

Årsredovisning 2012

Under 2012 har
Mölnålsbostäder
haft omflyttning i
359 lägenheter.

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	31
Revisionsberättelse och granskningsrapport	36
Fastighetslista	38
Karta	40
Bolagsstyrning	41
Styrelse och ledningsgrupp.....	42

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

Produktion: Stormen kommunikation
Foto: Niklas Martinson
Tryck: Responstryck

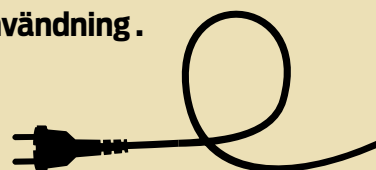


Året i sammandrag

0

Inget lägenhetstillskott under 2012. Planprocessen har gjort att vi dessvärre inte kunnat bygga något i år.

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 driftövervakningssystem har tagits fram tillsammans med Mölndal Energi avseende el- och värmeanvändning.



**DIREKTAVKASTNING PÅ
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE**

3,5%

För att nå ut till hyresgästerna har vi rest ut till våra områden med en husvagn. Ett mycket uppskattat sätt att träffa hyresgästerna på.

Vårt sociala ansvar fortsätter bli med en ny grupp ungdomar i ungdomsteamet. Vi har 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.

Vi har skapat en intern förvaltningsgrupp som hanterar egna och av kommunen ägda lokaler i Mölndals centrum.

Vi har för att förenkla och förtydliga för hyresförvaltningen och den bostadsökande skapat digitala områdeskartor och lägenhetsritningar över samtliga fastigheter.

Den finansiella oron och skuldproblematiken i vissa europeiska länders statsfinanser har bestått under året. Osäkerheten över detta har lett till låga marknadsräntor men höjda bankmarginaler vilket påverkat vårt finansnetto negativt (3,5% genomsnittlig låneränta).

21%

SOLIDITET

I väntan på planprocessen...

Även 2012 var ett ekonomiskt oroligt år, med ökande arbetslöshet och många som har det tufft. Detta gör att hyresrätten blir allt mer eftertraktad som boendeform. Vi har för närvarande ungefär 500 sökande på varje lägenhet. För att möta det behov som finns i dag och dessutom uppfylla Mölndals stads Vision 2022 – att staden ska växa till 70 000 invånare – krävs att det finns aktörer på marknaden som är villiga att vara med på denna resa. Detta ställer stora krav på den viktiga planprocessen för att förverkliga de ambitioner om nybyggnation som finns i Mölndal.

Arbetet med att förbättra kundprocesserna och att skapa en stabil och trygg ekonomi fortsätter. Detta är det som ska skapa en grund för vår långsiktiga vision ”En bättre värld – i Mölndal”. Styrelsen har fastslagit affärsplanen som vägleder och stödjer vårt arbete för att nå visionen.

Tillväxt och nyproduktion – 2012 ett mellanår

Mölndals Stad har i sin Vision 2022 satt upp som mål att staden ska växa med 10 000 nya invånare de kommande tio åren. För detta krävs nya bostäder. Under 2012 byggde Mölndalsbostäder inte en enda ny lägenhet. Anledningen är att planprocessen dragit ut på tiden för de projekt som är på gång.

Affärsplanens mål att bygga i genomsnitt 60 lägenheter om året de kommande åren bedöms ändå kunna uppfyllas. Närmast på tur ligger trygghetsboende i Bifrost, ny- och tillbyggnad av hyresrätter i Mölndals Centrum i kvarteret Hajen och längs Bergmansgatan samt i Lindome Centrum där även Citycon vill utveckla sin centrumfastighet.

Mölndals stad fortsätter att växa och vi vill och kan vara en aktiv aktör när framtidens Mölndal byggs.

Medarbetarna – vi som gör skillnad

När vi som arbetar på Mölndalsbostäder drar åt samma håll, med stöd i våra ledord trovärdig, tydlig, delaktig och modig och i riktning mot visionen ”En bättre värld – i Mölndal”, då skapar vi nytta för våra kunder. Intern dialog, engagemang och delaktighet bidrar till att stärka den viktiga resurs som Mölndalsbostäders medarbetare är.

Effektiva processer

För att kunna ge den service som våra hyresgäster vill ha och för att kunna vara med och utveckla Mölndals stad krävs att de processer vi arbetar med är effektiva och stöttar arbetet mot visionen. Som ett led i detta är vi kvalitets-, miljö- och arbets-

miljöcertifierade. Vid ISO/OHSAS-revisionen 2012 fick vi återigen godkänt för vårt arbete ur ett certifieringsperspektiv.

Nöjdare kunder

Ett av våra viktigaste verktyg för att förbättra vår service är kundenkäten som visar hur nöjda våra kunder är. Kundundersökningen genomför vi vartannat år, senast 2011 och nästa gång våren 2013. Med utgångspunkt från resultaten 2011 har vi under 2012 bland annat varit ute och besökt bostadsområden i satsningen ”Mölndalsbostäder på väg”, där vi ställt upp en husvagn dit man kunnat gå för att träffa representanter för Mölndalsbostäder och ställa frågor eller komma med förslag på förbättringar. Vi har arbetat med att förbättra tillgängligheten i tvättstugor. En ny webbplats lanserades under slutet av året, bland annat med Mina Sidor där våra kunder kan logga in och ha koll på sin hyra, boka tider i tvättstugan, göra felanmälningar med mera. Vi har också dragit igång en övergripande satsning på bättre kommunikation, där ett exempel är vår tidning Min Värld som kom ut i sitt nya format under hösten 2012.

Stärkt ekonomi

Vi arbetar hela tiden med att minska våra kostnader, men ökade intäkter krävs också för att vi ska kunna hålla den service och standard på våra fastigheter som våra kunder kräver. Det är också viktigt att vi tar vår del av ansvaret att vara med och utveckla Mölndals stad och för det krävs en stabil ekonomisk grund att stå på.

För vår del innebar konjunkturläget fortsatt låga räntor och därmed fortsatt fördelaktiga finansieringsvillkor i det korta perspektivet. Detta innebär att vi kan skapa en plattform för framtida investeringar.

Den affärsplan som nu ligger till grund för de kommande åren, skapar 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

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

Ägarmotiv och ägardirektiv

Huvudmotiven för Mölnåls stad att äga Mölnålsbostäder 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. Mölnålsbostäder ska inom detta uppdrag bland annat:

- Medverka till att utveckla Mölnåls till en attraktiv stad med goda bostäder. I detta arbete ska bolaget verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med staden i markförvärvs- och planeringsfrågor.
- Erbjuder 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.

Mölnålsbostäder ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

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

Vision: En bättre värld – i Mölnåls

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

- För ägaren:
 - Att verksamheten bedrivs på ett stabilt och lönsamt vis.
 - Ett starkt hyresutbud i Mölnåls så att Mölnåls Stad utvecklas som bostads- och verksamhetsort.
- För kunden:
 - Att Mölnålsbostäder i alla avseenden är det bästa alternativet, jämfört med andra hyresvärdar.
 - Individuellt anpassad service i olika former.
 - Regelbunden kommunikation med Mölnålsbostäder genom olika kanaler, exempelvis hemsidan, kundenkäter, andra undersökningar och personliga kontakter.
 - Att Mölnålsbostäders medarbetare är synliga och lätta att få kontakt med.
 - Bättre miljö i form av en strävan mot ett ekologiskt ut hålligt samhälle, välskötta fastigheter, trygghet i boendet och prisvärd hyresnivå.
- För medarbetarna
 - Att Mölnålsbostäder 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 Mölnåls” ska vara ledstjärnan för hela verksamheten.

Balanserad styrning

Mölnålsboståder styr och planerar sin verksamhet utifrån ett så kallat balanserat styrkort. Syftet med balanserat 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.

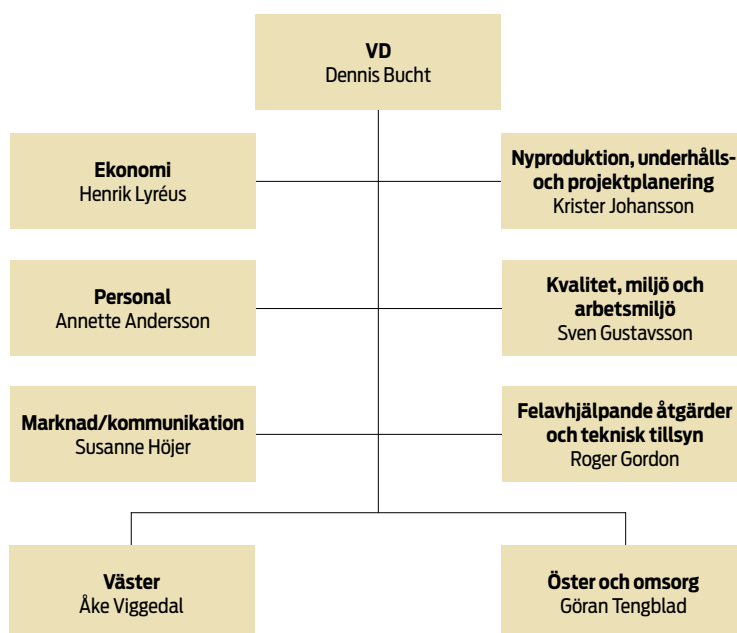
Framgångsfaktorer

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

Mölnålsboståders kärnvärden Tydlig, Modig, Delaktig och Trovärdig kan sägas vara den mjuka delen av balanserat 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.



Perspektiven och strategisk målbild för 2015

Utifrån den balanserade styrningen har vi satt följande strategiska mål på de olika perspektiven.

