrning .....	39
Fastighetslista .....	40
Styrelse och ledningsgrupp .....	42



Mölndalsbostäder AB  
Box 163  
431 22 Mölndal  
Besöksadress: Häradsgatan 1  
info@molndalsbostader.se  
molndalsbostader.se  
Växel: 031-720 84 00  
Fax: 031-720 84 04

**Produktion:** Stormen kommunikation  
**Foto:** Niklas Martinson, Pontus Grönvall  
**Tryck:** Responstryck

# Året i sammandrag

# 6

Planprocessen har gjort att vi dessvärre inte kunnat färdigställa fler än sex nya hyresrätter under 2013.

Vårt arbete med socialt ansvar fortsätter, bl a med en ny grupp ungdomar i ungdomsteamet. Vi har också tagit ett nytt grepp om kravhantering med en konsultinsats som resulterat i en aktiv, snabb och personlig kontakt med hyresgästen både i krav- och störningsärenden, vilket lett till en kraftig minskning i antalet krav- och avhysningsärenden.

Vi tillämpar från 2013 nya redovisningsprinciper, K3, och har under året lagt stor kraft på att få en ny ingångsbalansräkning och uppdelning av fastigheterna i komponenter.

**DIREKTAVKASTNING PÅ  
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE**

# 4,1%

Under året har vi fokuserat på att effektivisera våra rutiner för hantering av anmälda fel från hyresgästerna.

Arbetet med energieffektiviseringar, "Energiresan", fortsätter för att nå de mål vi satt upp i arbetet med att nå en långsiktigt hållbar utveckling. Ett nytt effektivt system för driftövervakning av el- och värmeanvändning har tagits fram tillsammans med Mölndal Energi.

Bolaget har förstärkt organisationen på tjänstemannasidan med fyra nyrekryteringar inom ekonomi, projektledning och kundservice för att bättre tillgodose verksamhetens behov och omvärldens krav.

# 21% SOLIDITET

Vår interna förvaltninggrupp som hanterar egna och av kommunen ägda lokaler i Mölndals centrum har även fått i uppdrag att hantera evakueringen av kommunens lokal- och bostadshyresgäster inför kommande ombyggnationer i centrum.

I Lagen om allmännyttiga bostadsbolag fastställs att verksamheten ska bedrivas efter affärsmässiga principer, vilket bl a innebär att en investering skall vara lönsam på lång sikt. Styrelsen har därför fattat ett principbeslut att inte skriva ner nyproducerade fastigheter de första sju åren. Det åttonde året ska en extern marknadsvärdering göras och om det då föreligger behov av nedskrivning ska detta ske.

# Ett nytt Mölndal

Mölndal växer och staden står inför stora förändringar de kommande åren. Mölndals centrum ska bli ett nytt Mölndals innerstad med fler bostäder, butiker, kontor och mötesplatser. Även Forsäkersområdet, före detta Papyrus, på andra sidan E6/E20 ska omvandlas till en stadsmässig del av centrala Mölndal med boende, handel, närservice och arbetsplatser. Det är många aktörer inblandade, både offentliga och privata. Mölndalsbostäder har här en viktig roll, vilket också ställer stora krav på både ekonomiska resurser och en organisation för att klara att möta de utmaningar som detta jätteprojekt innebär.

Under 2013 har arbetet mot det nya Mölndal intensifierats. Bland annat har fokus legat på ombyggnationen av kvarteret Hajen mellan Bergmansgatan och Brogatan mitt i Mölndals centrum. Här ska det bli mer än dubbelt så många lägenheter, dagens 81 lägenheter ska bli 170. Även lokalytan blir drygt dubbelt så stor. Det betyder också att 81 lägenhetsinnehavare måste flytta ut till annat boende och denna process påbörjades under andra halvan av 2013. De som vill får sedan möjlighet att flytta tillbaka, men det kommer inte att bli till samma lägenhet eftersom alla dagens lägenheter rivs och nya byggs. Byggnadsarbetet i kvarteret Hajen planeras komma igång under 2015.

## Nya lägenheter och lokaler för kommunal service

Planprocessen tar tid och under 2012 och 2013 har vi inte kunnat färdigställa fler än sex nya hyresrätter i Mölndal, men planering pågår och affärsplanens mål att bygga i genomsnitt 60 nya lägenheter per år de kommande åren står fast. Exempel på kommande projekt är trygghetsboenden i Bifrost och i nästa steg i Lindome centrum, nya punkthus vid Delbanco-gatan, nya bostäder i Heljered i Källered samt nya lägenheter i det nya Mölndals innerstad.

Under 2013 blev ett särskilt boende och en förskola klara, vilket är en del i Mölndalsbostäders uppdrag från Mölndals stad att bidra till att täcka behov av service som finns i kommunen.

## Felanmälan i världsklass

Under 2013 har vi ökat våra kundbetyg i Hyresgästföreningens mätning. Våra hyresgäster är betydligt nöjdare i mätningen jämfört med den mätning som gjordes 2010. I våra kundundersökningar framgår det också att vi kan bli bättre på hanteringen av felanmälningar och därför startade Mölndalsbostäder under 2013 ett omfattande arbete för att bli bättre på just detta. Projektet går under namnet "Felanmälan i världsklass" och personalen på Mölndalsbostäder har bidragit med synpunkter och förslag utifrån sina perspektiv och erfarenheter. Åtgärdslistan är lång och uppdelad i en mängd delprojekt i flera nivåer. Bland annat handlar det om att ha en tydlig bild av hur felanmälningar ska hanteras, från anmälan till färdig åtgärd. Det handlar också om tydlighet inför hyresgäster, att det finns nyckeltal som kan mätas och följas upp, återkoppling och ständiga förbättringar samt att det är enkelt

att göra felanmälningar. Om det går som planerat ska det gå att se en förbättring i resultaten i nästa kundundersökning, som genomförs 2015. Det övergripande målet är att Mölndalsbostäder ska vara en av de tre bästa på service i sin kategori av bostadsbolag vid mätningen 2017.

## Ännu bättre möjligheter till valfritt lägenhetsunderhåll

Vårt system för valfritt lägenhetsunderhåll har funnits sedan 1996 och under 2013 påbörjades ett arbete med att göra detta system ännu bättre. Fram till 1996 fanns det en kostnad inbakad i hyran som skulle användas till löpande renovering. Det innebar att alla fick betala lika mycket och att ingen kunde påverka hur mycket renoverat man ville ha. Hyresgästerna kunde heller inte påverka sina boendekostnader, genom att exempelvis vara lite extra varsam med sin lägenhet. För att öka valfriheten och göra systemet mer rättvist togs denna del av hyran bort, vilket innebar att hyran blev lägre. Istället får hyresgästen själv bestämma vad som ska göras när det gäller exempelvis målning, tapetsering, golv, skåpsluckor och bänkskivor. Kostnaden för renoveringen hamnar sedan på hyran i sex år. Arbetet med att se över systemet ska göra det ännu mer attraktivt att låta renovera sin lägenhet och förändringarna kommer att lanseras under 2014.

## Kompetensutveckling och delaktighet

En av våra viktigaste resurser är våra medarbetare och vi vill att Mölndalsbostäder ska vara en av de mest attraktiva arbetsplatserna i branschen. För att nå detta satsar vi bland annat på kompetensutveckling och på delaktighet. Genom delaktighet får vi också engagerade medarbetare som blir ambassadörer för de erbjudanden vi har till våra hyresgäster och som känner att det man gör på sin arbetsplats faktiskt gör skillnad, för hyresgästerna, för kollegorna och för en själv.

## Engagemang för framtiden

Ekonomi för Mölndalsbostäder fortsätter att vara god, vilket främst beror på att räntenivån fortsatt vara låg samtidigt som det finns en stor efterfrågan på att hyra våra lägenheter och lokaler. Den goda ekonomin stärker oss i vårt engagemang i Mölndals framtida utveckling, som nu är på gång. Den affärsplan som ligger till grund för de kommande åren skapar också förutsättningar för att uppnå en känsla kring bolaget där invånarna i Mölndal, hyresgäster och medarbetare är stolta över det sätt som Mölndalsbostäder agerar i vardagen.



Dennis Bucht  
VD



# Tydligt ledarskap – ansvarsfull förvaltning

Mölnadsbostäder ska bidra till att utveckla Mölnadal genom att erbjuda attraktiva bostäder och lokaler. För att kunna göra detta fortsätter Mölnadsbostäder planeringen för nya, attraktiva hyresbostäder inom kommunen, samtidigt som ekonomin ska vara långsiktigt stabil.

## Ägarmotiv och ägardirektiv

Huvudmotiven för Mölnads stad att äga Mölnadsbostäder och inriktningen på bolagets verksamhet anges i ägardirektivet. Nytt ägardirektiv beslutades om på bolagets årsstämma 25 april 2012. I § 4 anges bland annat att verksamheten i bolaget ska bedrivas på affärsmässig grund och med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägaren på investerat kapital, inom ramen för möjlig värdeöverföring enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsbolag, förutsatt att förutsättningarna för värdeöverföring i övrigt är uppfyllda. Mölnadsbostäder ska inom detta uppdrag bland annat:

- Medverka till att utveckla Mölnadal till en attraktiv stad med goda bostäder. I detta arbete ska bolaget verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med staden i markförvävs- och planeringsfrågor.
- Erbjudna attraktiva bostäder åt bostadskonsumenter som i första hand efterfrågar hyresrätter.
- Bygga och förvalta fastigheter för kommunal service för att uppnå en fungerande samhällsstruktur i nya och befintliga bostadsområden.

Mölnadsbostäder ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- Konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen.
- Direktavkastning på lägst 4 procent (driftnetto exkl. räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).
- Synlig soliditet på lägst 15 procent.

## Vision: En bättre värld – i Mölnadal

Utifrån ägardirektivet har Mölnadsbostäder formulerat visionen ”En bättre värld – i Mölnadal”. Visionen ska vara ledstjärnan för hela verksamheten och innebära:

- För ägaren:
  - Att verksamheten bedrivs på ett stabilt och lönsamt vis.
  - Ett starkt hyresutbud i Mölnadal så att Mölnads stad utvecklas som bostads- och verksamhetsort.
- För kunden:
  - Att Mölnadsbostäder i alla avseenden är det bästa alternativet, jämfört med andra hyresvärdar.
  - Individuellt anpassad service i olika former.
  - Regelbunden kommunikation med Mölnadsbostäder genom olika kanaler, exempelvis hemsidan, kundenkäter, andra undersökningar och personliga kontakter.
  - Att Mölnadsbostäders 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 Mölnadsbostäder är en av de attraktivaste 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.

” Visionen ”En bättre värld i Mölnadal” ska vara ledstjärnan för hela verksamheten.

# Balanserad styrning

Mölnålsbostäder styr och planerar sin verksamhet utifrån ett så kallat balanserat styrkort. Syftet med balanserad styrning är att andra värden än endast de strikt finansiella ska ges utrymme för planeringen av verksamheten. Detta sker genom att man sätter upp mål för vart och ett av de områden som ingår i styrkortet och följer upp dessa mål genom årliga mätningar samt genom räkenskaper. Styrningen och planeringen beskrivs i affärsplaner som löper över ett antal år i taget. Affärsplanen omfattar tre år, men innehåller delmål som ska uppnås under en kortare period, oftast ett år.

## Fyra perspektiv

Fyra övergripande perspektiv ligger till grund för planering och styrning. Dessa är kundperspektivet, processperspektivet, personalperspektivet och ekonomiperspektivet. När målen uppnås i alla perspektiv är verksamheten i balans och fungerar optimalt. Graden av måluppfyllelse i ett perspektiv är beroende av måluppfyllelsen i de andra perspektiven.

## Framgångsfaktorer

Det strategiska arbetet grundar sig på följande framgångsfaktorer, i prioritetsordning:

1. Bra dialog med hyresgästerna.
2. Målstyrt förbättringsarbete.
3. Delaktiga och engagerade medarbetare.
4. Sunda finanser.
5. Samarbete och dialog med kommunen och övriga intressenter.

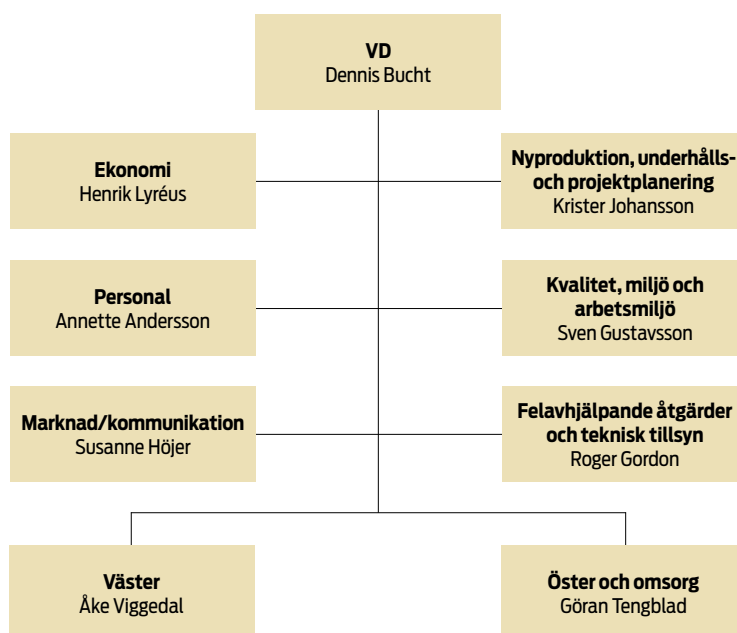
## Kärnvärden lyfter fram den mjuka delen

Mölnålsbostäders kärnvärden Tydlig, Modig, Delaktig och Trovärdig kan sägas vara den mjuka delen av balanserad styrning. Ett tydligt ledarskap underlättar för personalen att bli delaktig i det förbättringsarbete som krävs för att utveckla de processer som leder till ökad kundnytta. Även kunderna görs delaktiga genom dialog och förbättringsprogram. Mod krävs för att vid behov ändra befintliga processer och rutiner. Ett konsekvent arbete som leder mot visionen, dagligt användande av ledorden och uppföljning av styrkortets mål bidrar till en ökad trovärdighet både i personalens och omgivningens ögon.