Kundperspektivet

Hyresgästerna är nöjdare för varje år. De är stolta över att bo hos oss och rekommenderar oss som hyresvärd i alla bostadsområden. De strategiska målen för 2015 är:

- Nöjd kundindex (NKI) ska vara bland de tio bästa i Sverige inom jämförelsegruppen vid mätningen 2015.
- Vi har en strategisk plan för hur vårt utbud täcker våra tänkta och befintliga kundgruppers behov.

Medarbetarperspektivet

Våra medarbetare är stolta över att representera bolaget. De är engagerade och tar personligt ansvar för utveckling av kundnytta och verksamhet. De agerar i linje med Mölndalsbostäders värderingar. De strategiska målen för 2015 är:

- Nöjd medarbetarindex visar ett fortsatt högt värde. Andelen nöjda och mycket nöjda ska vara minst 95 av 100.

Ekonomiperspektivet

Mölndalsbostäder har hela tiden bra kontroll på sin ekonomi och kan göra rätt prioriteringar tack vare bra beslutsunderlag. Ekonomin är stabil och i balans. De strategiska målen för 2015 är:

- Soliditeten ska vara minst 15 procent.
- Direktavkastningen på fastigheterna ska, enligt definitionen i ägardirektivet, vara lägst 4 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 av ISO och OHSAS. De strategiska målen för 2015 är:

- Mölndalsbostäder ska bidra till SABOs energimål att minska energianvändningen med 20 procent från år 2008 till 2016.
- Mölndalsbostäders energianvändning ska vara 125 kWh/m² A-temp år 2016.

Processperspektivet – Samarbete med kommunen

Bolaget har en bra dialog med kommunen och samverkar i frågor kring nybyggnation och förvaltning, vilka har stor betydelse för att uppnå nöjda hyresgäster och för Mölndals stads utveckling. De strategiska målen för 2015 är:

- Mölndalsbostäder ska utveckla ännu tätare och närmare samarbete med kommunen.

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 avser underhållsinsatser av mindre omfattning. Stora underhållsinsatser ska göras genom fastlagda ombyggnadsprogram där såväl åtgärder som fastigheter är klart definierade. De strategiska målen för 2015 är:

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



Kvalitet i det vi gör inom vår organisation

Verksamhetsprocesser

Att förbättra och utveckla bolagets processer är ett arbete Mölndalsbostäder bedriver som ett led i sitt kvalitets- och miljöarbete och 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 miljötänkande samt en ständigt pågående utmaning av processerna genom förbättringsförslag och avvikelserapportering i bolagets system för avvikelser och förbättringar.

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.

NKI, Nöjd Kund Index, ger underlag för interna mål

Kundnöjdhet mäts genom regelbundna kundundersökningar som sammanställs i ett så kallat NKI, Nöjd Kund Index. Systemet har bidragit till en tydligare kommunikation av bolagets övergripande mål och delmål till medarbetarna. Detta har lett till en ökad fokusering på att göra rätt saker. Prestationsförmågan och produktiviteten förbättras i takt med förbättrad uppföljning av mål och delmål. Därmed ökar även kvaliteten.

Inköp

Mölndalsbostäder följer alla regler kring LOU (Lagen om Offentlig Upphandling), leveransbevakning och kontroll av gjorda inköp. I samverkan med Mölndals stad deltar bolaget i flera av stadens upphandlingar. Stor vikt har under året lagts på att förbättra den interna kontrollen i både systemstöd och personell kontroll.

Informationshantering

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.

Arkivering

Mölndalsbostäder 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).



Ledningens ansvar

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

Utveckling och innovation

Mölndalsbostäder ifrågasätter med stöd av utvecklingsprocessen kritiskt bolagets verksamhetsstyrning. Syftet är att säkerställa att verksamhetsstyrningen verkligen fungerar och att hitta nya och bättre sätt att styra verksamheten.

Mätningar och analyser

Processen för mätningar och analyser innebär att sådant som blir fel, både internt och externt, fångas upp. Processen omfattar även rutiner för förbättringsförslag, korrigeringar av fel samt kundundersökningar. Data hämtas från olika system för att sedan sammanställas manuellt. Detta arbete är tidskrävande, svåröverskådligt och hinner oftast inte komma igång i tid. Under 2012 har bolaget implementerat ett "business intelligence system" (INSIKT) för att underlätta planering och uppföljning av verksamheten.

Arbetsmiljö

Personalen och arbetsmiljön är så klart en mycket viktig del av verksamheten. Mölndalsbostäder 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 arbetsmiljörisker 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.

Kvalitet i kontakter med våra kunder och vår omgivning

Kunder och kundkommunikation

Enligt den kundundersökning som genomfördes under våren 2011 var övervägande delen av våra kunder nöjda med sitt boende i Mölndalsbostäder. I undersökningen förstärkte hyresgästerna sin uppskattning av Mölndalsbostäder som fastighetsägare och NKI, Nöjd Kund Index, var 83. Undersökningen visar vilka förbättringsområden som finns och bör prioriteras för att göra fler kunder ännu nöjdare.

Nästan alla bolagets kunder är nöjda med den service de får av Mölndalsbostäder, framförallt med den service fastighetsarbetare och andra som har närkontakt med kunderna levererar. Det viktigaste området för Mölndalsbostäder att utveckla och förbättra är dialogen med hyresgästerna. I kundmätningen 2011 kom miljön i tvättstugorna fram som ett tydligt förbättringsområde. Kundundersökningen genomförs kontinuerligt och ingår i kvalitetsarbetet. Nästa kundundersökning är planerad till våren 2013.

”Mölndalsbostäder på väg” påbörjades 2012 och kommer att fortsätta under 2013. För att förbättra kommunikationen med hyresgästerna besöker vi våra områden med husvagn och tar emot kundernas synpunkter och förslag.

Leverantörer

Mölndalsbostäder 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. Under 2012 har ett nytt ramavtal tecknats.

Samarbetspartners

Mölndalsbostäder har sedan 2011 ett så kallat partneringavtal med Peab vilket beskrivs under avsnittet nyproduktion.

Genom Mölndalsbostäders samarbete med Gunnebo Slott & Trädgårdar samt Kvarnby Basket erbjuds hyresgästerna trevliga upplevelser och aktiviteter.

Varumärke

Mölndalsbostäders varumärke vårdas genom ett konsekvent användande av logotyp och profil samt genom att Mölndalsbostäder strävar efter att i alla kontakter och i all verksamhet leva upp till visionen ”En bättre värd – i Mölndal” samt kärnvärdena ”tydlig”, ”modig”, ”delaktig” och ”trovärdig”. Under 2012 har beslut tagits om att förtydliga riktlinjerna för bolagets grafiska profil och en samarbetspartner för detta har handlats upp, Stormen kommunikation i Varberg.

Nyproduktion

Mölndalsbostäder agerar på marknaden för hyresrätter. Bolaget tillhör allmännyttan och är ett kommunalägt fastighetsbolag, vilket innebär att bostadsförsörjningen i kommunen är en av bolagets huvuduppgifter.

Mölndal befinner sig i en tillväxtfas med positivt flyttnetto och födelseöverskott. Enligt prognosen kommer befolkningen att växa med i genomsnitt 500 personer per år, från dryga 60 000 vid årsskiftet 2009/2010 till 66 000 år 2019. Detta ställer stora krav på en kontinuerlig nyproduktion av bostäder. Efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt hög och en ökad efterfrågan förväntas på boende i centrala delar och andra attraktiva lägen. En ökande andel äldre i befolkningen kommer också att ställa krav på särskilda anpassningar av boendet, något Mölndalsbostäder ser som en viktig fråga i fastighetsplaneringen.

I Mölndalsbostäders planer finns förtätningar i befintliga bostadsområden samt exploatering på obebyggd mark på andra platser i kommunen. I projektportföljen finns bland

annat trygghetsboenden samt utveckling av befintliga fastigheter i Mölndals centrum.

Partnerskap för framtiden

Mölndalsbostäder har sedan 2011 ett strategiskt fyraårigt partneringsamarbete med Peab. Ett av syftena med strategisk partnering är att arbeta med ständiga förbättringar, där erfarenheter från föregående projekt förs vidare till nästa. Ett annat viktigt syfte är att entreprenören ska få möjlighet att delta tidigt i byggprocessen. Entreprenörens kompetens kommer då till nytta på ett bättre sätt än vid andra entreprenadformer, exempelvis i detaljplanearbetet.

Vid upphandlingen som ledde fram till partneringavtalet med Peab angavs att Mölndalsbostäder har som målsättning att tillföra Mölndals stad 60 nya hyresrätter per år. Värdeorden ”tillgänglighet”, ”trygghet”, ”prisvärt” och ”hållbarhet” ska präglade alla nya projekt.

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 bolagets huvuduppgift. Kommunallagen begränsar bolagets etableringsmöjligheter till kommunens gränser.

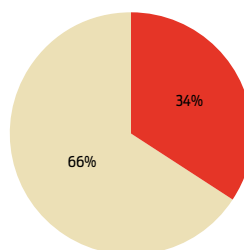
Marknadsandel

Mölnads stad hade 2012 drygt 61 500 invånare varav 27 procent bodde i bostadsrätt, 32 procent i hyresrätt och 41 procent i en enskilt ägd fastighet (egna bostäder). Av det totala antalet invånare bodde cirka 7 000 eller 11,4 procent i någon av Mölnadsbostäders hyresrätter. Sett till andelen som bodde i hyresrätter, bodde drygt en tredjedel i Mölnadsbostäders lägenheter.