## Fem fokusområden

Under 2013 har affärsplanen arbetats om och fem fokusområden har tagits fram för perioden 2014–2016:

- Felanmälningsprocessen.
- Lägenhetsunderhåll.
- Hur att klara 60 nya lägenheter per år.
- Ökad kostnadsmedvetenhet.
- Ledarskap och dialog.



# Perspektiven och strategisk målbild för 2016

## Kundperspektivet

Hyresgästerna är nöjdare för varje år. Hyresgästerna är stolta över att bo hos oss och rekommenderar oss som hyresvärd i alla bostadsområden. De strategiska målen för 2016 är:

- Nöjd kundindex (NKI) ska vara bland de tio bästa i Sverige inom jämförelsegruppen vid mätningen 2017.
- Vi har en plan för hur vi ska kunna erbjuda lägenheter för alla definierade kundgrupper.

## Medarbetarperspektivet

Våra medarbetare är stolta över att representera Mölndalsbostäder. Medarbetarna är engagerade och tar personligt ansvar för utveckling av kundnytta och verksamhet och agerar i linje med Mölndalsbostäders värderingar. De strategiska målen för 2016 är:

- Nöjd medarbetarindex visar ett fortsatt högt värde. Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare ska vara minst 90 av 100.

## Ekonomiperspektivet

Mölndalsbostäder har bra kontroll på sin ekonomi och kan göra rätt prioriteringar tack vare bra beslutsunderlag. Ekonomin är stabil och i balans. De strategiska målen för 2016 är:

- Soliditeten ska vara minst 15 procent.
- Direktavkastningen på fastigheterna ska, enligt definitionen i ägardirektivet, vara lägst 4,0 procent.

## Processperspektivet – Organisation och arbetssätt

Vi har gemensamma arbetssätt för målstyrt förbättringsarbete och vi söker hela tiden utveckling och lärande. Bolaget arbetar miljömedvetet och effektivt. Organisationen är certifierad enligt ISO 9001 och 14001 samt OHSAS 18001. De strategiska målen för 2016 är:

- Mölndalsbostäder ska bidra till SABOs energimål att minska energianvändningen med 20 procent till år 2016.
- Mölndalsbostäders energianvändning ska vara 125,0 kWh/m<sup>2</sup> A-temp år 2016.

## Processperspektivet – Samarbete med kommunen

Mölndalsbostäder har en bra dialog med kommunen och samverkar i frågor kring nybyggnation och förvaltning, vilka har stor betydelse för att få nöjda hyresgäster och för Mölndals stads utveckling. De strategiska målen för 2016 är:

- Mölndalsbostäder ska tillföra marknaden nya lägenheter genom att bygga i genomsnitt 60 lägenheter per år.

## Processperspektivet – Fastigheter

Våra fastigheter ska hållas i ett skick som gör att våra kunder uppfattar dessa som väl underhållna. Årligt löpande underhåll planeras årsvis och gäller insatser av mindre omfattning. Stora underhållsinsatser ska göras genom fastlagda ombyggnadsprogram där såväl åtgärder som fastigheter är klart definierade.



# Kvalitet i allt vi gör

## Verksamhetsprocesser

Mölnaldsbostäders planering utgår till stor del ifrån de synpunkter som på olika sätt kommer in från hyresgästerna. Ett viktigt redskap är kundundersökningar som sammanställs i ett så kallat NKI, Nöjd Kund Index. Kundundersökningar genomförs vartannat år och senast våren 2013. Enkäten innehåller ett antal frågor som handlar om boendet, trivsel, service, trygghet med mera. Nästa enkät genomförs våren 2015.

Tiden mellan enkättillfällena är den viktiga, utifrån resultatet formuleras då mål och delmål, vilka medarbetarna på Mölnaldsbostäder sedan arbetar mot.

Resultaten från 2013 års enkät visar bland annat att Mölnaldsbostäder är bra på att sköta om utemiljöer, där ligger Mölnaldsbostäder högt i rankingen jämfört med andra bostadsbolag och de fina utemiljöerna bidrar till att skapa trivsel i områdena. Men enkätresultaten visar också att Mölnaldsbostäder behöver bli bättre på att hantera kontakterna direkt med hyresgästerna, och dessa frågor har varit i fokus under 2013. Ett par exempel är en storsatsning på att bli bland de bästa bostadsbolagen i Sverige när det gäller hantering av felanmälningar samt planering för ännu bättre system för så kallat Valfritt lägenhetsunderhåll. Det har under året också varit fortsatt fokus på bättre dialog och information via hemsida och via träffar på plats i bostadsområdena.

## Verksamhetsprocesser under ständig utveckling

En del i Mölnaldsbostäders kvalitets- och miljöarbete är att utveckla bolagets processer. Detta är också en förutsättning för att kunna vara certifierade enligt standarderna ISO 9001 respektive ISO 14001.

Bolagets huvudprocesser är byggprocessen (det vill säga processerna för ny-, om- och tillbyggnad) samt processen för Boservice, vilken omfattar uthyrnings- och felavhjälpningsprocesserna. Runt dessa processer finns även ett antal stödprocesser. Gemensamt för alla processer är en stark kundfokusering, ett aktivt miljötankande samt en ständigt pågående utmaning av processerna genom förbättringsförslag och avvikelserapportering.

De övergripande målen i processperspektivet är fortsatt kvalitets- och miljöcertifiering enligt ISO 9001 och 14001 och i personalperspektivet, arbetsmiljöcertifiering enligt OHSAS 18001. För att erhålla förnyad certifiering ställs krav på bolaget att aktivt arbeta med förnyelse och förbättring av befintliga rutiner. Ofta är kraven ställda utifrån kundens behov.

## Korrekt inköp, även i samverkan

Mölnaldsbostäder följer alla regler kring LOU (Lagen om Offentlig Upphandling), leveransbevakning och kontroll av gjorda inköp. Mölnaldsbostäder deltar även i flera av Mölnalds stads upphandlingar.

## Effektiv hantering av information

Handlingar hanteras och administreras så att verksamhetens behov av information tillgodoses på ett effektivt sätt och att

lagstiftningens krav uppfylls. Intranätet (BRANET) hanterar beskrivningar av bolagets verksamhet och styrning i form av processkartor och kommer på sikt att helt ersätta det tidigare verksamhetssystemet HUGO.

## Ordning på arkiven

Mölnaldsbostäder är som kommunalt bolag sedan januari 1995 skyldig att följa arkivlagen. Lagens syfte är att den offentliga sektorns arkiv ska bevaras, hållas ordnande och vårdas så att arkiven klarar offentlighetens krav på tillgänglighet. I arkivvården ingår moment som diarieföring, gallring, ordnande och förvaring av handlingar.

Under 2011 beslutade ledningsgruppen att helt gå över till och bli ett av de första bolagen som tillämpar den för statliga myndigheter nya föreskriften om processbaserad arkivredovisning (RA-FS 2008:4).

## Ledningen tar ansvar

Mölnaldsbostäders ledning ansvarar för alla mätbara kvaliteter och miljömål. Utifrån de mätningar som görs tas beslut om förbättringar.

## God arbetsmiljö

Personalen och arbetsmiljön är så klart en mycket viktig del av verksamheten. Mölnaldsbostäder har ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) och samtliga anställda kan rapportera tillbud, incidenter, olyckor eller felaktigheter direkt på intranätet. Bolagets certifiering enligt OHSAS 18001 innebär att utomstående expertis granskar att arbetsmiljölagstiftningen och verksamhetens praxis för hantering av arbetsmiljörisiker följs.

Medvetenhet om arbetsmiljölagar, risker med enskilda arbetsmoment, vilka förebyggande åtgärder man kan göra samt vilka yrkesgrupper inom bolaget som är särskilt utsatta har också ökat under senare år.

## Leverantörer och partners

Mölnaldsbostäder strävar efter nära och bra samverkan med sina ramavtalsleverantörer och följer löpande upp att leverantörerna följer avtalen. Ramavtal kan bytas i förtid om leverantörer inte lever upp till ställda krav.

Sedan 2011 har Mölnaldsbostäder ett så kallat partneringavtal med Peab vilket beskrivs under avsnittet nyproduktion.

Genom Mölnaldsbostäders samarbete med Gunnebo Slott & Trädgårdar samt Jitex BK erbjuds hyresgästerna trevliga upplevelser och aktiviteter.

## Vård av varumärket

Mölnaldsbostäders varumärke vårdas genom ett konsekvent användande av logotyp och profil samt genom att Mölnaldsbostäder strävar efter att i alla kontakter och i all verksamhet leva upp till visionen "En bättre värd – i Mölnald" samt kärnvärdena "tydlig", "modig", "delaktig" och "trovärdig".





Fotomontage av nya Hajen.

# Nyproduktion

Mölnadsbostäder planerar att bygga cirka 500 nya bostäder den närmsta femårsperioden. Detta räcker inte för den efterfrågan som finns och vi skulle kunna bygga minst det tredubbla och få det uthyrt utan problem. Men då krävs både tillgång till mer byggbar mark och ytterligare finansiering. De byggprojekt som har genomförts under 2013, pågår eller planeras presenteras nedan.

## Frimärksgatan

Under året färdigställdes en förskola samt ett LSS-boende på Frimärksgatan. Förskolan är dimensionerad för 100 barn och inom LSS-boendet ryms sex lägenheter och en gemensamhetslokal. Hyrestagare till både förskolan och LSS-boendet är Mölnads stad. Inflyttning sker 2014.

## Trygghetsboende, Toltp

I oktober månad godkände fullmäktige detaljplanen för trygghetsboendet i Toltp. Mölnadsbostäder räknar med att överklagandeprocessen är klar under hösten 2014 och att byggnationen ska komma igång direkt därefter.

## Mölnads innerstad

Mölnads innerstad står inför en stor förändring och nu arbetas det med fem detaljplaner och tre av dessa beräknas bli antagna av fullmäktige under 2014. Ett nytt kontorshus, en shoppinggalleria samt fler bostäder ska byggas. För Mölnadsbostädernas fastigheter Hajen 2 samt Gråsejen 6 arbetas med en detaljplan som möjliggör cirka 130 nya bostäder samt cirka 5 000 kvm ny yta för kommersiella lokaler.

## Lindome centrum

Mölnadsbostäder har under året tillsammans med Lindome Centrum AB arbetat fram ett förslag på förändring av Lindome centrum genom byggnation av nya bostäder. I december månad fick vi ett positivt planbesked av Kommunstyrelsens planeringsutskott. Detaljplanarbetet startar under 2014.

## Heljered

Under 2013 har det varit flera diskussioner med Mölnads stad och handelsaktörer om Källeredes köpstads framtid. Heljered som är granne med köpstaden är beroende av vad som händer med infrastruktur och handelsområdets placering. Så fortsatt planering av bostadsområden har avvaktat handelsområdets planering. Under 2014 hoppas vi på en start av projektering av detaljplan för bostadsområdena.

## Delbanco

I kvarteret Delbanco i östra Mölnadal planerar vi en förtätning av ett bostadsområde. Detaljplanarbetet startar under 2014.

## Särskilda boenden

Det finns ett behov av boende i Mölnadal för äldre, funktionshindrade och människor som av andra skäl har svårt att ordna eget boende. Mölnadsbostäder har en nära dialog med representanter från Mölnads stad som arbetar med dessa frågor och under året har strategier diskuterats för hur vi ska kunna möta möte detta behov, ett behov som dessutom förväntas öka i framtiden.

# Marknad och efterfrågan

## Mölnadsbostäders marknad

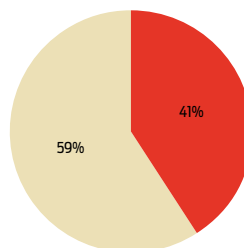
Mölnadsbostäder agerar på marknaden för hyresrätter. Bolaget tillhör allmännyttan och är ett kommunalägt fastighetsbolag, vilket innebär att bostadsförsörjningen i kommunen är en av bolagets huvuduppgifter. Kommunallagen begränsar bolagets etableringsmöjligheter till kommunens gränser.

## Marknadsandel

Mölnads stad hade 2013 drygt 61 900 invånare varav 27 procent bodde i bostadsrätt, 32 procent i hyresrätt och 41 procent i en enskilt ägd fastighet (egnahem). Av det totala antalet invånare bodde cirka 7 000 eller 11,3 procent i någon av Mölnadsbostäders hyresrätter. Sett till andelen som bodde i hyresrätter, bodde drygt 40 procent i Mölnadsbostäders lägenheter. Mölnadsbostäder är den klart dominerande aktören när det gäller hyresrätter i Mölnadal. Av alla hyresgäster hos de tio största fastighetsägarna i Mölnadal bodde 50 procent hos Mölnadsbostäder. Motsvarande andel hos den näst störste aktören var 20 procent.

## Kunder och efterfrågan

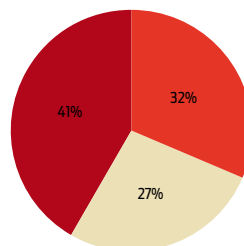
Samtliga lediga lägenheter publiceras på [www.boplats.se](http://www.boplats.se). Totalt registrerades 6 299 önskemål under 2013 om att få bostad i Mölnadal hos Boplats. Totalt utannonserades 155 lediga lägenheter i Mölnadal via Boplats under 2013. Det totala antalet ansökningar på dessa uppgår till 88 970, vilket innebär att det går cirka 574 ansökningar på varje utannonserad lägenhet. Områden med fler ansökningar än genomsnittet är Mölnads centrum, Enerbacken, Glasberget och Jungfruplatsen. I tabellen nedan visas statistik över omflyttningar och fördelning av hyresobjekt de senaste fem åren.