Mölnadsbostäder är den klart dominerande aktören när det gäller hyresrätter i Mölnad. Av alla hyresgäster hos de tio största fastighetsägarna i Mölnad bodde 46 procent hos Mölnadsbostäder. Motsvarande andel hos den näst störste aktören var 23 procent.

Kunder och efterfrågan

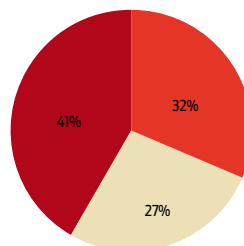
Samtliga lediga lägenheter publiceras på www.boplats.se. Totalt registrerades 8 753 önskemål under 2012 om att få bostad i Mölnad hos Boplats. Av dessa var 5 761 aktivt sökande specifikt i Mölnad. Totalt utannonserades 265 lediga lägenheter i Mölnad via Boplats under 2012. Det totala antalet ansökningar på dessa uppgår till 141 255, vilket innebär att det går cirka 533 ansökningar på varje utannonserad lägenhet. Områden med fler ansökningar än genomsnittet är Mölnads centrum, Källered, Bifrost och Åby. I tabellen nedan visas statistik över omflyttningar, kvarboendetid, ålderssammansättning och fördelning av hyresobjekt de senaste fem åren.



Mölnadsbostäders andel av den totala hyresmarknaden i Mölnad*

■ MBAB
■ Övriga

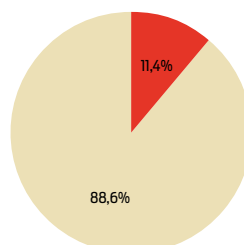
* Mätt i andel av det totala antalet taxerad bostadsyta m²
Källa: Datscha



Andel av Mölnads invånare per boendeform

■ Hyresrätt
■ Bostadsrätt
■ Äganderätt

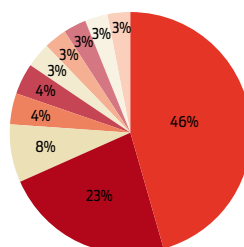
Källa: www.molndal.se



Andel av Mölnads invånare som bor hos Mölnadsbostäder

■ Boende hos MBAB
■ Ej boende hos MBAB

Källa: www.scb.se



Mölnads 10 största fastighetsägare av hyresrätter

■ MBAB
■ Förbo
■ Skandia
■ Diligentia
■ Mölnadbro Fastigheter
■ Kalvringen
■ Akelius Fastigheter AB
■ Wallenstam AB
■ Blockbyggarna Aktieföretag
■ Gustafsson, Torsten
■ Bertil Ingemar

Källa: Datscha

	2012	2011	2010	2009	2008
HYRESRÄTTER OCH KOOPERATIVA HYRESRÄTTER					
Direktbyte (en part extern)	18	16	15	52	56
Direktbyte (inom MBAB)	21	23	18	2	-
Nytt kontrakt (ny kund)	243	293	273	325	299
(varav nyproduktion)		-72	-33	-73	-
(varav kommunal förtur)	-12	-7	-3		
Omflyttning (inom MBAB)	77	85	77	60	80
Summa omflyttning egna bostäder	359	417	383	439	435
Omflyttningstatistik egna bostäder i %	13,2%	15,3%	14,4%	17,4%	14,6%
SPECIALBOSTÄDER					
Nytt kontrakt (ny kund)	176	180	141	182	163
(varav nyproduktion)		-	-	-10	-
Omflyttning (inom MBAB)	51	44	32	57	46
Summa omflyttning specialbostäder	227	224	173	239	209
Totalt omflyttning egna bostäder och specialbostäder	586	641	556	678	644
LÄGENHETSSTATISTIK					
Hyresbostäder	2727	2727	2 655	2 516	2 978
Kooperativa bostäder	106	106	106	106	44
Specialbostäder	674	674	672	772	621
Lägenheter totalt	3507	3507	3 433	3 394	3 643

Omflyttningssstatistik

Till allmän nytta med affärsmässiga principer

Hyresmarknaden är en marknad i förändring. Detta gäller framförallt allmännyttans roll samt hyressättningen.

Allmännyttans traditionella roll i det svenska samhället

De svenska allmännyttiga bostadsföretagen byggdes i huvudsak upp från andra världskrigets slut, som en viktig del i den samtida bostads- och välfärdspolitik. Utmärkande för den svenska allmännyttan har varit att bolagen ägs av kommunen, drivs utan vinstsyfte samt att de är öppna för alla.

Bruksvärdes- och kvalitetshyra

Ett skäl till att hyresnivåerna varit relativt förutsägbara i Sverige är principen om bruksvärdeshyra som reglerat hyrorna sedan systemet infördes 1968. Syftet med bruksvärdesystemet har varit att skapa en grund för bedömning av hyrors skälighet. En hyra ska kunna jämföras med hyran för en lägenhet av samma bruksvärde eller standard utan hänsyn till utbud och efterfrågan. Vägledande för hyresättningen har kommit att bli hyrorna i det allmännyttiga hyresbeståndet på en ort.

En utveckling av bruksvärdeshyran är kvalitetshyran, som tillämpas i Göteborgsregionen sedan 2005 och syftar till att öka möjligheten att höja hyran i fastigheter med högre standard och service samt sänka hyran i fastigheter med relativt lägre standard och service. Genom en kartläggning av fastigheters standard och miljö samt genom enkätundersökningar bland boende samlas information in till grund för hyresförhandlingar mellan parterna. Så skapas en hyresättning som bättre speglar kundens förväntningar och ökar de boendes inflytande. Målet är att under 2013 skapa en projektgrupp tillsammans med Hyresgästföreningen i Västra Sverige för att till hyresförhandlingen för 2014 fasa in kvalitetshyrorna i hyressättningen.

Förändringar av hyresregleringar

Genom åren har regleringen av den svenska hyresmarknaden blivit kritiserad för att hämma konkurrensen och för att bruksvärdeshyran hindrat fastighetsägare från att ta ut den hyra hyresgästerna varit villiga att betala. Det har också visat sig att den svenska bostadspolitik är svår att förena med EU-rättsliga principer. För att komma till rätta med befintliga problem och i syfte 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 bostadsfö-

tagen ska inte längre vara norm för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror styra normen, oavsett avtalsparter.

Omvärlden påverkar allmännyttans spelregler

De senaste årens utveckling med låga räntor och slopad fastighetsskatt har lett till kraftigt stigande priser på egna hem och på bostadsrätter. Hyresrätten har av många ansetts missgynnas i denna utveckling. Fastighetsbeskattningen är i princip på en oförändrad nivå för hyresrätten, till skillnad mot för villafastigheterna. Räntebidragen för nyproduktion har slopats. Byggbidragen (faktorprisindex) ökar konstant mer än konsumentprisindex, vilket försvårar och bromsar byggnationen av nya lägenheter även om efterfrågan är stor. Förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter i Mölndal är ändå förhållandevis goda då marknadsräntorna är låga samtidigt som efterfrågan är god.

Krav på affärsmässighet

EUs regelverk och den nya lagstiftningen om allmännyttiga företag innebär för de allmännyttiga bostadsföretagen att investeringar som görs ska vara lönsamma. Lönsamheten ska vara jämförbar med vad en privat investerare skulle krävt i lönsamhetskrav. 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.

Hyresrättens roll på den svenska bostadsmarknaden

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, utan följer oftast inflationen på lång sikt. 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 samhälls-ekonomiskt perspektiv, till exempel för rörligheten på arbetsmarknaden.

Mölnalsbostäders områden

Mölnalsbostäder har i dag cirka 3500 lägenheter varav cirka 770 är specialanpassade för särskilt boende, som till exempel äldreboende och kooperativa hyreslägenheter. I bolagets bestånd finns det även kommersiella lokaler och förskolor. Alla Mölnalsbostäders områden har nära till naturen, småstadens lugn och storstadens puls.

Bifrost

Bifrost ligger söder om Toltorpsdalen i Mölnal, inte långt från naturområdet Saffället. Området består till största delen av två u-formade fastigheter och de flesta lägenheterna har balkong eller uteplats som vetter mot väst. Det är nära till skolor, servicebutik och bra allmänna kommunikationer. 2005–2006 utfördes en omfattande tillbyggnad med två lamellhus och en loftgångsvåning på det befintliga takvalvet. Parkeringar och gårdar gjordes också om. Dessutom byggdes ett nytt punkthus som hyrs av den kooperativa hyresrättsföreningen BiG (Bo i Gemenskap).

Bosgården

Bosgården ligger precis nordväst om Mölnals sjukhus. Fastigheterna 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. Från området är det bara tio minuters promenad till Mölnals Centrum.

Centrum

I Centrum har Mölnalsbostäder hyreslägenheter och butikslokaler i varierande storlekar. De flesta fastigheterna är tidsenliga 50-, 70- och 80-talshus. Här bor man mitt i det stora och välsorterade utbudet av butiker, restauranger, banker med mera. Det är också nära till Knutpunkten med tåg, pendeltåg, buss och spårvagnsförbindelser, exempelvis till Göteborg eller Landvetter och vidare ut i världen.

Eklanda

Eklanda är ett av Mölnalsbostäders modernaste område. Det är till största delen byggt på 90-talet och ligger några kilometer väster om Mölnals centrum. Strax norr om Eklanda finns naturreservatet Änggårdsbergen. Hela området är utformat som en traditionell svensk trädgårdsstad. Trähus i ljusa färger, med vackra snickeridetalljer enligt gamla tiders byggnadstraditioner, omges av mysiga gränder, bersåer för gemenskap och gator kantade av alléer. De flesta husen är par- och radhus. Två större punkthus finns också. I området finns också en kvarterskrog, en servicebutik och lokaler för fritidsaktiviteter. Mölnalsbostäder förvaltar även förskolor och äldreboenden i området.