Mölnadsbostäders andel av den totala hyresmarknaden i Mölnadal\*

■ Mölnadsbostäder  
■ Övriga

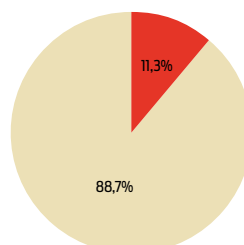
\* Mätt i andel av totala antalet hyresrätter i Mölnadal  
Källa: molndal.se



Andel av Mölnads invånare per boendeform

■ Hyresrätt  
■ Bostadsrätt  
■ Äganderätt

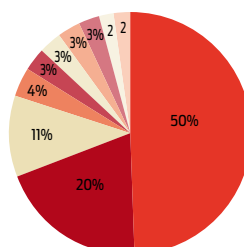
Källa: molndal.se



Andel av Mölnads invånare som bor hos Mölnadsbostäder

■ Boende hos Mölnadsbostäder  
■ Ej boende hos Mölnadsbostäder

Källa: scb.se



Mölnads 10 största fastighetsägare av hyresrätter

■ Mölnadsbostäder  
■ Förbo Aktiebolag  
■ Diligenta Bost.Holding AB  
■ Akelius Fastigheter AB  
■ Mölnadalbro Fastigheter AB  
■ Mark Bric Utveckling Aktiebolag  
■ Byggnadsbolaget Curt Lundahl & Co Aktiebolag  
■ Forum Invest Mölnadal AB  
■ Fastighets Aktiebolaget Kalvringen  
■ Byggnadsaktiebolaget Westnia

Källa: Boreda AB

Omflyttningsstatistik	2013	2012	2011	2010	2009	2008
<b>HYRESRÄTTER OCH KOOPERATIVA HYRESRÄTTER</b>						
Direktbyte (en part extern)	23	18	16	15	52	56
Direktbyte (inom Mölnadsbostäder)	33	21	23	18	2	-
Nytt kontrakt (ny kund)	203	243	293	273	325	299
(varav nyproduktion)	-	-	-72	-33	-73	-
(varav kommunal förtur)	-14	-12	-7	-3	-	-
Omflyttning (inom Mölnadsbostäder)	40	77	85	77	60	80
<b>Summa omflyttning egna bostäder</b>	<b>299</b>	<b>359</b>	<b>417</b>	<b>383</b>	<b>439</b>	<b>435</b>
<b>Omflyttningstatistik egna bostäder i %</b>	<b>11%</b>	<b>13,2%</b>	<b>15,3%</b>	<b>14,4%</b>	<b>17,4%</b>	<b>14,6%</b>
<b>SPECIALBOSTÄDER</b>						
Nytt kontrakt (ny kund)	128	176	180	141	182	163
(varav nyproduktion)	-6	-	-	-	-10	-
Omflyttning (inom Mölnadsbostäder)	41	51	44	32	57	46
<b>Summa omflyttning specialbostäder</b>	<b>169</b>	<b>227</b>	<b>224</b>	<b>173</b>	<b>239</b>	<b>209</b>
<b>Totalt omflyttning egna bostäder och specialbostäder</b>	<b>468</b>	<b>586</b>	<b>641</b>	<b>556</b>	<b>678</b>	<b>644</b>
<b>LÄGENHETSSTATISTIK</b>						
Hyresbostäder	2 727	2 727	2 727	2 655	2 516	2 978
Kooperativa bostäder	106	106	106	106	106	44
Specialbostäder	680	674	674	672	772	621
<b>Lägenheter totalt</b>	<b>3 513</b>	<b>3 507</b>	<b>3 507</b>	<b>3 433</b>	<b>3 394</b>	<b>3 643</b>



Rygatan, Kvarnbyn.

# Hyresrättens utveckling

Det finns flera fördelar med att bo i hyresrätt. Det innebär ingen ekonomisk risk att bo i eller flytta till eller från en hyresrätt. Hyran håller sig också relativt konstant och fluktuerar inte i takt med att attraktionskraften hos ett visst område varierar. En rad servicefunktioner ingår i boendet och förvaltningen av huset är professionell. Som hyresgäst är man, förutsatt att tillgången på hyresrätter är god, mycket flexibel i sitt boende. Hyresrätten är även viktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv, till exempel för rörligheten på arbetsmarknaden. Så kommer det att vara även i framtiden, men reglerna för hyressättningen håller på att förändras.

## Krav på affärsmässighet för allmännyttiga bostadsbolag

Principen om bruksvärdeshyra infördes 1968 och syftet var att en hyra ska kunna jämföras med hyran för en lägenhet av samma bruksvärde eller standard utan hänsyn till utbud och efterfrågan. Vägledande för hyressättningen blev hyrorna i det allmännyttiga hyresbeståndet på en ort. Genom åren har regleringen av den svenska hyresmarknaden blivit kritiserad för att hämma konkurrensen. Bruksvärdeshyran har också kritiserats för att ha bidragit till att det idag byggs färre hyresrätter än vad det finns efterfrågan på, eftersom produktion av andra boendeformer varit mer lönsam. Det har även visat sig att den svenska bostadspolitiken är svår att förena med EU-rättsliga principer.

För att komma till rätta med befintliga problem och för att EU-anpassa politiken, beslutade riksdagen i juni 2010 om nya regler för hyresmarknaden. Dessa innebär i korthet att allmännyttans verksamhet ska drivas enligt affärsmässiga

principer med normala avkastningskrav. Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska inte längre vara norm för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror styra normen, oavsett avtalsparter.

## Lönsamma investeringar

EU:s regelverk och den nya lagstiftningen om allmännyttiga företag innebär för Mölndalsbostäder att investeringar som görs ska vara lönsamma. Lönsamheten ska vara jämförbar med vad en privat investerare skulle krävt. För att lagstiftad lönsamhet ska kunna uppnås kommer hyresnivåerna i nyproduktionen inte att kunna hållas på dagens nivå utan en ökning är nödvändig, om inte kraftiga kostnadsänkningar kan uppnås eller bidrag av någon form införs, vilket inte verkar troligt de närmsta åren. Förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter i Mölndal är ändå förhållandevis goda då marknadsräntorna är låga samtidigt som efterfrågan är god.

## Ännu mer attraktiv boendeform

För att göra hyresrätten ännu mer attraktiv som boendeform arbetar Mölndalsbostäder med utveckling på flera plan. Ett sätt är att öka valfriheten för hyresgästen genom system som innebär att hyresgästen i högre utsträckning kan bestämma när och hur lägenheten ska renoveras. Ett annat sätt är att utveckla olika typer av boenden riktade mot särskilda målgrupper. Mölndalsbostäder arbetar också intensivt med att förbättra dialogen med hyresgästerna och med att förbättra rutinerna, exempelvis när det gäller hur felanmälningar hanteras.

# Mölnalsbostäders 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 (27, 30, 31)

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 Mölnalsbostäder hyreslägenheter och butikslokaler i varierande storlekar. De flesta fastigheterna är tidsenliga 50-, 70- och 80-talshus. I centrum finns också Berzelius, som är ett äldre- och serviceboende.

## 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.

## Krokslätt/Toltorp (15)

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

## Kvarnbyn (16, 17, 18)

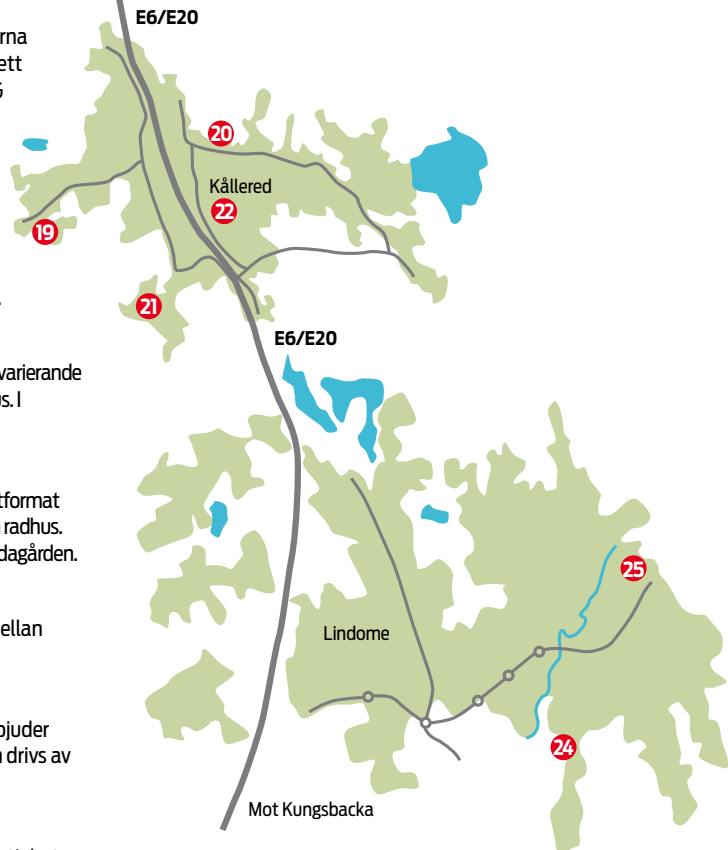
I Kvarnbyn, som är det gamla Mölnal, är Mölnalsbostäders fastigheter från 60-, 80- och 90-talen. I den sydvästra delen av Kvarnbyn har husens höjd begränsats till två våningar för att passa in i den äldre miljön. I den nedre delen av området har många av lägenheterna inglasade balkonger.

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

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

## Åby (28, 29)

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



## Östra Mölnal (11, 12, 14, 23, 26)

I denna natursköna del av Mölnal har Mölnalsbostäder fastigheter från 50-, 80-, och 90-talen. Enerbacken består av två huskroppar i tre våningar och ligger högt med utsikt över hela stan. Stensjön består av två 50-talshus nära just Stensjön. 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 Mölnal ligger äldreboendet Lackarebäckshemmet med 120 lägenheter.

En komplett fastighetslista på sidorna 40–41.



# Delaktiga medarbetare gör skillnad

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

Vid slutet av 2013 hade Mölndalsbostäder 63 (61) tillsvidareanställda varav 51 (50) var män och 12 (11) kvinnor. I tabellen på nästa sida visas fördelningen av män och kvinnor, tjänstemän och kollektivanställda samt personalens åldersfördelning.

Mölndalsbostäder marknadsför sig på arbetsmarknaden bland annat genom att ta emot praktikanter från grund- och gymnasieskolan, från högskolan, samt från yrkeshögskoleutbildningar för branschen.

## Målbild

Mölndalsbostäders medarbetare är stolta över att representera bolaget. De är engagerade och tar personligt ansvar för utvecklingen av kundnytta och verksamhet. De agerar i linje med Mölndalsbostäders värderingar.

## Delaktighet

Mölndalsbostäder har en gemensam plattform för hela bolaget. Alla medarbetare har avdelningsvis varit med och tagit fram spelregler, strategier och mål som ska leda till bolagets vision, och som utgår från bolagets värderingar. En ökad delaktighet i dialogen om verksamheten kräver att man som medarbetare på Mölndalsbostäder tar ansvar för sin egen och omgivningens situation och utveckling.

Ett väl fungerande förbättringsarbete är en nödvändighet för att bli "En bättre värd". Under 2013 lämnades 90 (92) förbättringsförslag in. Vissa förslag leder till större rutin- eller arbetssättsförändringar. Dessa och löpande utvecklingsfrågor drivs i projektform där medarbetare från alla bolagets olika avdelningar deltar.

Årligen genomförs en personalkonferens för samtliga medarbetare. Vid 2013 års konferens låg fokus på handlings-

planen i bolagets affärsplan och på den modell för dialog som arbetades fram under årets första hälft.

## Kompetensutveckling

Mölndalsbostäders viktigaste styrka är medarbetarnas erfarenhet, kompetens och attityd. Kompetenta medarbetare känner trygghet i sitt arbete, kan använda sina erfarenheter och kunskaper för att nå egna och bolagets mål. För att lyckas med detta krävs kompetensutveckling som hjälper medarbetarna att utvecklas i rätt riktning.

2013 uppgick antalet utbildningstimmar till 2 844 (2 337). Utbildningar genomfördes bland annat inom följande områden:

- Hyresjuridik
- Skötsel av utemiljö, yrkesbevis
- El
- Ledarutveckling
- Verksamhetsutveckling
- Psykisk ohälsa

Utvecklingssamtal och individuell lönesättning är starkt knutet till företagets målsättningar och bygger på en utvecklad dialog mellan chef och medarbetare. Utvecklings- och lönesamtal genomförs årligen med alla medarbetare, vid behov hålls även löpande uppföljningsmöten.

## Arbetsmiljö

Mölndalsbostäder arbetar med Systematiskt Arbetsmiljöarbete och är sedan 2009 certifierade enligt OHSAS 18001. Bolaget har en sjukfrånvaro på 4,0 (3,3) procent. Av den totala sjukfrånvaron är den övervägande delen lång frånvaro som till stor del beror på förslitningsskador. För att minska sjuk-

frånvaron läggs stor vikt vid ett hälsofrämjande och förebyggande friskvårdsarbete.

Sedan 2009 genomför Mölndalsbostäder årligen hälsobokslut, vilket är en sammanställning av sex nyckeltal:

1. Sjuktal – antalet sjuktimmar i förhållande till arbetade timmar.
2. Sjukfall – antal sjukfall i förhållande till arbetade timmar.
3. Rehabiliteringsfall – antal sjukfall längre än 29 dagar i förhållande till arbetade timmar.
4. Återgångar – antalet återgångar från sjukfall längre än 29 dagar i förhållande till sjukfall längre än 29 dagar.
5. Personalomsättning – antalet som slutat och som har eller ska ersättas.
6. Index – tolv enkätfrågor som speglar personalens kapacitet att producera kopplat till hälsa.

### Friskvård

För att stimulera och uppmuntra medarbetarna till friskvård har Mölndalsbostäder ett friskvårdsbidrag som ersätter kostnad för träningskort eller motsvarande med 75 procent, dock max 2 000 kr/år och anställd. Medarbetarna kan också utnyttja en timme av arbetstiden per vecka till motion. Dessutom har Mölndalsbostäder ett system där motion, viktminskning och att sluta röka eller snusa premieras med friskvårdspoäng. Sedan 2003 har alla tillsvidareanställda medarbetare en sjukvårdsförsäkring.

### Jämställdhet och mångfald

Mölndalsbostäders långsiktiga målsättning är att ha en personalsammansättning som speglar samhället och bolagets bostadsområden. Bolagets jämställdhets- och mångfaldsplan med tillhörande policy mot trakasserier och kränkande särbehandling utvärderades och reviderade regelbundet av Centrala samverkansgruppen. Den årliga lönekartläggningen genomfördes utan att några skillnader i lön på grund av kön kunde påvisas.

### Personalmätning

Mölndalsbostäder har sedan 2000 undersökt medarbetarnas inställning till sitt arbete genom enkäter. Sedan 2009 genomförs en personalmätning som består av två delar – ett Prestationsindex och ett Medarbetarindex. Prestationsindex mäter de faktorer som är avgörande för högpresterande företag. Medarbetarindex mäter frågor om trivsel, ledarskap, information, kompetens och mobbing.