Kvarnbyn

I Kvarnbyn, som är det gamla Mölnal, är Mölnalsbostäders fastigheter från 60-, 80- och 90-talen. Kvarnbyn är kuperat och många av fastigheterna ligger högt med utsikt över

större delen av Mölnal. Här finns också museer, historiska sevärdheter och den fantastiskt skummande Götaforsen. 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 och här är det bara ett stenkast till Mölnalsbro.

Kållered/Lindome

Området ligger i kommunens södra del, där Mölnalsbostäder har fastigheter från 70-, 80- och 2000-talen.

Kvarteret Heljered är byggt 2005–2006 och gränsar till Sandsjöbacka naturreservat. Kålleredsgården ligger väster om Kållereds centrum med direkt anknytning till Torrekulla och reservatet Sandsjöbacka. Både Heljered och Kålleredsgården är parhusområden med egen uteplats alternativt balkong. Övriga fastigheter i området erbjuder specialbostäder för äldre och funktionshindrade.

Krokslätt/Toltorp

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

Åby

Åbyområdet ligger mitt i Mölnal. Här är det nära till bland annat idrottsanläggningar, skolor, servicebutik, vårdcentral och tandläkare. Fastigheterna i området är tidstypiska hus från 90-talet och 2011 stod Katrinebergsgatan 4–8 klart där påbyggnad och nybyggnation skett.

Östra Mölnal

I denna natursköna del av Mölnal har Mölnalsbostäder fastigheter från 50-, 80-, och 90-talen. På gångavstånd från Gunnebo slott, med fina strövområden, ligger kvarteret Stensjön. Parhusområdet Glasberget är ett kuperat bergsområde, fritt och vackert, där varje lägenhet har en egen uteplats alternativt balkong. Fastigheterna i Kikås har naturen utanför knuten och inom nära räckhåll badsjöarna Horsikan, Långvattnet och Stensjön. Kompletta fastighetslista på sidorna 38–39.





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 2012 hade Mölndalsbostäder 61 (60) tillsvidareanställda varav 50 (49) var män och 11 (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 elever från branschutbildningar som exempelvis Fastighetsakademiens KY-utbildningar för förvaltare/drifttekniker och fastighetsvärdar.

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 2012 lämnades 92 (97) 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 2012 års konferens låg fokus på visions- och målarbetet, dialog med kunden och beslut togs om att kartlägga felanmälningsprocessen.

Kompetensutveckling

Mölndalsbostäders viktigaste styrka är medarbetarnas erfarenheter, kompetens och attityd. Kompetenta medarbetare känner trygghet i sitt arbete och 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.

2012 uppgick antalet utbildningstimmar till 2 337 (1 430). Utbildningar genomfördes bland annat inom följande områden:

- Minskad energianvändning
- Ledarutveckling
- Verksamhetsutveckling

Under 2012 togs helt nya underlag för utvecklingssamtal och individuell lönesättning fram. Underlagen är starkt knutna till företagets målarbete och bygger på en utvecklad dialog mellan chef och medarbetare. Utvecklings- och lönesamtal genomförs årligen med alla medarbetare, vid behov hålls även uppföljningsmöten där emellan.

Arbetsmiljö

Mölndalsbostäder arbetar med Systematiskt Arbetsmiljöarbete och blev 2009 certifierade enligt OHSAS 18001. Bolaget har en jämförelsevis låg sjukfrånvaron, 3,3 (4,1) procent. Detta är ett resultat av ett målmedvetet rehabiliteringsarbete och en omfattande friskvårdssatsning. 2012 fortsatte Mölndalsbostäder med de årliga hälsoboksluten som startade 2009.

Hälsobokslutet 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, viktnedskning och att sluta röka/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 sammansättningen så som det ser ut i samhället och i bolagets bostadsområden. Bolagets jämställdhets- och mångfaldsplan med tillhörande policy mot trakasserier och kränkande särbehandling utvärderades och reviderades av Centrala samverkansgruppen under 2012. 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 årligen 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 mobbning.

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

Personal	2012	2011	2010	2009	2008
Antal årsanställda					
Genomsnittligt antal, st	68	65	67	67	69

Tillsvidareanställda					
Vid årets slut, st	61	60	60	58	56
Kvinnor, st	11	11	12	12	10
Tjänstemän, st	8	8	8	8	6
Kollektivanställda, st	3	3	4	4	4
Män, st	50	49	48	46	46
Tjänstemän, st	13	13	13	14	13
Kollektivanställda, st	37	36	35	32	33

Åldersstruktur					
Medelålder totalt, år	47,7	46,6	46,5	46,6	45,3
Tjänstemän, år	47,2	45,9	47,2	48,0	47,7
Kollektivanställda, år	48,7	47,7	46,1	45,7	44,1

Anställningstid					
Genomsnittlig anställn.tid, år	15,0	15,0	14,7	14,6	14,1

Personalomsättning					
Avgångar,% av antal anställda vid årets slut	0	8,5	3,3	1,7	10,7
Internrekryteringar,% av tillsvidareanställda	3,2	5,1	0	3,4	1,7
Externrekryteringar, st	1	3,4	1	1	5

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



Socialt ansvar och samhällsansvar

Mölndalsbostäder har som kommunalt bostadsbolag ett stort samhällsansvar. Några sätt att visa detta ansvar på är satsningen på Ungdomsteamet, Bifrostprojektet och Attraktiva Åby. Det sociala engagemanget är ett långsiktigt arbete som förhoppningsvis ger några ungdomar bättre möjligheter i kommande vuxenliv och arbetsliv. På sikt ger insatserna också ökad trygghet i våra bostadsområden.

Ungdomsteamet

I samarbete med Mölndals Stad har tre ungdomar, under åtta månader, getts tillfälle att pröva på fastighetsskötarens arbete under ledning av en förman. Teamet har ambulerat runt i våra områden och utfört större insatser som oftast inte hinns med i den ordinarie skötseln. Insatserna har varit uppskattade både av vår egen personal och av våra hyresgäster. Ungdomarna har varit avlönade av Mölndals stad. Projektet startade 2011 och fortsätter under 2013 med nya ungdomar.

Bifrostprojektet

Bättre trivsel och trygghet är målet i Bifrostprojektet. Satsningen drevs under 2012 i samarbete mellan Mölndalsbostäder, Mölndals stad, Folkhälsorådet samt Bostadsrättsföreningarna Axet, Havrekornet samt Täckdiket 3 och 4.

Projektet ska verka för aktivt ansvarstagande och medskapande medborgare, social gemenskap, medborgare som trivs och känner sig trygga samt för medborgarnas kreativitet.

Fokus ligger på temaområdena "konstruktiv konfliktlösning", "föräldra-/vuxenansvar", "vägen att bli vuxen" samt "demokrati och delaktighet". I slutet av 2012 tecknades ett nytt samarbetsavtal mellan Mölndalsbostäder, Mölndals stad och Folkhälsorådet för perioden 2013–2014.

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. Korndahl samt Brf. Smörhålan för att öka trygghet, trivsel och delaktighet för boende i Åby. Parterna bidrar med viss finansiering genom ett samverkansavtal, där ett nytt tecknats för perioden 2012–2014. En samordnare finns anställd, som till sin hjälp har tio gymnasieungdomar som arbetar tre 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.

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 miljösmål 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.

Avfallshantering

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 Mölnads stads fyra miljökommunikatörer har på kvällstid besökt de boende för att öka kunskapen om avfallshantering.

All personal har utbildning i källsortering och avfallsfrågor. Samtliga bostadsområden kan källsortera sitt avfall, även matavfall och komposterbart avfall. Vid all nyproduktion planeras miljöhusen i bra lägen och med full källsortering, dit de boende ska tycka det är enkelt, säkert och inbjudande att gå med sitt avfall.

Under året har följande avfall från Mölnadsbostäders reparationer och underhåll samlats in:

- 219 (284) utbytta kylar och frysar skickades för destruktion. Nya kylar och frysar förbrukar cirka 30 procent mindre elenergi.
- 159 (145) spisar som byttes ut under året gick till metallåtervinning som elektronikskrot.
- Elektronikskrot så som tvättmaskiner, torktumlare och diskmaskiner lämnades till återvinning.
- Förbrukad datorutrustning lämnades till återvinning. Övriga metaller (koppar m m) lämnades till återvinning.
- Träemballage sorterades och användes som bränsle.

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 en inventering av varje fastighet ska göras för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen.

Från år 2008 är Mölndalsbostäder med i SABOs Skåne-initiativ, som är ett gemensamt mål för fastighetsbolagen att minska energianvändning med minst 20 procent till år 2016. Energieffektiviseringen bedrivs i miljöledningsprogrammet och har fått namnet Energiresan. Se bifogad tabell för delmål och tabell med CO2 utsläpp.

Under 2012 har information gått ut till de boende och personalen har fått utbildning i hur värmen fungerar. Satsningen fortsätter även 2013.

Mölndalsbostäders energianvändning fördelar sig på följande sätt:

- 84 (83) procent av uthyrningsbar yta är fjärrvärme-uppvärmd.
- 1 (1) procent har vattenburen elvärme.
- 8 (8) procent är uppvärmd av någon form av värmepump.
- 6 (7) procent har direktverkande el.
- 1 (1) procent har lokal biobränsleeldad panna.

Mölndalsbostäders tidigare oljeuppvärmda hus är konverterade till fjärrvärme, värmepumpar eller biobränsle. Bergvärmepumpar och solfångare finns i de fastigheter som inte kan anslutas till fjärrvärmenätet. Nästa stora utmaning är konvertering av de hus med direktverkande el och varmvattenberedare, där det också 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 allt från rörelsestyrd belysning i trapphus och i tvättstugor till nya energieffektiva tvättmaskiner. Datoriserad driftövervakning sker i 83 procent av fastigheterna.

Transporter och trädgårdsredskap

Motordrivna trädgårdsmaskiner, traktorer och servicefordon körs på alkylatbensin, bensin, gas, etanol och Bio2diesel. Mölndalsbostäder har idag nio eldrivna fordon, som varken bullrar eller släpper ut avgaser. Det finns sju servicefordon som går på gas. Tre servicefordon är etanoldrivna och går på bränslet E 85. Övriga fordon är bensin- eller dieseldrivna och de flesta dieselfordonen har partikelfilter. Mölndalsbostäder har även tjänstecyklar. Drivmedelsförbrukningen redovisas i tabell nedan.

Vatten och avlopp

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

Sunda hus

Mölndalsbostäder är en aktiv byggherre och har som mål att nyproducera 60 lägenheter per år. Husen ska byggas för



Ej normaljusterad energianvändning BOA/LOA

År	Fjärrvärme		Övrigt		Total uppvärmn.	
	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²	Tot MWh
2012	126	27 823	84	1 936	123	29 759
2011	119	25 278	74	1 691	114	26 969
2010	145	29 776	94	2 172	140	31 948
2009	128	25 512	105	1 867	126	27 379
2008	122	24 075	107	1 898	121	25 973

Normaljusterad energianvändning BOA/LOA

År	Fjärrvärme		Övrigt		Total uppvärmn.	
	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²	Tot MWh
2012	129	28 482	87	2 012	126	30 494
2011	132	28 203	82	1 885	128	30 088
2010	126	25 882	82	1 887	122	27 769
2009	138	27 385	114	2 029	136	29 414
2008	138	27 351	121	2 155	137	29 506

Drivmedelsförbrukning

År	Bensin	Alkylatbensin	Bio2-diesel	Etanol	CNG, Naturgas	Summa
2012	2 554	3 000	14 555	1 223	3 796	25 128
2011	4 573	3 330	15 445	1 418	2 773	27 539
2010	4 725	2 602	15 089	2 184	1 803	26 403
2009	4 302	3 050	15 973	2 746	1 792	27 863
2008	4 103	2 710	14 877	3 635	2 755	28 080

att ingå i ett långsiktigt ekologiskt hållbart samhälle. Miljökrav ställs på materialet som används. Husen ska ha låg energianvändning och Mölndalsbostäders krav för energianvändning är högre än de krav som finns i byggreglerna. Bolaget 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 Byggvarubedomningen.
- Ska ha en byggproduktsgranskning 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 installationssystem. 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. Radonmätningar i Mölndalsbostäders fastighetsbestånd är genomförda i samtliga bostadsområden där eventuell risk för förekomst av radongas skulle kunna finnas. Några av fastigheterna har gränsvärden som måste åtgärdas före 2020.

Byggnation, underhåll och rivning

Alla nya byggnader miljöklassas enligt Sweden Green Building Council "Miljöklassad byggnad, klass Silver". Byggnation pågår av en förskola som får klassning Guld, 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 detta även finns reglerat i lag. Tillsammans med Vård- och Omsorgsenheten genomförs uppföljningar av det systematiska brandskyddsarbetet, vilket dokumenteras i ett gemensamt webbaserat system, Marsh Plus. De flesta medarbetare 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 2012 i Mölndals Stads arbete med reservkraft och styrel till prioriterade fastigheter.

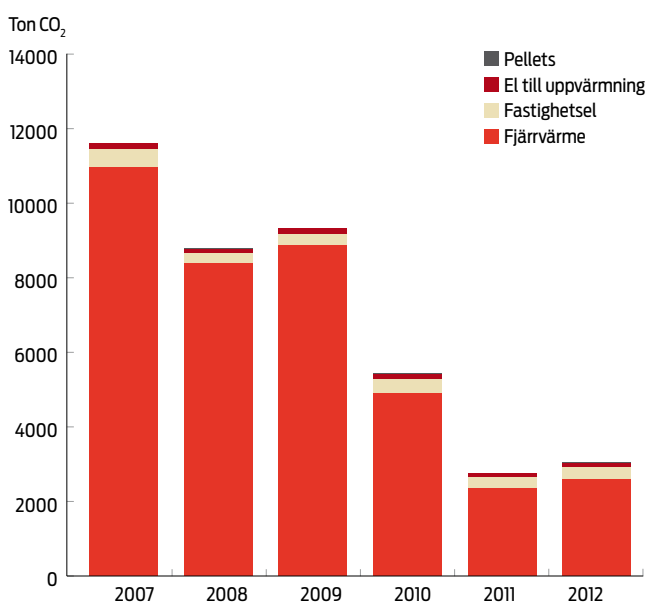
Utemiljö och trädgårdsskötsel

Trädgårdsavfall i bolagets områden finfördelas med hjälp av en flistuggningsmaskin och komposteras på plats. Transporter av trädgårdsavfall till tipp har på så vis minskat och

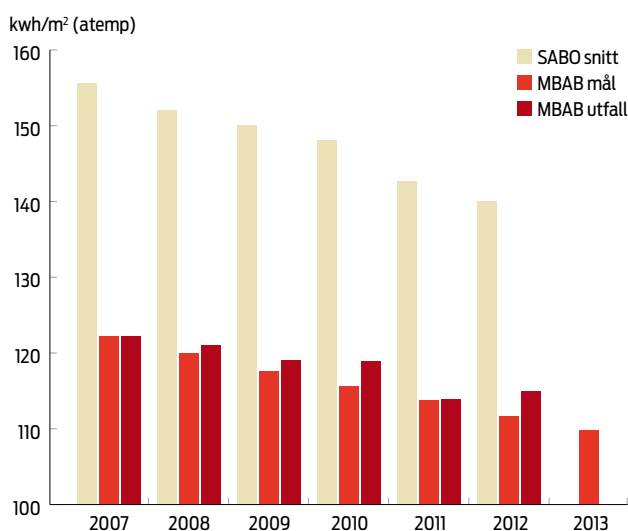
växtmaterialet återanvänds inom det område där det skapats.

Det förekommer ingen användning av kemiska bekämpningsmedel förutom ättika, som är biologiskt nedbrytbart. 150 (200) liter ättika har använts för att hålla efter ogräs på vissa speciella platser. Halkbekämpning sker i första hand med snöröjning och stenflis. Vid ishalka samt vid vissa svåra väderleksförhållanden måste salt användas, cirka 82 (40) ton användes och den ökade mängden beror på att det 2012 var ett större behov av halkbekämpning på grund av vädret.

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 denna dag.



CO₂-utsläpp 2007–2012



Energiprestandan är baserad på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).



Marknadsräntor och finansiering

Marknadens utveckling 2012

Under 2012 förde Riksbanken en expansiv penningpolitik och arbetade aktivt för att värna om finansiell stabilitet. I Riksbankens årsredovisning 2012 finns följande beskrivning:

”Den svenska ekonomin kunde under 2012 visa motståndskraft mot skuldkrisen i euroområdet och den åtföljande oron på de finansiella marknaderna. Den svaga utvecklingen i omvärlden dämpade dock redan i början av året utsikterna för den svenska tillväxten. Vi beslutade därför under året att hålla räntan på en nivå som gör att vi kan nå inflationsmålet och stabilisera sysselsättningen i ett lite mer långsiktigt perspektiv samtidigt som vi tar hänsyn till riskerna för finansiella obalanser. En stor del av vårt arbete handlade även om att såväl i Sverige som i flera internationella sammanhang utreda och påverka utformningen av finansiella regelverk så att de på bästa möjliga sätt kan minska sannolikheten att finansiella kriser uppstår i framtiden och, om en kris ändå blir ett faktum, hjälpa oss att hantera den.”

Inflation

Inflationen för 2012, mätt som KPI, blev cirka 0,9 procent (2,6 procent 2011). Riksbanken har under året sänkt styrrentan från 1,75 till 1,0 procent. 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. För Mölndalsbostäder innebär detta dyrare pris på lånen och därmed ökad lånekostnad.

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 finanspolicy.

Finanspolicy

Finanspolicy 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. Finanspolicy 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 policy 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. Finansförvaltningens handlingsfrihet bör vara ett resultat av styrelsens samlade överväganden och tydliga regler i finanspolicy.

Under året har styrelsen antagit en ny finanspolicy som ger bolaget lite större frihet att hantera ränterisken och att arbeta mer långsiktigt med räntebindningar. Målen är följande:

- Finanspolicy ska långsiktigt säkerställa bolagets tillgång till finansiering.
- Finanspolicy ska styra, reglera, tydliggöra riskerna i finanshanteringen.
- Finanspolicy ska kapa förutsättningar för god intern kontroll.
- Finanspolicy ska minimera de finansiella nettokostnaderna över tiden samtidigt som riskerna i denna policy iakttas.
- Finanspolicy ska utgöra ett stöd för bolagets kärnverksamhet och affärsplan.
- Finanspolicy 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 ränte-

swappar. Det innebär 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

Mölnålsboståders 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 intill visar Mölnålsboståders normportfölj samt ränte- och kapitalbindningen per 2012.12.31.