Hälsobokslut Samtliga anställda	Nyckeltal				
	2013	2012	2011	2010	2009
Sjuktal - timmar	4,00	3,30	4,10	3,60	2,40
Sjukfall - antal	8,70	7,70	8,20	6,90	5,90
Rehabiliteringsfall	0,28	0,37	0,38	0,65	0,25
Återgångar	0,67	0,75	0,25	1,14	0,67
Personalomsättning	0,00	0,00	0,19	0,00	0,37
Index	5,60	7,60	5,80	6,40	5,00

### Personal

Antal årsanställda					
Genomsnittligt antal, st	67	68	65	67	67

### Tillsvidareanställda

Vid årets slut, st	63	61	60	60	58
Kvinnor, st	12	11	11	12	12
Tjänstemän, st	9	8	8	8	8
Kollektivanställda, st	3	3	3	4	4
Män, st	51	50	49	48	46
Tjänstemän, st	16	13	13	13	14
Kollektivanställda, st	35	37	36	35	32

### Åldersstruktur

Medelålder totalt, år	48,8	47,7	46,6	46,5	46,6
Tjänstemän, år	48,9	47,2	45,9	47,2	48,0
Kollektivanställda, år	48,7	48,7	47,7	46,1	45,7

### Anställningstid

Genomsnittlig anställn.tid, år	15,8	15,0	15,0	14,7	14,6
--------------------------------	------	------	------	------	------

### Personalomsättning

Avgångar,% av antal anställda vid årets slut	3,2	0,0	8,5	3,3	1,7
Internrekryteringar,% av tillsvidareanställda	0,0	3,2	5,1	0,0	3,4
Externrekryteringar, st	4,0	1,0	3,4	1,0	1,0

### Medarbetarindex

Nöjd Medarbetarindex	93	93	94	89	87
Prestationsindex	82	80	83	76	67



# Socialt ansvar och samhällsansvar

Mölndalsbostäder har som kommunalt bostadsbolag ett stort samhällsansvar. Det sociala engagemanget är ett långsiktigt arbete som förhoppningsvis ger utsatta ungdomar bättre möjligheter i kommande vuxenliv och arbetsliv och även fångar upp och stöttar andra utsatta personer. På sikt ger insatserna också ökad trygghet i våra bostadsområden.

## Ungdomsteamet

Tre ungdomar har under åtta månader getts tillfälle att prova på fastighetsskötarens arbete under ledning av en förman. Ungdomarna i teamet får arbetslivserfarenhet och möjlighet att lära sig fastighetsskötsel. Deras insatser är ett komplement till den ordinarie verksamheten, där teamet i första hand utför lite mer omfattande åtgärder, till glädje och nytta för både boende och kollegor. Mölndalsbostäder förser Ungdomsteamet med bil, arbetskläder och arbetsuppgifter och ansvarar också för att det finns en engagerad arbetsledare. Satsningen görs tillsammans med Mölndals stad, som utser ungdomarna och anställer dem i så kallade nystartsjobb. Projektet startade 2011 och fortsätter även under 2014.

## Bifrostprojektet

Bättre trivsel och trygghet är målet i Bifrostprojektet. Satsningen drevs under 2013 i samarbete mellan Mölndalsbostäder, Mölndals stad, och Folkhälsorådet. Projektet ska verka för aktivt ansvarstagande och medskapande medborgare, social gemenskap, medborgare som trivs och känner sig trygga samt för medborgarnas kreativitet och även verka brottsförebyggande. Fokus ligger på temaområdena "konstruktiv konfliktlösning", "föräldra-/vuxenansvar", "vägen att blir vuxen" samt "demokrati och delaktighet". Samarbetsavtalet i Bifrostprojektet mellan Mölndalsbostäder, Mölndals stad och Folkhälsorådet fortsätter även under 2014.

## Attraktiva Åby

Genom samverkan kan man få ut mesta möjliga av satsade resurser. I projektet Attraktiva Åby samarbetar därför Mölndalsbostäder med Mölndals stad, Stena Fastigheter, Brf. Korn Dahl samt Brf. Smörhålan för att öka trygghet, trivsel och delaktighet för boende i Åby. Parterna bidrar med viss finansiering genom ett samverkansavtal för perioden 2012–2014. En samordnare finns anställd, som till sin hjälp har gymnasieungdomar som arbetar några timmar per vecka. Viktiga frågor för Attraktiva Åby är:

- Miljöfrågor i närområdet.
- Föräldraskap/vuxenansvar.
- Vägen att bli vuxen/arbete med gymnasieungdomar.
- Demokrati och delaktighet – för sin närmiljö och i kommunen/samhället i stort.

## Stöd i tid

Under 2013 har Mölndalsbostäder anlitat en konsult för att ha resurser att i tid stötta hyresgäster som har problem. Exempel på stöd kan vara att hjälpa med att upprätta en betalningsplan om det är problem med hyran eller att hantera konflikter med grannar. Resultatet blev bland annat kraftigt minskade antal krav- och avhysningsärenden. Mölndalsbostäder samarbetar också med Mölndals stad för att få fram lägenheter för personer som har svårt att hitta ett eget boende.

## Ytterligare samarbeten

Mölndalsbostäder samarbetar även med ytterligare lokala aktörer i olika satsningar; bland andra kommunala förvaltningar, idrottsföreningar, studieförbund och kyrkor.



# Vårt miljöarbete och energiresan

Mölnadsbostäder arbetar för ständiga förbättringar inom miljöområdet, ett arbete som också hör tätt ihop med kvalitets- och arbetsmiljöarbetet.

En energistrategisk handlingsplan för perioden fram till 2022 samt en Energi- och klimatplan för perioden 2013–2022 håller på att tas fram i samarbete med Mölnads stad.

Av Mölnadsbostäders verksamhetspolicy framgår att bolaget ska bidra till ett framtida uthålligt samhälle, kretsloppsprincipen ska genomsyra miljöarbetet och att bolaget ska medverka till ökad kunskap inom miljöområdet för personal, hyresgäster och leverantörer. Miljöfrågorna ska genomsyra hela verksamheten och alla processperspektiv. Följande mätbara miljömål finns:

- Minskad energianvändning mätt i förhållande till aktuellt fastighetsbestånd.
- Minskad vattenanvändning mätt i förhållande till aktuellt fastighetsbestånd.
- Minskade och sorterade avfallsmängder.
- Övergång till miljövänligare transporter.

Information om miljöprestanda lämnas regelbundet internt på personalmöten och på intranätet.

## Avfallshanteringen

Ett aktivt arbete pågår sedan många år tillbaka för att öka andelen sorterat avfall och minska mängden restavfall. Information om källsortering finns i alla miljöhus och all personal har utbildning i källsortering och avfallsfrågor. Samtliga bostadsområden kan källsortera sitt avfall, även matavfall och komposterbart avfall. För 2013 ökade mängden

insamlat matavfall med 33 procent. Vid all nyproduktion planeras miljöhusen i tillgängliga lägen och med full källsortering, dit de boende ska tycka det är enkelt, säkert och inbjudande att gå med sitt avfall.

## Energi

Mölnadsbostäder bevakar ständigt ny teknik och nya metoder som kan reducera energianvändningen, utan att göra avkall på komforten. Mölnadsbostäder är också ett av de bostadsföretag i Sverige som har lägst energianvändning för uppvärmning och varmvatten. Mest handlar det om fjärrvärme, elvärme och fastighetsel. Samtliga fastigheter är energideklarerade och arbete pågår ständigt för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen.

Sedan år 2008 är Mölnadsbostäder med i SABOs Skåne-initiativ, som är ett gemensamt mål för fastighetsbolagen att minska energianvändning med 20 procent till år 2016. Energi-effektiviseringen bedrivs i miljöledningsprogrammet och går under namnet Energiresan, se bifogad tabell för delmål och tabell med CO<sub>2</sub>-utsläpp.

Under 2013 har information gått ut till de boende och personalen har fått utbildning i hur värmen fungerar. Satsningen fortsätter även 2014.

Mölnadsbostäders energianvändning fördelar sig på följande sätt:

- 84 (84) procent av uthyrningsbar yta är fjärrvärmeuppvärmd.
- 9 (9) procent är uppvärmd av någon form av värmepump.



- 6 (6) procent har direktverkande el.
- 1 (1) procent har lokal biobränsleeldad panna.

Mölnaldsbostäders tidigare oljeuppvärmda hus är konverterade till fjärrvärme, värmepumpar eller biobränsle. Bergvärmepumpar och solfångare finns i de fastigheter som inte kan anslutas till fjärrvärmenätet. En stor utmaning är konvertering av de hus med direktverkande el och varmvattenberedare, där det saknas statistik över förbrukningen eftersom hyresgästerna själva står för energikostnaderna. Arbete pågår för att hitta en lösning som kan accepteras av de boende i dessa hus.

Effektiviseringar av installationer i fastigheterna kan gälla exempel via injusteringar av värmesystem, utbyte av styr- och regleringssystem, rörelsestyrd belysning i trapphus och nya energieffektiva tvättmaskiner. Datoriserad driftövervakning sker i 83 procent av fastigheterna.

### Transporter och trädgårdsredskap

Motor drivna trädgårdsmaskiner, traktorer och servicefordon körs på alkylatbensin, bensin, gas, etanol och Bio2diesel. Mölnaldsbostäder har idag nio eldrivna fordon, som varken bullrar eller släpper ut avgaser. Åtta servicefordon går på biogas. Ett servicefordon är etanol drivet och körs på bränslet E 85. Övriga fordon är bensin- eller dieseldrivna och de flesta dieselfordonen har partikelfilter. Mölnaldsbostäder har även tjänstecyklar.

### Vatten och avlopp

Vattenanvändningen följs löpande, vattenanvändningen minskar genom information till de boende och genom vattensnål teknik. Med relativt enkla åtgärder har stora framsteg gjorts. I några områden mäter Mölnaldsbostäder varm- och kallvatten individuellt och här har varmvattenanvändningen minskat kraftigt. Mölnaldsbostäder fortsätter arbetet med information och med att införa vattensnål teknik i de fastigheter som har hög användning.

### Sunda hus

Mölnaldsbostäder är en aktiv byggherre och har som mål att nyproducera 60 lägenheter per år. Husen ska byggas för att ingå i ett långsiktigt ekologiskt hållbart samhälle. Miljökrav ställs på material som används. Husen ska ha låg energianvändning och Mölnaldsbostäders krav för energianvändning är högre än de krav som finns i byggreglerna. Mölnaldsbostäder ställer miljökrav på de samarbetspartners som finns i projekten, som entreprenörer, konsulter och leverantörer. Följande krav ställs på entreprenören:

- Ska ha ett miljöledningssystem baserat på SS-EN ISO 14 001.
- Ska följa kretsloppsrådets riktlinjer för hantering av avfall vid byggande och rivning.
- Ska endast välja produkter som finns registrerade i BASTA och Byggvarubedömningen.
- Ska ha en byggproduktgranskning och dokumentering enligt Svensk Husdeklaration AB:s VGV-koncept.



Alla fastigheter är energideklarerade. Besiktningar enligt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) är periodiserade, med intervaller på mellan två och nio år beroende på installations-system. PCB-inventering av samtliga fastigheter som är byggda inom perioden 1956–1973, vilka löper risk att innehålla fogmassor med PCB, har utförts. Några åtgärder har inte behövts. En förnyad radonmätning genomförs under de närmaste tre åren i alla Mölndalsbostäders fastigheter. I de fastigheter som det eventuellt förekommer radongas över gränsvärdet på 200 bequerel så kommer åtgärder att genomföras före år 2020.

### Byggnation, underhåll och rivning

Alla nya byggnader miljöklassas enligt Sweden Green Building Council "Miljöklassad byggnad, klass Silver". Byggnation av Stenssjöns förskola får klassning Guld, den stod klar under december månad 2013.

Utvärderingar av material, inomhusklimat och energianvändning sker. Vid upphandlade entreprenader är miljökraven specificerade. Vid ombyggnation där byggavfall förekommer gäller, förutom tidigare angivna regler för entreprenören, beskriven och detaljerad sortering.

### Ansvar för arbetsplatsen

Mölndalsbostäder bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete både på egna arbetsplatser och på de arbetsplatser som utgörs av bolagets äldreboenden, där det är reglerat enligt lag. Tillsammans med Vård- och Omsorgsenheten genomförs uppföljningar av det systematiska brandskyddsarbetet, från årsskiftet dokumenteras alla händelser och checklistor i ett webbaserat system. De flesta av bolagets drift- och servicepersonal är certifierade för "heta arbeten".

Räddningstjänsten genomför brandsyn och övningar i bolagets områden i förebyggande och akut syfte. Mölndalsbostäder följer den IT-säkerhetspolicy som Mölndals stad antagit. Mölndalsbostäder medverkade även under 2013 i Mölndals stads arbete med reservkraft och styrel till prioriterade fastigheter samt nödvatten till alla äldreboenden.

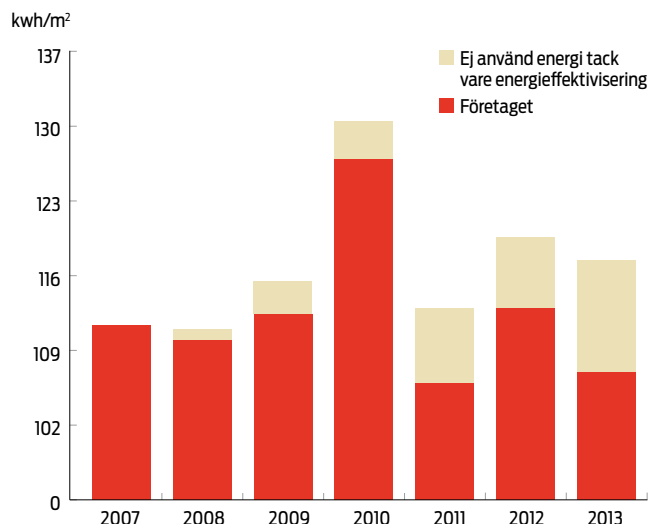
### Utemiljö och trädgårdsskötsel

Trädgårdsavfall i bolagets områden finfördelas med hjälp av en flistuggningsmaskin och återanvänds. Transporter av trädgårdsavfall har på så vis minskat och växtmaterialet återanvänds inom det område där det skapats.