Känslighetsanalys

Skulle den rörliga marknadsräntan stiga med en procentenhet från och med den 1 januari 2013 skulle Mölnålsboståders räntekostnader öka med cirka 2 380 (1 008) tkr kommande år och 6 323 (3 872) tkr nästkommande år.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningen visar när i tid lån ska amorteras eller refinansieras. För att säkerställa kapitalförsörjningen har tidigare eftersträvt 5-7 år långa kreditavtal med finansörerna. Efter finanskrisen omförhandlades flera lån varför kapitalbindningen idag förkortats avsevärt. Det har även visat sig att lån med lång kapitalbindning är avsevärt dyrare än lån med kort kapitalbindning. Det kan röra sig om 100-150 räntepunkters skillnad. Bolaget har därför valt lån med kort kapitalbindning. 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 2-10 år.

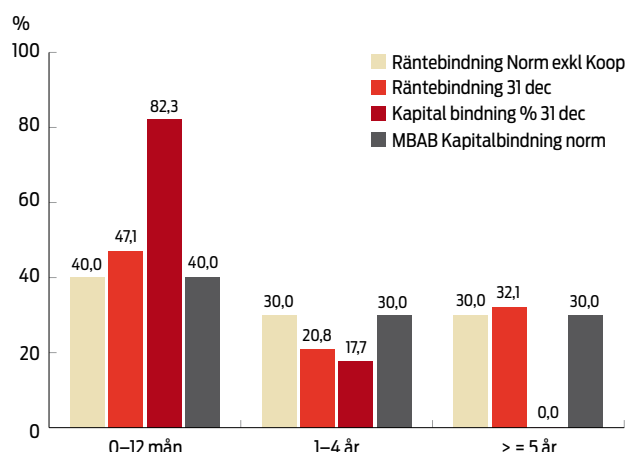
Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölnåls stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,25) procent på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift under året uppgår till 4 795 (2 318) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002.

Swapparnas förfall 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 1 135 (1 135) Mkr, vilket motsvarar 79 (79) procent av lånestocken. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,79 (2,95) procent.

Om swappkontraktet kvarstår till slutförfalldagen eliminerar respektive under-/övertvärde, 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.



Mölnålsboståders normportfölj samt ränte- och kapitalbindningen per 2012.12.31.

Kreditgivare	Slutdag	Belopp, tkr	Fast ränta, %	Marknadsvärde, tkr
Nordea	2017.03.12	75 000	2,2840	-163
Swedbank	2017.10.02	75 000	2,8380	-1 139
SEB	2017.10.02	100 000	1,7900	-473
Swedbank	2017.11.01	75 000	3,0115	-1 300
SEB	2018.12.02	100 000	2,5250	-2 561
SEB	2019.09.02	75 000	2,6700	-2 820
SEB	2020.10.04	50 000	2,5460	-2 262
SEB	2020.12.31	40 000	3,5900	-3 420
SEB	2021.09.02	50 000	3,5450	-4 752
SEB	2022.09.01	50 000	3,6500	-5 684
Danske Bank	2023.03.10	70 000	3,1425	-6 210
Swedbank	2023.10.02	50 000	3,7600	-6 774
Danske Bank	2024.09.09	100 000	2,6650	-6 129
Swedbank	2025.07.07	75 000	3,4700	-9 661
Danske Bank	2025.09.09	50 000	2,6900	-3 155
SEB	2026.10.04	100 000	2,3000	-2 866
Summa		1 135 000		-59 369

Mölnålsboståders ränteswappar

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Verkställande Direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012.01.01–2012.12.31.

Ägarförhållanden

Mölnaldsbostäder AB ägs till 100 % av Kvarnfallet Mölndal AB (org nr 556602-0854), som i sin tur ägs av Mölndals stad.

Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölndals stad. 2012 var det 19:e året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölndalsbostäder bedrivit sedan 1947.

Dotterbolag

Bolagets 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 Mölndals centrum.

Bolaget redovisar ett negativt resultat före skatt på cirka 15 417 (2 784) tkr. Av underskottet svarar nedskrivningar av fastighetsvärden för 13 000 tkr. Nedskrivningen täcks av Kvarnfallet Mölndal AB genom ett aktieägartillskott. Det svaga rörelseresultatet täcker inte bolagets räntekostnader vilka i princip är lika stora som resterande underskott. Detta underskott har täckts med ett koncernbidrag och bolagets egna kapital är därmed intakt.

Faren Fastighets AB är tillsvidare ett vilande bolag utan verksamhet.

Medlemskap

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

Investeringar

Moderbolagets investeringar i fastigheter har uppgått till 17 011 (85 108) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3 435 (3 700) tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjningen för 2012 trädde i kraft 1 april och hyrorna höjdes med 1,90 (1,43) % på årsbasis vilket motsvarar cirka 3 150 (2 300) tkr på helåret. Hyresförhandlingen för 2013 har resulterat i en höjning med 1,92 % från 1 april 2013 vilket motsvarar 1,44 % på årsbasis.

Under 2012 har bolaget förvaltat tre bolag som äger en fastighet var åt Kvarnfallet Mölndal AB. De tre bolagen; Mölndal Centrum Byggnads Fastighets AB, Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB och Mölndal Centrum Karpen 12

Fastighets AB äger alla fastigheter i Mölndals centrum. Förvaltningsuppdraget är ett led den aktiva roll Mölndalsbostäder vill spela för att kunna påverka utvecklingen i det nya centrum som planeras.

Fr o m 2013-01-01 kommer ytterligare ett bolag med två fastigheter i Mölndals centrum att övergå i Kvarnfallets ägo som Mölndalsbostäder kommer att förvalta. Bolaget heter Mölndal Centrum Fiskarna KB och äger fastigheterna Kungsfisken 4 och Koljan 2.

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. För närvarande pågår eller har beslutats om nyproduktion enligt tabellen nedan.

Projekt	Antal lgh	Planerad inflyttning
LSS-boende och förskola	5	2013
Summa under produktion	5	

Pågående nyproduktion 2012.12.31.

Produktionen av nya lägenheter har varit liten under året. Bl a har trygghetsboendeprojektet i Toltorpsdalen överklagats och 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 samt förtäta och utveckla fastigheterna norr om Brogatan i Mölndals centrum. 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 79,8 (78,9) % och den synliga soliditeten jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 20,5 (19,6) %.

Hantering av ränterisken i skuldportföljen är därför en viktig del i verksamheten. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som styrelsen fastställt i finanspolicyn eller efter särskilda beslut. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Under året har ny finanspolicy fastställts.

Refinansieringsrisk

Med anledning av de så kallade Basel 3-reglerna har bankernas marginaler de två senaste åren ökat från cirka 5 räntepunkter till mellan 50–100 räntepunkter beroende på kapitalbindningstid. Av vissa banker har även indikerats att EUs regelverk kommer att ändra synen på borgenslån och att dessa mer ska komma att bedömas utifrån bolagets finansiella status än att det finns en kommun som borgar för lånet. Detta kan i sin tur också leda till höjda marginaler på borgenslån om bankens risk ökat enligt den nya bedömningen som bortser från borgensåtagandet som ett lån där kapitaltäckningskravet inte behöver finnas.

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 (tkr)

Balanserade vinstmedel	261 855
Årets redovisade resultat	22 883
	284 738
Styrelse och Vd föreslår att:	
I ny räkning överförs	284 738

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.

Moderbolaget – fem år i sammandrag

Belopp i tkr, om annat ej anges	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning					
Hyresintäkter, brutto	279 145	265 772	257 325	258 131	255 917
Hyresbortfall och rabatter	5 309	5 036	4 483	3 509	3 704
Fastighetskostnader	187 793	184 858	177 205	165 714	172 826
Bruttoresultat	91 971	81 743	79 751	93 484	83 563
Rörelseresultat	77 331	72 680	64 220	100 757	74 681
Räntebidrag	- 4	407	1 067	1 822	1 984
Räntekostnader	50 724	41 591	43 367	55 277	64 515
Resultat efter finansiella poster	29 411	34 439	24 889	86 464	49 294
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	1 886 764	1 912 700	1 798 585	1 741 875	1 661 101
Eget kapital	406 752	393 656	375 213	367 470	303 044
Räntebärande skulder	1 436 836	1 439 909	1 400 216	1 377 000	1 455 475
NYCKELTAL					
Lönsamhet i %					
Rörelsemarginal	41,1	41,0	38,9	52,2	42,5
Räntetäckningsgrad	1,58	1,83	1,58	2,56	1,76
Räntabilitet på eget kapital	5,60	5,48	4,64	3,37	0,35
Räntabilitet på totalt kapital	4,00	3,46	3,51	4,29	3,51
Finansiering					
Kassalikviditet i %	145	96	95	178	332
Genomsnittlig låneränta i %	3,5	2,9	3,1	3,9	4,2
Lånekostnad kr/m ²	204,5	158,0	169,9	216,5	251,6
Fastigheternas belåningsgrad i %	79,8	78,9	81,7	83,0	88,1
Drift					
Antal lägenheter	3 507	3 505	3 433	3 394	3 590
Driftkostnader/m ²	440	395	405	378	375
Underhållskostnader/m ²	142	148	129	127	145
STYRKORTSUPPFÖLJNING					
Ekonomi					
Soliditet i %	20,5	19,6	19,3	19,5	16,6
Direktavkastning fastigheter i %	6,6	6,1	6,3	7,3	6,6
Kund					
Andel nöjda kunder i %	-	83	83	79	-
Standardindex i %	-	65	68	67	-
Serviceindex i %	-	76	76	72	-
Personal					
Nöjd Medarbetarindex i %	93	94	89	87	-
Prestationsindex	80	83	76	67	-
Processer					
Miljödiplomering av Mölndals Stad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 14001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 9001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
OHSAS 18001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

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

Omsättningstillgångar 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 byggnader och mark.

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

Personalmätning

Årlig mätning av hur nöjd man är med sin anställning på ett helhetsplan och hur man upplever att organisationen presterar

Personalmätning

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

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2012.01.01 –2012.12.31	2011.01.01 –2011.12.31	2012.01.01 –2012.12.31	2011.01.01 –2011.12.31
Rörelsens intäkter	2				
Hysesintäkter		276 985	264 385	273 836	260 736
Övriga intäkter		6 428	5 842	5 928	5 865
Summa intäkter		283 413	270 227	279 764	266 601
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	3	- 110 525	- 105 521	- 109 112	- 103 850
Underhåll	4	- 35 259	- 39 047	- 35 259	- 39 047
Fastighetsskatt		- 6 209	- 5 936	- 5 779	- 5 456
Avskrivning enligt plan					
-Byggnader	5	- 37 682	- 36 428	- 35 770	- 34 518
-Maskiner och inventarier	5	- 1 873	- 1 989	- 1 873	- 1 987
Nedskrivning, byggnad		-13 000	-	-	-
Summa fastighetskostnader		- 178 548	- 188 921	- 187 793	- 184 858
Bruttoresultat		78 865	81 306	91 971	81 743
Centrala administrations- och försäljningskostnader					
Avskrivningar enligt plan					
-Rörelsefastighet	5	- 207	- 207	- 207	- 207
-Maskiner och inventarier	5	- 173	- 172	- 173	- 172
Övriga kostnader	6	- 14 364	- 15 789	- 14 260	- 15 684
Erhållet skadestånd		-	7 000	-	7 000
Rörelseresultat		64 121	72 138	77 331	72 680
Finansnetto					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	224	233	2 808	2 943
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		- 4	407	- 4	407
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 50 740	- 41 592	- 50 724	- 41 591
Finansnetto		- 50 520	- 40 952	- 47 920	- 38 241
Resultat efter finansiella poster		13 601	31 186	29 411	34 439
Bokslutsdispositioner				- 1 941	1 459
Skatt	9	- 4 590	- 6 453	- 4 587	- 7 301
Redovisat resultat		9 011	24 733	22 883	28 597

Kommentarer till resultaträkning

Nedan lämnas kommentarer till resultaträkningens största poster. Kommentarererna avser moderbolaget om inte annat anges.

Hyresintäkter

Årets bruttohyresintäkter ändrades med 13 373 tkr (-8 447) tkr till 279 145 från (265 772) tkr. Se not 2.

Ökningen är hänförlig till utökat fastighetsbestånd - Kv Katrineberg - med inflyttning i slutet av 2011 - svarar för 6 500 tkr och resterande del avser hyresförändringar i bostäder och lokaler.

Hyresbortfall och lämnade hyresrabatter har ökat med 273 (533) tkr till 5 309 (5 036) tkr. Ökningen beror på en större andel rabatter. Av hyresbortfallet svarar lokaler i centrum för merparten.

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 ökade under året med 5 262 (529) tkr till 109 112 (103 850) tkr. Ökningen beror på ökade kostnader för inhyrda reparatörer, för vattenskador, för ersättningar till

lokalhyresgäster i samband med omstrukturering av centrum och utökat fastighetsbestånd, Katrineberg. För ytterligare information om driftkostnader. Se not 3.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har minskat med 3 788 (-5 687) tkr jämfört med föregående år och uppgår till 35 259 (39 047) tkr. Underhållsplanen följs.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgår till 91 971 (81 743) tkr, vilket motsvarar 32,9 (30,7) % av de totala intäkterna.

Finansiella kostnader

Räntekostnaderna uppgår till 50 724 (41 591) tkr. Räntekostnaderna har ökat till följd av höjda bankmarginaler och räntesäkringar. Se not 8 för mer info om ingående poster.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet har minskat till 29 411 tkr från 34 439 tkr. Minskningen beror till största delen på ett erhållet skadestånd under 2011 på 7 000 tkr.

Kommentarer till balansräkning

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

Tillgångar

Bolagets fortsatta expansionsplaner kommer att öka fastigheternas dominans bland tillgångarna.

Byggnader och mark har minskat jämfört med 2011. Anledningen är att nyproduktionen under 2012 haft ett mellanår och att avskrivningarna varit större än investeringarna.

Bolagets mål är att tillföra fastighetsbeståndet cirka 60 nya lägenheter per år de kommande åren.

Kortfristiga skulder

Bolagets leverantörsskulder har minskat bl.a. beroende på tidigare lagt betalningsdatum och en slutfaktura från byggbolag föregående år.

Eget kapital

Det egna kapitalets andel av total balansomslutning - den synliga soliditeten - uppgår till 20,5 (19,6) %. Under året har bolaget betalat 10 000 (10 000) tkr i koncernbidrag till moderbolaget vilket minskat det fria egna kapitalet.

Planerade investeringar i nya lägenheter kommer att leda till att soliditeten minskar ytterligare. Det långsiktiga målet är en soliditet på ca 15 %.

Balansräkning

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2012.12.31	2011.12.31	2012.12.31	2011.12.31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	1 886 764	1 912 700	1 886 764	1 912 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	4 079	3 320	4 079	3 320
Inventarier, verktyg och andra installationer	13	2 328	1 707	2 328	1 697
Pågående nyanläggning	14	10 285	3 315	10 285	3 315
		1 903 456	1 921 042	1 903 456	1 921 032
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	15		-	200	200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	2 639	2 735	2 639	2 735
Övriga långfristiga fordringar	18	1 084	1 089	1 084	1 089
		3 723	3 824	3 923	4 024
Summa anläggningstillgångar		1 907 179	1 924 866	1 907 379	1 925 056
Omsättningstillgångar					
Fastigheter till försäljning	11	49 493	64 395	-	-
Kortfristiga fordringar					
Fordran dotterföretag	17	-	-	61 557	67 203
Fordran koncernbolag		13 000	-	-	-
Kund- och hyresfordringar		760	771	759	735
Kundfordran Mölndals stad		449	747	449	746
Kundfordran koncernföretag		341	-	535	-
Skattefordran		8 820	6 827	9 418	6 997
Fordran moderbolag, koncernkonto		1 914	5 196		
Övriga fordringar	19	931	2 811	816	2 765
Förutbetalad kostnad Mölndals stad	20	364	57	364	57
Förutbetalad kostnad koncernföretag	20	-	147	-	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 772	10 533	10 695	10 533
		37 351	27 089	84 593	89 089
Kassa och bank		1 091	780	1 004	694
Summa omsättningstillgångar		87 935	92 264	85 597	89 783
SUMMA TILLGÅNGAR		1 995 114	2 017 130	1 992 976	2 014 839

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2012.12.31	2011.12.31	2012.12.31	2011.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000	40 000	40 000
Bundna reserver		83 252	81 707	-	-
Reservfond		-	-	81 173	81 173
Uppskrivningsfond		841	841	841	841
		124 093	122 548	122 014	122 014
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		275 711	246 893	261 855	243 045
Årets resultat		9 011	24 733	22 883	28 597
		284 722	271 626	284 738	271 642
Summa eget kapital					
		408 815	394 174	406 752	393 656
Obeskattade reserver					
Förändring av periodiseringsfond		-	-	1 431	-
Överavskrivningar					
-Maskiner och inventarier		-	-	1 233	724
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	22	19 698	19 164	19 112	18 973
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	23	2 786	13 859	2 786	13 859
Lån från Mölndals stad	24	500 000	550 000	500 000	550 000
Övriga skulder till kreditinstitut	24	934 050	876 050	934 050	876 050
Depositionsskulder		69 300	69 299	69 300	69 299
		1 506 136	1 509 208	1 506 136	1 509 208
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		8 091	31 046	7 965	30 937
Skulder till koncernföretag		114	3 522	68	3 522
Skulder till Mölndals Stad		2 370	2 118	2 370	2 118
Övriga kortfristiga skulder		1 895	1 818	1 895	1 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals Stad	25	14 789	2 917	14 789	2 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag	25	81	104	81	104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	33 125	53 059	31 144	50 866
		60 465	94 584	58 312	92 278
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL					
		1 995 114	2 017 130	1 992 976	2 014 839
Ställda panter m m					
	26	INGA	INGA	INGA	INGA
Ansvarsförbindelser	27	26 359	27 693	26 359	27 693

Kassaflödesanalys (indirekt metod)

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		13 601	31 186	29 411	34 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Betald skatt		- 3 420	- 2 449	- 3 378	- 2 004
Avskrivningar enligt plan byggnader och inventarier	5	39 935	38 795	38 023	36 884
Nedskrivning byggnad		13 000	-	-	-
Resultatandel i handelsbolag	8	96	90	96	90
Nedskrivning av projekt		-	788	-	788
Nedskrivning aktier i intressebolag		-	22	-	22
Reavinst inventarier		- 51	- 164	- 51	- 164
Erhållet skadestånd		-	- 7 000	-	- 7 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		63 161	61 268	64 101	63 055
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		- 8 269	- 9 125	6 919	- 2 814
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		- 34 119	3 536	- 33 966	2 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 773	55 679	37 054	62 437
Investeringsverksamheten					
Utbetalt för förvärv/investering i fastigheter	10-11,14	- 17 011	- 85 108	- 17 011	- 85 108
Utbetalt för förvärv av inventarier	12-13	- 1 338	- 974	- 1 338	- 974
Utbetalt för förvärv av maskiner	12-13	- 2 097	- 2 726	- 2 097	- 2 726
Inbetalt från försäljning inventarier mm	12-13	51	164	51	164
Kassaflöde från investeringsverksamhet		- 20 395	- 88 644	- 20 395	- 88 644
Finansieringsverksamheten					
Ökning (-) Minskning (+) av långfristiga fordringar		5	- 98	5	- 98
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder		- 3 072	39 688	- 3 072	39 688
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag	21	3 000	- 10 000	- 13 281	- 13 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 67	29 590	- 16 348	25 814
ÅRETS KASSAFLÖDE		311	- 3 375	311	- 393
Likvida medel vid årets början		780	4 155	694	1 087
Likvida medel vid årets slut		1 091	780	1 005	694

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen visar hur bolagets in- och utbetalningar varit under året och hur likvida medel förändrats jämfört med föregående år.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper, vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år, anges nedan.