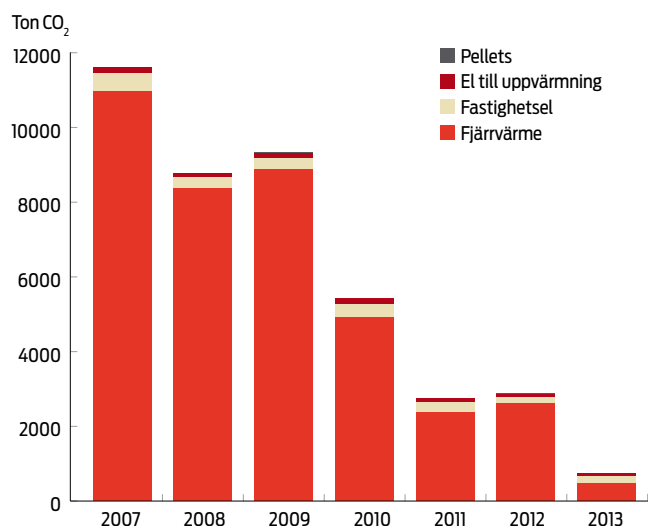
Det förekommer ingen användning av kemiska bekämpningsmedel förutom ättika, som är biologiskt nedbrytbart. Halkbekämpning sker i första hand med snöröjning och stenflis. Vid ishalka samt vid vissa svåra väderleksförhållanden måste även salt användas.

Mölndalsbostäder stödjer också kampanjen "Ett skräp om dagen", en kampanj som pågår varje år i Mölndals skolor för att göra staden ren och fin. På Världsmiljödagen den 5 juni hålls det en årlig avslutningsfest i Stadshusparken med prisutdelning och olika artister som uppträder. Alla är välkomna att fira och Mölndalsbostäder finns med på denna viktiga dag.

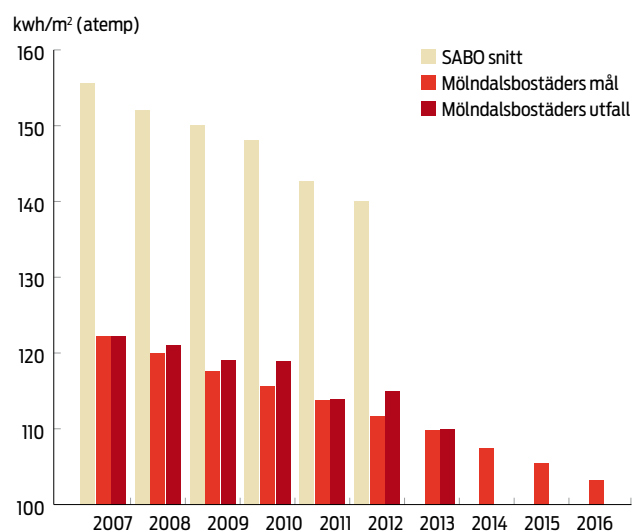
Mölndalsbostäder arbetar för att skapa gröna rum i utemiljön för att öka trivselen hos de boende. Lekplatser besiktigas regelbundet och utrustning byts och kompletteras löpande.



Energianvändning per kvm (ej normalgradjusterad).



CO<sub>2</sub>-utsläpp 2007–2013. Nedgången i koldioxidutsläppen för fjärrvärme beror på Mölndal Energis arbete med att gå över till förnyelsebara bränslen.



Energiprestandan är baserad på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).



# Marknadsräntor och finansiering

## Marknadens utveckling 2013

I framställan till riksdagen, 2013/14:RB1; Årsredovisning för Sveriges riksbank för räkenskapsåret 2013 - framkommer bl a följande om Svensk ekonomi och Riksbankens verksamhet.

”Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var fortsatt svag och påverkade den svenska tillväxten negativt. Svensk export och svenska investeringar utvecklades svagt då tillväxten på de svenska exportmarknaderna var dämpad. Samtidigt var hushållens ekonomi och konsumtion förhållandevis starka.

Riksbanken fortsatte den expansiva penningpolitiken genom att hålla reporäntan oförändrad på 1 procent under större delen av året.

Penningpolitiken 2013 handlade om att väga hur låg reporäntan behöver vara för att inflationen ska närma sig målet tillräckligt snabbt mot de ökade risker förknippade med hushållens skulder som en låg ränta kan medföra. Då inflationen under senhösten blev oväntat låg vägrade behovet av kortsiktig stimulans tyngre, varför reporäntan sänktes i december. Hushållens höga skuldsättning utgör alltjämt en risk för en långsiktigt hållbar utveckling.”

## Inflation och reporänta

Inflationen för 2013, mätt som KPI, blev cirka -0,1 (+0,9 procent 2012) Riksbanken har under året hållt styrräntan oförändrad nästan hela året men sänkte den från 1,0% till 0,75% den 18 december 2013. Utsikterna för kommande år är ett lågt inflationstryck och fortsatt låga räntor.

## Finansieringskostnader

De så kallade BASEL 3-regelverket (regler om kapitaltäckning i banksektorn) innebär att bankerna ska stärka sin soliditet för att kunna stå emot skuldkriser. Under året har vi sett konstanta marginaler men i början av 2014 har marginalerna på kort upplåning sjunkit ett tiotal punkter.

## Skuldförvaltning

Räntekostnaden är den enskilt största posten 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. Finanspolicyn ska ha en så god precision att den styr och sätter tydliga gränser för finansförvaltningen. På detta sätt skapas också rimliga förutsättningar för att uppnå en god intern kontroll. I policyn ska också aktuella riskbegrepp definieras och formuleras. Vidare ska de finansiella risker som bolaget är utsatt för redovisas samt hur de hanteras. En beskrivning av hur framför allt ränteriskerna ska hanteras är av central betydelse för ett bolag med en betydande skuldportfölj.

Målen med finanspolicyn är följande:

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

## Ränterisk

Med ränterisk menas risken att förändrade marknadsräntor påverkar verksamhetens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar, vilket möjliggör att räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden utan att kapitalbindningen påverkas.

## Normportfölj

Mölnadsbostäders ränterisk hanteras även med hjälp av en årligen (eller vid behov) fastställd normportfölj, baserad på marknadens ränteförväntningar och företagets förväntade resultatutveckling. Normportföljen beskriver hur ränteförfallen på swappar och lån ska fördelas över tiden. Diagrammet nedan visar Mölnadsbostäders normportfölj samt ränte- och kapitalbindningen per 2013.12.31.

## Känslighetsanalys

Skulle den rörliga marknadsräntan stiga med en procentenhet från och med den 1 januari 2014 skulle Mölnadsbostäders räntekostnader 2014 öka med cirka 6 240 tkr och 5 240 tkr år 2015 samt 4 490 tkr år 2016.

## 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 de senaste månaderna.

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 2–max 10 år.

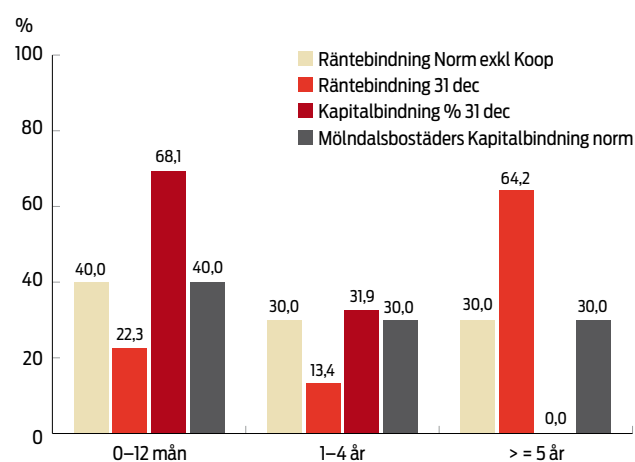
## Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölnads stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,50) procent på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift under året uppgår till 4 795 (4 795) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002 och borgenslimiten från kommunen är 1 000 milj kr.

## Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde

I tabellen redovisas samtliga ränteswappar med förfallodag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswappar efter STIBOR 90. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswappar uppgår till 1 160 (1 135) Mkr, vilket motsvarar 81 (79) procent av lånestocken. Exklusive de med framtidsstart är andelen 56 %. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,98 (2,79) procent.

Om swappkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under-/övervärde, utan någon resultat effekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Av tabellen framgår att swapparna har ett undervärde på ca 28 milj kr per bokslutsdagen.



Av diagrammet framgår bolagets strategi att ha en kort kapitalbindning för att få lägre marginaler på lånen. Tabellen som inkluderar de swappar som har framtidsstart visar även på att bolaget tagit höjd för kommande upplåning vilket kommer att ske med ca 750 milj kr de kommande tre åren när nyproduktionsplanerna verkställs.

Startdag	Slutdag	Derivat nummer	Kreditgivare	Fast ränta	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2011-12-01	2014-12-01	4489842/18094406ST	SEB	2,525	100 000	-1 486
2012-03-01	2015-09-01	4489844/18094408ST	SEB	2,67	75 000	-1 942
2010-10-01	2016-10-03	4489842/18094403ST	SEB	2,546	50 000	-1 593
2006-06-30	2016-12-30	4262094/113934ST	SEB	3,59	40 000	-2 383
2010-09-01	2017-09-01	4465690/11214796ST	SEB	3,545	50 000	-3 230
2010-09-01	2018-08-31	4465692/11214798ST	SEB	3,65	50 000	-3 640
2009-03-09	2019-03-09	18706353CN-2944L	Danske Bank	3,1425	70 000	-3 551
2010-10-01	2019-10-01	100115.030.0	Swedbank	3,76	50 000	-4 231
2014-12-01	2019-12-02	1255498/1677533	Nordea	2,835	100 000	-1 177
2011-09-08	2020-09-08	18706353CN-6076J	Danske Bank	2,665	100 000	-1 215
2011-07-07	2021-07-06	110706.014.0	Swedbank	3,471	75 000	-4 915
2011-09-08	2021-09-08	18706353CN-6076K	Danske Bank	2,69	50 000	-293
2012-10-01	2022-10-03	46803/34979033ST	SEB	2,3	100 000	3 160
2015-07-01	2023-06-30	117979/37212198ST	SEB	3,18	250 000	-1 323
<b>Summa</b>					<b>1 160 000</b>	<b>-27 819</b>

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Verkställande Direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013.01.01–2013.12.31.

## Ägarförhållanden

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

## Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölnalds stad. 2013 var det 20: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.

## Dotterbolag

Affärsfastigheter i Mölndal AB (org nr 556606-0249) har under året bedrivit uthyrning av fastigheten Åby 1:89 och Koljan 3. Fastigheterna innehåller enbart lokaler och innehavet av dessa fastigheter är ett led i förnyelsen av Mölnalds centrum. Bolagets fastighet Åby1:89 såldes till Mölnaldsbostäder 20 dec 2013 och därefter avyttrades aktierna till Kvarnfallet Mölndal AB.

Faren Fastighets AB (org nr 556807-9601) är tillsvidare ett vilande bolag utan verksamhet. Bolagets underskott har täckts med koncernbidrag på ca 17 tkr. Faren har investerat i Bostads-exploatering Mölndal KB kommanditandel med 1 tkr.

## Medlemskap

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

## Investeringar

Moderbolagets investeringar i fastigheter har uppgått till 74 477 (28 544) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 1 935 (3 435) tkr. Bolaget har förvärvat 50 % av kapitalandelen i Bostadsexploatering i Mölndal KB, org nr 969721-4675 för 7 499 tkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget tillämpar Redovisningsreglerna K3 från 2013. Bolaget tillämpar således komponentavskrivning på byggnader, investeringsför utbyten av väsentliga komponenter på fastigheterna och redovisar koncernbidrag i resultaträkningen

Hyreshöjningen för 2013 trädde i kraft 1 april och hyrorna höjdes med 1,92 (1,90)% den 1 april vilket motsvarar cirka 3 300 (3 150) tkr på helåret.

Hyresförhandlingen för 2014 har resulterat i en differentierad hyresändring med höjningar på mellan 1–2 %. Den genomsnittliga höjningen blir ca 1,50 %. Hyreshöjningen sker från 1 april 2014.

Under 2013 har bolaget förvaltat fyra bolag med fem fastigheter åt Kvarnfallet Mölndal AB. Bolagen; Mölndal Centrum Byggnads Fastighets AB, Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB, Mölndal Centrum Karpen 12 Fastighets AB samt Mölndal centrum Fiskarna KB äger alla fastigheter i Mölnalds centrum. Förvaltningsuppdraget är ett led i den aktiva roll Mölnaldsbostäder vill spela för att kunna påverka utvecklingen i det nya centrum som planeras.

## 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. Under året har en förskola och LSS boende på 5 lägenheter färdigställts. Inflyttning och verksamhetsstart planerades till januari 2014.

Trygghetsboendeprojektet i Toltorpsdalen överklagades 2012 och har försenats 1–2 år. Intresset för projektet är stort och det finns en intressentgrupp vars antal överstiger antalet tänkta lägenheter.

Projekteringsarbeten pågår på flera platser i kommunen. Bolaget undersöker bland annat möjligheten att bygga trygghetsboenden i Toltorpsdalen och i Lindome centrum. Arbetet med att förtäta och utveckla fastigheterna norr om Brogatan i Mölnalds centrum förtlöper och evakuering av hyresgäster har påbörjats. I hela projektportföljen planeras för cirka 400 lägenheter de kommande fem åren.

### Risker

#### Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är fortfarande hög 81,7 (79,8)% och den synliga soliditeten jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 20,8 (20,5)%. Mer om ränterisk under avsnittet marknadsräntor och finansiering.

#### 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. Marginalerna var dock högre än vad de är nu.

#### Vakansrisk

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag som låg. Risken för vakanser i Mölndal bedöms i dagsläget som minimal.

#### **Politiska risker**

Hyresmarknaden är en marknad som påverkas stort av olika politiska beslut. Det kan exempelvis gälla bostadssubventioner vid nyproduktion, räntebidrag för drift, beskattning av bostäder, regler för hyressättning eller socialt ansvar. Taxor för värme och vatten kan variera mellan olika kommuner.

#### **Internationella risker**

Sedan 1/1 2011 har en ny lag införts som har sitt ursprung i EU-lagstiftningen om konkurrensneutralitet och affärsmässighet. Kommunala bostadsbolag måste därför i högre grad än andra verksamheter hålla en hög beredskap för politiska beslut som kan förändra spelplanen.

# Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserade vinstmedel	284 599 541
Årets redovisade resultat	12 908 026
	<b>297 507 567</b>
Styrelse och Vd föreslår att:	
I ny räkning överförs	297 507 567

#### **Resultat och ställning**

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

# Fem år i sammandrag

Belopp i tkr, om annat ej anges	2013*	2012*	2011	2010	2009
<b>Resultaträkning</b>					
Hyresinntäkter, brutto	284 831	279 145	265 772	257 325	258 131
Hyresbortfall och rabatter	5 439	5 309	5 036	4 483	3 509
Fastighetskostnader	186 619	187 720	184 858	177 205	165 714
Bruttoresultat	98 472	92 044	81 743	79 751	93 484
Rörelseresultat	77 527	77 194	72 680	64 220	100 757
Räntebidrag	0	- 4	407	1 067	1 822
Räntekostnader	51 310	50 724	41 591	43 367	55 277
Resultat efter finansiella poster	28 802	29 274	34 439	24 889	86 464
<b>Balansräkning</b>					
Bokfört värde byggnader och mark	1 862 517	1 886 627	1 912 700	1 798 585	1 741 875
Eget kapital	419 521	406 614	393 656	375 213	367 470
Räntebärande skulder	1 451 992	1 436 836	1 439 909	1 400 216	1 377 000
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>Lönsamhet i %</b>					
Rörelsemarginal	44,8	41,1	41,0	38,9	52,2
Räntetäckningsgrad	1,6	1,6	1,8	1,6	2,6
Räntabilitet på eget kapital	3,0	3,2	5,5	4,6	3,4
Räntabilitet på totalt kapital	4,0	4,0	3,5	3,5	4,3
<b>Finansiering</b>					
Kassalikviditet i %	133	145	96	95	178
Genomsnittlig låneränta i %	3,5	3,5	2,9	3,1	3,9
Lånekostnad kr/m <sup>2</sup>	196,5	204,5	158,0	169,9	216,5
Fastigheternas belåningsgrad i %	81,7	79,8	78,9	81,7	83,0
<b>Drift</b>					
Antal lägenheter	3 513	3 507	3 505	3 433	3 394
Driftkostnader/m <sup>2</sup>	415	440	395	405	378
Underhållskostnader/m <sup>2</sup>	91	91	148	129	127
<b>STYRKORTSUPPFÖLJNING</b>					
<b>Ekonomi</b>					
Soliditet i %	20,8	20,5	19,6	19,3	19,5
Direktavkastning fastigheter i % BV	7,9	7,4	6,1	6,3	7,3
Direktavkastning fastigheter i % VV	4,1	4,0	-	-	-
<b>Kund</b>					
Andel nöjda kunder i %	78	-	83	83	79
Standardindex i %	76	-	65	68	67
Serviceindex i %	80	-	76	76	72
<b>Personal</b>					
Nöjd Medarbetarindex i %	93	93	94	89	87
Prestationsindex	82	80	83	76	67
<b>Processer</b>					
Miljödiplomering av Mölndals Stad	Ja, tom år 2016	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

\*anpassat efter K3-regelverket

## DEFINITIONER

### NYCKELTAL

#### Rörelsemarginal

Rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter.

#### 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 balansomslutning.

(justerad för jämförelsestörande poster)

#### Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exklusive varulager delat med kortfristiga skulder.

#### Genomsnittlig låneränta

Räntekostnader delat med genomsnittliga räntebärande skulder.

## STYRKORTSUPPFÖLJNING

### Direktavkastning fastigheter

Driftnettot (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 och hur man upplever att organisationen presterar.

### Kvalitetsmätning

Årlig extern revision av BSI (Brittish 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	2013.01.01 –2013.12.31	2012.01.01 –2012.12.31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter		279 392	273 836
Övriga intäkter		5 699	5 928
<b>Summa intäkter</b>		<b>285 091</b>	<b>279 764</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	1, 3	-108 410	-109 112
Underhåll	1, 4	-23 697	-23 726
Fastighetsskatt		-5 054	-5 779
Avskrivning enligt plan			
-Byggnader	5	-47 461	-47 230
-Maskiner och inventarier	5	-1 997	-1 873
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-186 619</b>	<b>-187 720</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>98 472</b>	<b>92 044</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar enligt plan			
-Rörelsefastighet	5	-419	-416
-Maskiner och inventarier	5	-369	-173
Övriga kostnader	1, 6	-18 676	-14 261
Utrangeringskostnader vid utbyte av byggnadskomponenter		-1 481	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>77 527</b>	<b>77 194</b>
<b>Finansnetto</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 585	2 808
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51 310	-50 724
<b>Finansnetto</b>		<b>-48 725</b>	<b>-47 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 802</b>	<b>29 274</b>
Bokslutsdispositioner		-11 863	-15 221
Uppskjuten skatt	9	-783	-139
Aktuell skatt	9	-3 248	-956
<b>Redovisat resultat</b>		<b>12 908</b>	<b>12 958</b>



# Kommentarer till resultaträkning

Nedan lämnas kommentarer till resultaträkningen.

## Hyresintäkter

Årets bruttohyresintäkter ändrades med 5 686 tkr (13 373) tkr till 284 831 från (279 145) tkr. Ökningen är hänförlig till hyresförändringar i bostäder och lokaler. Hyresbortfall och lämnade hyresrabatter har ökat med 130 (273) tkr till 5 439 (5 309) tkr. Se not 2.

## Övriga intäkter

Bolagets övriga intäkter består till övervägande del av extern försäljning, ersättningar från hyresgäster och VLU (ersättningar för Valfritt Lägenhetsunderhåll) samt försäkringsersättningar. Se not 2.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade under året med 702 (+5 262) tkr till 108 410 (109 112) tkr. Minskningen beror framförallt på att föregående år belastades med stora kostnader för vattenskador, ersättningar till lokalhyresgäster i samband med omförhandling av kontrakt. För ytterligare information om driftkostnader. Se not 3.

## Underhållskostnader

Underhållskostnaderna, vilka är redovisade efter K3 regel-

verket, har minskat med 29 (-) tkr jämfört med föregående år och uppgår till 23 697 (23 726) tkr. Underhållsplanen följs.

## Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgår till 98 472 (92 044) tkr, vilket motsvarar 34,5 (32,9) % av de totala intäkterna.

## Finansiella kostnader

Räntekostnaderna uppgår till 51 310 (50 724) tkr. Räntekostnaderna har ökat något. Se not 8 för mer info om ingående poster.

## Resultat efter finansiella poster

Resultatet har minskat marginellt till 28 802 tkr från 29 274 tkr.

## Bokslutsdispositioner

Bolaget har betalt koncernbidrag till moderbolag med 10 000 (10 000) tkr och till dotterbolag med 17 (3 280) tkr. För övriga dispositioner se obeskattade reservers förändring i balansräkningen.

## Redovisat resultat

Resultatet har minskat marginellt till 12 908 från 12 958 tkr.

# Kommentarer till balansräkning

Balansräkningens två största poster är byggnader och mark samt långfristiga skulder. Dessa svarar för 91,7 (94,7) % respektive 74,9 (75,6) % av Tillgångar respektive Skulder och Eget kapital.

## Anläggningstillgångar

Bolagets expansionsplaner kommer att öka fastigheternas dominans bland tillgångarna. Byggnader och mark har minskat jämfört med 2012. Anledningen är att avskrivningarna varit större än investeringarna. Bolagets mål är att tillföra fastighetsbeståndet cirka 60 nya lägenheter per år de kommande åren.

## Långfristiga skulder

Bolagets checkkredit har ökat till följd av pågående nyproduktion. Övrig finansiering är oförändrad jämfört med föregående år.

## Eget kapital

Det egna kapitalets andel av total balansomslutning - den synliga soliditeten - uppgår till 20,8 (20,5) %. Planerade investeringar i nya lägenheter kommer att leda till att soliditeten minskar ytterligare. Det långsiktiga målet är en soliditet på ca 15 %.

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2013.12.31	2012.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 862 517	1 886 627
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 286	4 079
Inventarier, verktyg och andra installationer	12	1 688	2 328
Pågående nyanläggning	13	59 409	10 285
		<b>1 927 900</b>	<b>1 903 319</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i koncernföretag	14	100	200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	10 755	2 639
Övriga långfristiga fordringar	17	449	1 084
		<b>11 304</b>	<b>3 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 939 204</b>	<b>1 907 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran Koncernbolag	16	63 997	61 557
Kund- och hyresfordringar		632	759
Kundfordran Mölndals stad		595	449
Kundfordran dotterföretag		0	193
Kundfordran koncernföretag		871	341
Skattefordran		8 502	9 418
Övriga fordringar	18	3 604	816
Interimsfordran Kommunen		50	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 783	10 695
		<b>87 034</b>	<b>84 592</b>
Kassa och bank		4 555	1 005
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>91 589</b>	<b>85 597</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 030 793</b>	<b>1 992 839</b>

Belopp i tkr	Not	2013.12.31	2012.12.31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
Uppskrivningsfond		841	841
		<b>122 014</b>	<b>122 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		284 600	271 642
Årets resultat		12 908	12 958
		<b>297 508</b>	<b>284 600</b>
<b>Summa eget kapital</b>			
		<b>419 522</b>	<b>406 614</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		3 498	1 431
Överavskrivningar			
-Maskiner och inventarier		1 013	1 233
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	19 894	19 112
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	22	17 942	2 786
Lån från Mölndals stad	23	500 000	500 000
Övriga skulder till kreditinstitut	23	934 050	934 050
Depositionsskulder		69 300	69 300
		<b>1 521 292</b>	<b>1 506 136</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 172	7 966
Skulder till koncernföretag		76	68
Skulder till Mölndals Stad		3 233	2 370
Övriga kortfristiga skulder		1 247	1 895
Övriga kortfristiga skulder		293	11 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals Stad	24	139	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag	24	3 294	3 690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	40 120	31 144
		<b>65 574</b>	<b>58 313</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
		<b>2 030 793</b>	<b>1 992 839</b>
Ställda panter m m	25	INGA	INGA
Ansvarsförbindelser	26	66 596	45 812

# Kassaflödesanalys (indirekt metod)

Belopp i tkr	Not	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 802	29 274
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar enligt plan byggnader och inventarier	5	47 880	47 647
Avskrivningar enligt plan maskiner och inventarier	5	2 366	2 046
Resultatandel i handelsbolag	8	67	96
Nedskrivning av projekt	13	101	0
Nedskrivning Andelar i HB	8	68	0
Nedskrivning reversfordran		-750	
Reavinst Inventarier		-21	-51
Utrangeringar komponenter	10	1 481	0
Betald skatt		-2 332	-3 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>77 662</b>	<b>75 634</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 358	6 919
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		7 263	-33 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>81 567</b>	<b>48 587</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader och mark	10-13	-74 476	-28 544
Utbetalt för förvärv av inventarier mm	12	-248	-1 339
Utbetalt för förvärv av maskiner mm	11	-1 687	-2 097
Utbetalt för förvärv av Andelar i HB	14	-7 499	0
Inbetalt från försäljning inventarier mm		19	52
Inbetalt från försäljning finansiella tillgångar	14	100	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>-83 791</b>	<b>-31 928</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning (-) Minskning (+) av långfristiga fordringar		635	5
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder		15 156	-3 072
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag		-10 017	-13 281
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 774</b>	<b>-16 348</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>3 550</b>	<b>311</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 005</b>	<b>694</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 555</b>	<b>1 005</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

# Redovisnings- och tilläggsupplysningar

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2013 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1. Övergången har gjorts i enlighet med K3s kap. 35 innebärande att jämförelsetalen inklusive noter för 2012 har räknats om.

## Effekter av övergång till K3

Övergången till K3 har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen. Se tabell nedan. Belopp i tkr.

Ingångsbalansräkningen	2011-12-31	Effekt övergång K3	2012-01-01
Eget kapital	393 656	0	393 656

Effekten av övergången till K3 på Jämförelseårets siffror redovisas i tabellen nedan. Belopp i tkr.

Balansräkningen	UB 2012 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2012 enligt K3
Tillgångar			
Byggnader och mark	1 886 764	-137	1 886 627
Övriga tillgångar	106 212	0	106 212
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 992 976</b>	<b>-137</b>	<b>1 992 839</b>
Eget kapital			
Bundet kapital	122 014	0	122 014
Balanserade vinstmedel	284 738	-137	284 601
Skulder			
Övriga skulder	1 586 224	0	1 586 224
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 992 976</b>	<b>-137</b>	<b>1 992 839</b>

Resultaträkningen	År 2012 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2012 enligt K3 Regelverk
Underhållskostnader	35 259	-11 533	23 726
Avskrivningar byggnader	35 976	11 670	47 646
Lämnade koncernbidrag	0	-13 280	-13 280
Uppskjuten skatt	0	+3 493	+3 493
<b>Årets resultat</b>	<b>22 882</b>	<b>-9 924</b>	<b>-12 958</b>

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringsförs på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat 11 533 tkr.

Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från ca 1,70 % per år till ca 2,07 % vilket motsvarar en ökning på 11 670 tkr.

Koncernbidrag bokfördes 2012 direkt i eget kapital vilket korrigerats för i resultaträkningen. Effekterna i balansräkningen utblir.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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.

## Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. 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	Livslängd, år
Markanläggningar under mark	30-100
Markanläggningar yttsikt	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 vvs el)	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.

#### **Fastighetsvärdering**

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 10.

#### **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.

Mölnålsbostäders styrelse har för att kunna leva upp till kommunens krav på nyproduktion och för att följa lagen fattat beslut om att det är rimligt att kalkylen vid en nyproduktion skall visa att fastigheten är lönsam efter sju år. Med detta som bakgrund ska en oberoende fysisk värdering av fastigheten göras åtta år efter inflyttning för att bedöma om ett nedskrivningsbehov finns.

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

#### **Finansiella instrument**

##### **Ränteswappar**

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen (se tabell sid 20).

##### **Långfristiga fordringar**

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

##### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

##### **Leverantörsskulder och övriga korta skulder**

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

##### **Låneskulder**

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

##### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande 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 9 och i not 21.

#### **Redovisning av intäkter**

##### **Hysesintäkter**

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

Lokalkontraktens förfallostruktur i % per år.

	Kommersiellt	Mölnads Stad	Mölnads Parkering AB
2014	12	1	0
2015	52	2	0
2016	4	2	0
2017	4	1	0
2018	27	14	0
2019	1	54	0
2020>>	0	26	100

Diskontering av lokalyresräntor sker ej

Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis.

#### **Kostnad för valfritt lägenhetsunderhåll, VLU**

Bolaget införde 1996 VLU, Valfritt Lägenhetsunderhåll efter förhandlingar med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Som kompensation för att underhållsansvar lades över på hyresgästen skedde under en period sänkningar av hyresnivån med 36 kr per kvm och år.

VLU 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.

#### **Leasing**

Bolaget redovisar alla leasingkontrakt som operationella.

#### **Pensionsplaner**

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

#### **Kassaflödesanalys**

Är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Företaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

#### **Koncernuppgifter**

Mölnadsbostäder AB ingår i en koncern där Kvarnfallet Mölnadal AB, org nr 556602-0854 upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 32,4 (33,5)% av inköpen och 22,9 (23,1) % av hyresintäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

# Noter

## Not 1 Antal anställda, löner och andra ersättningar

	Kvinnor/ män	Totalt	Kvinnor/ män	Totalt
	2013	2013	2012	2012
<b>Medelantalet anställda</b>				
Samtliga årsarbetskrafter	14/53	67	13/55	68
Styrelse	1/8	9	1/8	9
Företagslednin	2/7	9	2/7	9

	2013	2012
<b>Styrelse och VD</b>		
Löner och ersättningar	1 498	1 462
Sociala kostnader	824	860
	<b>2 322</b>	<b>2 322</b>
(varav pensionskostnader)	345	334

<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	23 498	22 168
Sociala kostnader	14 168	13 221
	<b>37 666</b>	<b>35 389</b>
(varav pensionskostnader)	2 242	1 998

<b>Samtliga anställda</b>		
Löner och ersättningar	24 995	23 630
Sociala kostnader	14 992	14 181
	<b>39 987</b>	<b>37 811</b>
(varav pensionskostnader)	2 587	2 332

### Avgångsverderlag

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

### Sjukfrånvaro

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

## Not 2 Rörelsens intäkter

	2013	2012
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	240 571	235 572
Lokaler	35 909	35 358
Garage och parkeringsplatser	8 351	8 215
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>284 831</b>	<b>279 145</b>
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	(65 184)	(64 291)

### Hyresbortfall

Bostäder	-136	-145
Lokaler	-3 607	-3 355
Garage och parkeringsplatser	-1 006	-703
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-4 749</b>	<b>-4 203</b>

<b>Nettohyror</b>	<b>280 082</b>	<b>274 942</b>
Lämnade rabatter mm	-690	-1 106
<b>Nettoomsättning hyror</b>	<b>279 392</b>	<b>273 836</b>

### Övriga förvaltningsintäkter

Ersättningar från hyresgäster	2 709	2 221
Försäkringsersättningar	-286	1 364
Fakturerad fastighetsskatt	456	427
Återvunna fordringar	322	85
Extern försäljning	2 476	1 779
Reavinst maskiner & invent.	22	51
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>5 699</b>	<b>5 928</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>285 091</b>	<b>279 764</b>



<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Reparationer	21 470	24 727
Fastighetskötsel	24 531	22 823
Städning	742	666
Fastighetsel	9 783	10 182
Vatten	7 862	7 833
Sophantering	6 269	6 290
Värme	21 800	21 963
Lok Administration	11 576	10 171
Fastighetsförsäkringar	742	476
Kundförluster m m	675	771
HGF	393	487
KabelTV	1 448	1 440
Övrigt	962	1 199
Arrende	157	84
<b>Summa</b>	<b>108 410</b>	<b>109 112</b>

<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Personalkostnader	1 047	972
Lägenhetsunderhåll	3 366	7 592
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	1 738	1 623
Lokalunderhåll	141	382
Fastighetsunderhåll	13 336	6 639
Markunderhåll	4 069	6 518
<b>Summa</b>	<b>23 697</b>	<b>23 726</b>

<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Drift</b>		
Byggnader	47 357	47 117
Markanläggning	104	114
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 480	1 338
Inventarier och installationer	517	535
<b>Summa avskrivningar i fastighetsverksamheten</b>	<b>49 458</b>	<b>49 104</b>

<b>Centraladministration</b>		
Rörelsefastighet	419	416
Datorer och inventarier	369	173
<b>Summa avskrivningar i centraladministrationen</b>	<b>788</b>	<b>589</b>
<b>Summa</b>	<b>50 246</b>	<b>49 693</b>

<b>Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Personalkostnader	9 266	7 640
Köpta tjänster	3 968	2 957
Administrativa kostnader	2 199	649
Försäljningskostnader	1 376	1 306
Förvaltningskostnader	987	722
Rörelsefastighet	880	987
<b>Summa</b>	<b>18 676</b>	<b>14 261</b>

<b>Arvode till revisorer</b>		
Revisionsuppdrag KPMG	214	317
Övriga KPMG	49	25
Revisionsuppdrag EY	190	0
Övriga EY	1 053	20
<b>Summa</b>	<b>1 506</b>	<b>362</b>

<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Utdelning	2	2
Ränta bank	73	77
Skattekonto	35	7
Räntor på avskrivna fordringar	18	88
Ränta dotterbolag	-	2 634
Ränta koncernbolag	2 457	-
<b>Summa</b>	<b>2 585</b>	<b>2 808</b>

<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Resultat andelar i handelsbolag	135	96
Borgensavgift Mölndals stad	4 795	4 795
Aktiverad ränta nyproduktion	-982	-173
Räntekostnad på checkräkningskredit	386	386
Ränta på derivatinstrument, (Swapp) netto	16 150	7 711
Räntekostnader fastighetslån	30 826	37 909
<b>Summa</b>	<b>51 310</b>	<b>50 724</b>

Not 9 Skattekostnad		
	2013	2012
Uppskjuten skatt, temporära skillnader	783	139
Restituerad skatt	1 884	-174
Aktuell skatt	1 364	1 130
<b>Summa</b>	<b>4 031</b>	<b>1 095</b>

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej.

Bolagets restituerade skatt är skatt på ett erhållet skadestånd från 2011 som då yrkades som skattefri ersättning. Skadeståndet var på 7 milj kr och skatten 26,3% eller 1 841 tkr.

Aktuell skattesats är 22% . Aktuell skatt i % av bokfört resultat före skatt uppgår till ca 8% både 2013 och 2012. Anledningen är att K3 regelverket och skattreglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skillnaden uppgår till ca 14 000 tkr. Aktuell skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 22 (22)%.

Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 397 098	2 375 529
Årets aktiveringar	16 408	5 980
Årets försäljning/utrangering	-2 176	-
Omrubricering från nyproduktion	8 843	4 061
Effekt av ny redovisningsprincip	0	11 528
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 420 173</b>	<b>2 397 098</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-510 471	-462 829
Årets försäljning/utrangering	695	-
Effekt av ny redovisningsprincip	0	-11 665
Årets avskrivning enligt plan	-47 880	-35 977
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-557 656</b>	<b>-510 471</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 862 517</b>	<b>1 886 627</b>
- varav rörelsefastighet	16 308	16 985
Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet		

#### Taxeringsvärde

Byggnad	1 697 201	1 695 898
Mark	706 454	650 145
<b>Summa</b>	<b>2 403 655</b>	<b>2 346 043</b>

Vid värderingen 2013 har Nai Svefas direktavkastningskrav använts i Värderingsdatas program Vd -Pro.Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer, och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Beräknade driftnetton och restvärden har nuvärdesberäknats på sedvanligt vis. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.

<b>Beräknat marknadsvärde, förvaltn.fastigheter</b>	<b>3557500</b>	<b>3529269</b>
-----------------------------------------------------	----------------	----------------

Not 11 Maskiner och tekniska anläggningar		
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	19 214	17 468
Årets inköp	1 687	2 097
Årets försäljningar och utrangeringar	-381	- 351
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 520</b>	<b>19 214</b>

Ingående avskrivningar	-15 135	- 14 148
Årets avskrivning	-1 480	- 1 338
Årets försäljningar och utrangeringar	381	351
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 234</b>	<b>- 15 135</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 286</b>	<b>4 079</b>

Not 12 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	8 263	6 924
Årets inköp	248	1 339
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 511</b>	<b>8 263</b>

Ingående avskrivningar	-5 935	- 5 227
Årets avskrivning	-886	- 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 821</b>	<b>- 5 935</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 688</b>	<b>2 328</b>

Not 13 Pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	10 285	3 315
Aktiverade utgifter för material och arbete	58 068	11 031
Kostnadsfört i resultaträkningen (ej likvidpåverkande)	-101	-
Omrubricering till byggnad och mark	-8 843	- 4 061
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 409</b>	<b>10 285</b>

Not 14 Aktier i koncernföretag		
	2013	2012
Ingående värden	200	200
+ Årets inköp	-	-
- Årets försäljningar och utrangeringar	-100	-
<b>Utgående värden</b>	<b>100</b>	<b>200</b>

Koncernbolag, Mölndal	Aktier	Bokfört värde	Bokfört värde
Affärsfastigheter i Mölndal AB Org nr 556606-0249, säte Mölndal Avyttrat till Kvarnfallet Mölndal AB 2013-12-20	1 000	0	100
Faren Fastighets AB Org nr 556807-9601, säte Mölndal	1 000	100	100
<b>Summa</b>		<b>100</b>	<b>200</b>

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2013	2012
Ingående värden	2 639	2 735
Resultatandelar, handelsbolag	-65	-96
Förvärv	7 499	0
Återförda förluster, handelsbolag	682	0
<b>Utgående värden</b>	<b>10 755</b>	<b>2 639</b>

Innehavsspecifikation			
Hus Byggnadsvaror Förening (HBV) Org nr 702000-9226, säte Sthlm	4 st	40	40
Bostadsexploatering i Mölndal KB Org nr 969721-4675, säte Göteborg	50 %	7 478	-
HB Källeredfastigheter Org nr 916443-7536, säte Göteborg	50 %	2 702	2 724
HB Blixåsberget Org nr 969712-2506, säte Göteborg	33 %	0	-660
Brf Tandådalen lgh 6:2 Org nr 716456-5017, säte Malung-Sälen	1 st	535	535
<b>Summa</b>		<b>10 755</b>	<b>2 639</b>

Not 16 Fordran koncernföretag		
	2013	2012
Ingående värden	61 557	67 203
Årets ökning, räntor och utlägg	2 457	
Årets minskning, koncernbidrag	-17	-5 646
<b>Utgående värden</b>	<b>63 997</b>	<b>61 557</b>

Innehavsspecifikation		
Fordran Kvarnfallet Mölndal AB, moderbolag	64 014	0
Fordran Affärsfastigheter i Mölndal AB, koncernbolag	0	61 557
Skuld Faren fastighets AB, dotterbolag	-17	0
<b>Summa</b>	<b>63 997</b>	<b>61 557</b>

Not 17 Långfristiga fordringar		
	2013	2012
Ingående värden	1 084	1 089
Tillskjutna medel	-	-
Återförda underskott handelsbolag	-635	-5
<b>Utgående värden</b>	<b>449</b>	<b>1 084</b>

Innehavsspecifikation		
Reversfordran HB Blixåsberget	0	700
Långfristig bonusfordran HBV	449	384
<b>Summa</b>	<b>449</b>	<b>1 084</b>

Not 18 Övriga fordringar		
	2013	2012
Personal	15	0
Bonusfordran HBV	322	217
Utlägg kunder	311	16
Momsfordran	2 956	583
<b>Summa</b>	<b>3 604</b>	<b>816</b>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2013	2012
Förutbetalda VLU kostnader	4 714	4 066
Upplupna ränteintäkter	1 205	2 552
Övriga poster	2 864	4 077
<b>Summa</b>	<b>8 783</b>	<b>10 695</b>

Not 20 Förändring av eget kapital				
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	841	81 173	284 737
Effekt byte av redovisningsprincip				-137
Justerad ingående balans				284 600
Årets resultat				12 908
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 000</b>	<b>841</b>	<b>81 173</b>	<b>297 508</b>

<b>Not 21 Avsättningar</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	19 894	19 112
<b>Summa</b>	<b>19 894</b>	<b>19 112</b>

<b>Not 22 Checkräkningskredit</b>		
Outnyttjad del av kreditlimit, 50 Mkr	32 058	47 214

<b>Not 23 Skulder till Kreditinstitut</b>		
<b>Kapitalbindningens löptid</b>		
< 1 år Inkluderar lån från Mölndals Stad 500 (500) Mkr	800 000	1180 000
1–2 år	280 000	0
2–3 år	94 050	94 050
3–4 år	260 000	160 000
4–5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>1434 050</b>	<b>1434 050</b>

<b>Räntebindningens löptid</b>		
< 1 år	724 050	624 050
1–2 år	75 000	100 000
2–3 år	90 000	75 000
3–4 år	50 000	90 000
4–5 år	50 000	50 000
5–10 år	445 000	495 000
<b>Summa</b>	<b>1434 050</b>	<b>1434 050</b>

<b>Fördelning på kreditgivare</b>		
Moderbolag / Mölndals stad	500 000	500 000
SHB/Stadshypotek	275 000	375 000
Nordea	265 000	265 000
SEB	394 050	294 050
<b>Summa</b>	<b>1434 050</b>	<b>1434 050</b>

<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förutbetalda hyresintäkter	28 105	18 156
Upplupen semesterskuld	1 173	971
Upplupna sociala avgifter	922	903
Upplupna räntekostnader	3 364	4 426
Upplupen fastighetsskatt	5 054	5 659
Övriga poster	4 935	4 800
<b>Summa</b>	<b>43 553</b>	<b>34 915</b>

<b>Not 25 Ställda säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

<b>Not 26 Ansvarsförbindelser</b>		
Delägaransvar i handelsbolag	38 741	19 453
Borgensåttagande lån medlemmar i Kooperativ förening	27 407	25 900
Borgensåttagande FASTIGO	448	459
<b>Summa</b>	<b>66 596</b>	<b>45 812</b>

Mölndal 2014.03.07

Sven Hilmersson, Ordf

Sven-Ove Johansson

Johanna Rantsi

Arne Woxlin

Martin Olsson

Berndt A Runberg

Claes Olsson

Ronny Lindqvist

Kader Hamakarim

Dennis Bucht, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014.03.11

Ernst & Young AB

Ulrika Berling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 21–36.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mölndalsbostäder AB för 2013.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

### Uttalanden

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

### Upplysning

Vi vill fästa uppmärksamhet på att bolaget under året lämnat ett koncernbidrag på 7 800 tkr. I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns en begränsning rörande värdeöverföring som i Mölndalsbostäder AB:s fall innebär att värdeöverföringar inte får överstiga 3 053 tkr. Den lämnade överföringen överstiger begränsningen med 4 747 tkr. Vi bedömer att detta inte medfört någon skada för bolaget och därmed inte påverkat vårt uttalande avseende ansvarsfriheten.

Göteborg den 11 mars 2014

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 2013. 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.

Den auktoriserade revisorn i bolaget har för avsikt att lämna en upplysning i bolagets revisionsberättelse för 2013. Vi lämnar härmed likalydande upplysning som den auktoriserade revisorn:

*Vi vill fästa uppmärksamhet på att bolaget under året lämnat ett koncernbidrag på 7 800 tkr. I lagen om allmännyttiga*

*kommunala bostadsaktiebolag finns en begränsning rörande värdeöverföring som i Mölndalsbostäder AB:s fall innebär att värdeöverföringar inte får överstiga 3 053 tkr. Den lämnade överföringen överstiger begränsningen med 4 747 tkr. Vi bedömer att detta inte medfört någon skada för bolaget och därmed inte påverkat vårt uttalande avseende ansvarsfriheten.*

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

Mölndal den 21 februari 2014

Thomas Svensson  
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Dick Callgard  
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

# Bolagsstyrning

Mölnålsboståder ägs av Kvarnfallet Mölnåls AB (100 %) som i sin tur ägs av Mölnåls 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 24 april 2013. Ägaren representerades av Kvarnfallet Mölnåls AB:s ordförande Hans Bergfelt. 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 5 för en beskrivning av innehållet i ägardirektivet.

## Styrelse och revisorer

Mölnålsboståders styrelse utses av Mölnåls 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 sju sammanträden och har bestått av följande ledamöter: Claes Olsson, Arne Woxlin, Niels

Christensen (t o m 2013-10-23), Martin Olsson (fr o m 2013-10-23) Sven-Ove Johansson, Ronny Lindqvist, Sven Hilmersson, Bernt Runberg, Johanna Rantsi och Kader Hamakarim.

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 (Fastighetsanstålldas Förbund) varit medarbetarnas representanter i styrelsen.

Mölnålsboståders revisorer utses genom Mölnåls 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 Mölnåls stad
- Lekmannarevisor Dick Callgard (fp), utsedd av Mölnåls stad

## VD och ledningsgrupp

VD för Mölnålsboståder är sedan 2008 Dennis Bucht, född 1959, med bakgrund som ekonomichef på Bostadsbolaget i Göteborg samt som VD för Stiftelsen Uddevallahem.

Mölnålsboståders 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.

# 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	41 481	35 200	47 000
Bifrost	Rågkornet 1	2006	57	3 214	7	281	133			64	3 495	3 628		60 769	
Bifrost	Rågkornet 1	1980	145	9 630						145	9 630	9 630	73 227	106 000	163 000
Bifrost	Släpharven 1	1969			87	2 855	4 527			87	2 855	7 382	3 090	SE	87 300
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	497				56	3 343	3 343		53 496	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			454			135	10 647	11 101	70 672	115 115	167 000
<b>Totalt</b>			<b>382</b>	<b>26 337</b>	<b>149</b>	<b>5 963</b>	<b>5 731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531</b>	<b>32 300</b>	<b>38 031</b>	<b>188 469</b>	<b>370 580</b>	<b>464 300</b>

<b>Bosgården</b>															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	439	7 065	8 180
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgratan	2001					1 355			0	0	1 355	72 683	SE	71 700
Bosgården	Berzelius 2, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 077			86	3 329	6 406		SE	
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	77 840	51 730	80 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	28 829	31 200	86 800
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		8 053	
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		17 800	
Bosgården	Fiskarna 1	1960	105	5 907			486	13	262	105	5 907	6 393	45 936	67 620	
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			427	14	285	105	5 907	6 334		66 132	220 000
Bosgården	Fiskarna 3	1960	107	6 023			709	15	308	107	6 023	6 732		66 840	
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			165	2	38	29	1 349	1 514	38 360	16 675	118 000
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			215	14	297	71	3 171	3 386		39 670	
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			160	3	50	51	2 670	2 830		32 227	
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 227			407	14	301	110	6 227	6 634	55 884	82 222	147 000
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		32 932	
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			561	14	266	115	6 420	6 981	3 962	69 922	74 000
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	25 135	42 476	41 800
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>8 181</b>	<b>97</b>	<b>3 330</b>	<b>978</b>	<b>54 424</b>	<b>62 605</b>	<b>349 068</b>	<b>632 564</b>	<b>847 480</b>

<b>Centrum</b>															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	144 093	23 374	174 000
Centrum	Iden 8	1952	13	804			23			13	804	827		9 685	
Centrum	Björkåsen 3, Koop Sahlins	2009			62	4 038	1 133			62	4 038	5 171		65 560	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			478			43	2 755	3 233	51 893	78 977	
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		26 584	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	22	1 511			112			22	1 511	1 623		51 973	225 000
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	69	3 616	12	620	5 499			81	4 236	9 735	45 869	121 000	150 000
Centrum	Sutaren 1	2004	4	228						4	228	228	3 018	2 792	6 310
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			181	4	72	15	992	1 173	17 780	12 310	80 300
Centrum	Rödtungan 2	1984	15	1 002			142	4	72	15	1 002	1 144		12 234	
Centrum	Stenbiten (P)	1982								0	0	0			
Centrum	Stenbiten 1-2	1982	6	376			132			6	376	508		4 472	
Centrum	Stenbiten 17-18	1982	10	593			80	1	37	10	593	673		7 312	
Centrum	Stenbiten 3-4	1982	10	623			65			10	623	688		6 892	
Centrum	Stenbiten 5-6	1982	10	548			124			10	548	672		6 832	
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			159			6	355	514		4 712	
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			84	3	54	7	435	519		5 781	
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			56			5	268	324		3 303	
Centrum	Åby 1:89	1977					385			0	0	385	0		
<b>Totalt</b>			<b>380</b>	<b>23 671</b>	<b>74</b>	<b>4 658</b>	<b>10 270</b>	<b>12</b>	<b>235</b>	<b>454</b>	<b>28 329</b>	<b>38 599</b>	<b>262 653</b>	<b>443 793</b>	<b>635 610</b>

SE = Specialeinheit utan taxeringsvärde



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>Eklanda</b>															
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267			1 230			81	6 267	7 497	100 377	100 990	137 000
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			121			96	7 922	8 043	87 746	88 666	126 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 817	SE	4 520
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	20 586	16 210	14 300
Eklanda	Nyckelharpan 5	2007			71	2 276	2 008			71	2 276	4 284	104 552	SE	
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	303	139			73	4 622	4 761		56 700	132 000
<b>Totalt</b>			<b>248</b>	<b>18 885</b>	<b>83</b>	<b>2 882</b>	<b>3 887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>331</b>	<b>21 767</b>	<b>25 654</b>	<b>316 079</b>	<b>262 566</b>	<b>413 820</b>
<b>Krokslätt/Toltorp</b>															
Krokslätt/ Toltorp	Järven 4	1984			42	1 935	2 854			42	1 935	4 789	4 880		48 500
Krokslätt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 283	2 828	2 350
<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>6 163</b>	<b>2 828</b>	<b>50 850</b>
<b>Kvarnbyn</b>															
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204						32	2 204	2 204	13 191	23 000	33 300
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	4 918	49 888	42 000
Kvarnbyn	Kikås 1:216 (P)	1985								0	0	0	0		350
Kvarnbyn	Kikås 1:9 (FD Roten K7)	1985	5	342						5	342	342	2 614	3 543	4 510
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			155			28	1 607	1 762	15 170	16 944	
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			58			12	682	740		7 255	31 400
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 826	2 952	1 900
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 054	953			34	1 054	2 007	7 608	SE	15 400
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			383			145	10 309	10 692	99 578	117 230	164 000
<b>Totalt</b>			<b>310</b>	<b>20 492</b>	<b>34</b>	<b>1 054</b>	<b>1 624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>344</b>	<b>21 546</b>	<b>23 170</b>	<b>145 906</b>	<b>220 812</b>	<b>292 860</b>
<b>Källered/Lindome</b>															
Källered/Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2 972			63	1 900	4 872	15 780	SE	37 500
Källered/Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 574						52	3 574	3 574	50 337	33 200	65 400
Källered/Lindome	Källered 1:111	1950	2	216						2	216	216	923	2 868	2 200
Källered/Lindome	Källeredsgården 1:97	1989	109	9 997			191			109	9 997	10 188	50 106	84 518	109 000
Källered/Lindome	Lindome 1:30	2009			5	258	173			5	258	431	13 609	SE	7 480
Källered/Lindome	Vårmedal 3:136	1986			44	2 226	1 825			44	2 226	4 051	21 947	SE	42 300
<b>Totalt</b>			<b>163</b>	<b>13 787</b>	<b>112</b>	<b>4 384</b>	<b>5 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>275</b>	<b>18 171</b>	<b>23 332</b>	<b>152 703</b>	<b>120 586</b>	<b>263 880</b>
<b>Åby</b>															
Åby	Jordbländaren 2	1991	37	2 415	17	734	333			54	3 149	3 482	38 825	50 781	45 900
Åby	Katrineberg 5	1968	72	5 662			1 521	48	1 540	72	5 662	7 183	185 583	110 742	153 000
<b>Totalt</b>			<b>109</b>	<b>8 077</b>	<b>17</b>	<b>734</b>	<b>1 854</b>	<b>48</b>	<b>1 540</b>	<b>126</b>	<b>8 811</b>	<b>10 665</b>	<b>224 408</b>	<b>161 523</b>	<b>198 900</b>
<b>Östra Mölndal</b>															
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 073	12	408	449			111	7 481	7 930	78 307	92 279	86 100
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	32 069	31 864	77 600
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		24 972	
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		20 302	
Östra Mölndal	Klångrosen 9	1987	28	1 615			19			28	1 615	1 634	8 382	17 066	15 800
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	23 172	SE	28 400
Östra Mölndal	Lackarebäck 1:7				6	238	1 365			6	238		2 955	1 520	56 900
Östra Mölndal	Lövången 2	1951			120	4 027	9 306			120	4 027	13 333	72 186	SE	127 000
<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>34 139</b>	<b>217 069</b>	<b>188 003</b>	<b>391 800</b>
<b>TOTALT</b>			<b>2 727</b>	<b>179 436</b>	<b>786</b>	<b>31 504</b>	<b>51 828</b>	<b>157</b>	<b>5 105</b>	<b>3 513</b>	<b>210 940</b>	<b>261 165</b>	<b>1 862 517</b>	<b>2 403 255</b>	<b>3 557 500</b>

SE = Specialenhet utan taxeringsvärde

# Styrelse



**Martin Olsson**, utsedd av (fp).  
Född 1963, Privatanställd tjänsteman  
Ledamot sedan 2013.

**Ronny Lindqvist**, utsedd av (v).  
Född 1947, f d brevbärare.  
Ledamot sedan 2007.

**Bernt Runberg**, utsedd av (s).  
Född 1948, f d anställd inom Kriminalvården.  
Ledamot sedan 2003.

**Sven-Ove Johansson**, vice ordförande. Utsedd av (s).  
Född 1952, anställd inom Migrationsverket.  
Ledamot sedan 1995.

**Dennis Bucht**, VD

**Ulf Bergh**, arbetstagarrepresentant för Unionen.

**Arne Woxlin**, utsedd av (m).  
Född 1957, advokat och egen företagare.  
Ledamot sedan 2007.

**Clas Lindroth**, arbetstagarrepresentant för  
Fastighetsanställdas förbund.

**Sven Hilmersson**, ordförande. Utsedd av (c).  
Född 1940, egen företagare och pensionär.  
Ledamot sedan 2007.

**Claes Olsson**, utsedd av (m).  
Född 1946, f d ekonom Västra Götalands-regionen (VGR).  
Ledamot sedan 2007.

**Johanna Rantsi** utsedd av (m).  
Född 1990, studerande.  
Ledamot sedan 2011.

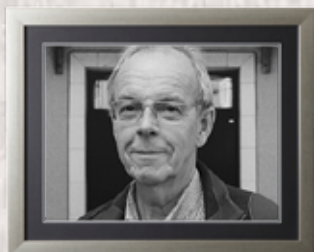
**Kader Hamakarim**, utsedd av (mp)  
Född 1953, anställd inom Mölndals stad, socialtjänsten.  
Ledamot sedan 2011.

---

## Styrelsebeslut under 2013

- Beslutat att starta en Fas 1-projektering i avsikt att genomföra om- och tillbyggnad av fastigheten Mölndal Hajen 2.
- Godkänt arbetsordning för styrelse och Vd.
- Godkänt exploateringsavtal för fastigheten Mölndal Toltrorp 1:323.
- Godkänt finanspolicyn efter den årliga genomgången.
- Beslutat om principer att tillämpa för nedskrivning vid nyinvesteringar.
- Godkänt den årliga interna kontrollplanen.
- Beslutat att sälja sitt aktieinnehav i dotterbolaget Affärsfastigheter i Mölndal AB till Kvarnfallet i Mölndal AB.

# Ledningsgrupp



**Sven Gustavsson**, kvalitets- och inköpsansvarig. Född 1950. Anställd sedan 1998. Sven har tidigare arbetat på HSB och Göteborgs Hamn. Utbildning: Ingenjörsexamen.

**Roger Gordon**, driftchef. Född 1961. Anställd sedan 2009. Roger har erfarenhet som egen företagare samt arbetschef på Volvo Cars. Utbildning: Tekniskt gymnasium.

**Dennis Bucht**, VD. Född 1959. Anställd sedan 2008. Dennis var VD för Uddevallahem 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.

**Göran Tengblad**, områdeschef Öster. 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**, marknadsansvarig. Född 1977. Anställd sedan 2005. Susanne har erfarenhet som ekonom och IT-konsult på IBS Vertex. Utbildning: Examen i marknadsekonomi på IHM 2008.

**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.

**Krister Johansson**, byggchef. Född 1970. Anställd sedan 1998. Krister var tidigare anställd på HSB och Bengt Dahlgren AB. Utbildning: VVS-ingenjör specialiserad på byggnadens tekniska installationer.

**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.



 **MölnalsBostäder**  
*En bättre värld i Mölnal*