Allmänna redovisningsprinciper

Bolaget följer Årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd samt SABO:s vägledning för extern redovisning.

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 tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Uppskriften fastighet skrivs av med 3 %. För övriga tillgångar sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda tekniska livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader av betong/tegel/sten	1,00 %
Byggnader av betong, puts, och trä	1,33 %
Byggnader av trä	2,00 %
Äldrebostäder oavsett material	2,00 %
Installationer och fastighetstillbehör	2,5–10 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och Inventarier	10–25 %
Datorer, tillbehör, licenser o.d.	25–33 %

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav.

Direktavkastningskraven kommer från Datschas normalavkastningskrav. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer

schabloner avseende drift- och underhållskostnader som satts till 441 kr/kvm för varmhya och 341 kr/kvm för kallhyra. Fastighetsvärderingen ger ett marknadsvärde på cirka 3,5 (3,3) mdr. Marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet med cirka 1,60 (1,35) mdr. Vid en individuell bedömning har ett fåtal fastigheter ett marknadsvärde som understiger fastighetens bokförda värde. Något nedskrivningsbehov för dessa har inte bedömts föreligga.

Värdering av ränteswappar

Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen (se tabell sid 20).

Fordringar

Fordringar är redovisade tillanskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kostnad för 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 betalas av hyresgästen via hyresavin under en period om sex år.

Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Inkomstskatter

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. 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 (tidigare kallad betald 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 22.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Vid inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernuppgifter

Mölnadalsbostäder 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 39,1 (38,3) % av inköpen och 23,1 (23,7) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Redovisning enligt K3

Mölnadalsbostäder AB kommer fr o m 1/1 2013 att tillämpa de nya K3-reglerna avseende anläggningstillgångar. Effekterna förväntas bli ökade avskrivningar enligt plan, minskad andel kostnader avseende underhåll samt en ökad andel "investeringsdel av underhållskostnader". Detta leder till ett förbättrat driftnetto och därmed ökat marknadsvärde allt annat lika.

Noter

Not 1 Antal anställda, löner och andra ersättningar koncern och moder

	2012		2011	
	Totalt	Män	Totalt	Män
Medelantalet anställda	61	82,0%	60	82,0%
Samtliga årsarbetskrafter	68	84,0%	65	81,0%
Styrelse	9	89,0%	9	89,0%
VD och företagsledning	9	78,0%	9	75,0%

Styrelse och VD

Löner och ersättningar		1 462		1 513
Sociala kostnader		860		850
		2 322		2 363
(varav pensionskostnader)		334		322

Övriga anställda

Löner och ersättningar		22 168		21 629
Sociala kostnader		13 018		13 380
		35 186		35 009
(varav pensionskostnader)		1 998		1 856
(varav uttagsskatt på egenarb.)		3 659		3 980

Samtliga anställda

Löner och ersättningar		23 630		23 142
Sociala kostnader		13 823		14 230
		37 453		37 372
(varav pensionskostnader)		2 332		2 178
(varav uttagsskatt på egenarb.)		3 659		3 980

Avgångsverderlag

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011

Arvode till revisorer

Revisionsuppdrag KPMG	175	147	147	132
Andra uppdrag E&Y (f.å. KPMG)	13	37	13	37
Biträde förtroendevalda revisorer	23	13	23	13
Summa	211	197	183	182

Not 2 Rörelsens intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Hyresintäkter				
Bostäder	235 572	223 337	235 572	223 337
Lokaler	39 078	38 128	35 358	34 119
Garage och parkeringsplatser	8 215	8 316	8 215	8 316
Summa hyresintäkter	282 865	269 781	279 145	265 772
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	(64 291)	(62 995)	(64 291)	(62 995)

Hyresbortfall

Bostäder	- 145	- 414	- 145	- 414
Lokaler	- 3 926	- 3 237	- 3 355	- 2 912
Garage och parkeringsplatser	- 703	- 846	- 703	- 846
Summa hyresbortfall	- 4 774	- 4 532	- 4 203	- 4 172

Nettohyror

Lämnade rabatter mm	- 1106	- 864	- 1106	- 864
Nettoomsättning hyror	276 985	264 385	273 836	260 736

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättningar från hyresgäster	2 520	1 667	2 221	1 667
Försäkringsersättningar	1 364	2 231	1 364	2 231
Fakturerad fastighetsskatt	629	607	427	405
Återvunna fordringar	85	182	85	182
Extern försäljning	1 779	991	1 779	1 215
Reavinst maskiner & invent.	51	164	51	164
Summa förvaltningsintäkter	6 428	5 842	5 928	5 865
Totala intäkter	283 413	270 227	279 764	266 601

Not 3 Driftskostnader				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Reparationer	25 050	22 008	24 727	21 815
Fastighetsskötsel	22 960	21 668	22 823	21 620
Städning	666	157	666	157
Fastighetsel	10 995	10 540	10 182	10 361
Vatten	7 956	7 182	7 833	7 110
Sophantering	6 290	7 286	6 290	7 286
Värme	21 963	20 849	21 963	20 349
Lok Administration	10 171	12 020	10 171	11 914
Fastighetsförsäkringar	493	948	476	930
Kundförluster m m	771	383	771	383
HGF	487	362	487	362
KabelTV	1 440	1 378	1 440	1 378
Övrigt	1 199	667	1 199	112
Arrende	84	73	84	73
Summa	110 525	105 521	109 112	103 850

Not 4 Underhållskostnader				
Personalkostnader	968	914	968	914
Lägenhetsunderhåll	4 707	9 622	4 707	9 622
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	1 623	1 482	1 623	1 482
Lokalerunderhåll	382	2 322	382	2 322
Fastighetsunderhåll	21 061	20 563	21 061	20 563
Markunderhåll	6 518	4 144	6 518	4 144
Summa	35 259	39 047	35 259	39 047

Not 5 Avskrivningar enligt plan				
Drift				
Byggnader	37 568	36 314	35 656	34 404
Markanläggning	114	114	114	114
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 338	1 418	1 338	1 416
Inventarier och installationer	535	571	535	571
Avskrivningar i fastighetsverksamheten	39 555	38 417	37 643	36 505
Centraladministration				
Rörelsefastighet	207	207	207	207
Datorer och inventarier	173	172	173	172
Avskrivningar i centraladministrationen	380	379	380	379
Summa	39 935	38 796	38 023	36 884

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Personalkostnader	7 640	7 023	7 640	7 023
Köpta tjänster	2 957	3 390	2 957	3 390
Administrativa kostnader	752	2 224	648	2 120
Försäljningskostnader	1 306	814	1 306	814
Förvaltningskostnader	722	753	722	753
Rörelsefastighet	987	1 585	987	1 584
Summa	14 364	15 789	14 260	15 684

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Utdelning	2	2	2	2
Ränta bank	112	76	77	19
Skattekonto	22	35	7	35
Räntor på avskrivna fordringar	88	120	88	120
Ränta dotterbolag	-	-	2 634	2 767
Summa	224	233	2 808	2 943

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Resultat andelar i handelsbolag	96	112	96	112
Borgensavgift Mölndals stad	4 795	2 318	4 795	2 318
Aktiverad ränta nyproduktion	-173	-3 595	-173	-3 595
Räntekostnad på checkräkningskredit	402	397	386	396
Ränta på derivatinstrument, (Swapp) netto	7 711	6 166	7 711	6 166
Räntekostn. fastighetslån	37 909	36 194	37 909	36 194
Summa	50 740	41 592	50 724	41 591

Not 9 Skattekostnad				
Uppskjuten skatt, temporära skillnader	568	1 542	138	1 924
Förändring ändrad skattesats	-32	-	-	-
Restituerad skatt	-1	51	-	-
Skatteeffekt på koncernbidrag	2 630	2 630	3 493	3 623
Aktuell skatt	1 425	2 230	956	1 754
Summa	4 590	6 453	4 587	7 301

Not 10 Byggnader och mark				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	2 375 532	2 226 692	2 375 529	2 226 689
Årets aktiveringar	5 980	-	5 980	-
Omrubricering från nyproduktion	4 061	148 840	4 061	148 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 385 573	2 375 532	2 385 573	2 375 529
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	- 462 832	- 428 104	- 462 829	- 428 104
Årets avskrivning enligt plan	- 35 977	- 34 725	- 35 977	- 34 725
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	- 498 809	- 462 832	- 498 809	- 462 829
Planenligt restvärde vid årets slut	1 886 764	1 912 700	1 886 764	1 912 700
Taxeringsvärde				
Byggnad	1 695 898	1 619 153	1 695 898	1 619 153
Mark	650 145	651 794	650 145	651 794
Summa	2 346 043	2 270 947	2 346 043	2 270 947
Not 11 Byggnader och mark till försäljning				
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	68 614	68 614	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 614	68 614	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 219	- 2 309	-	-
Årets avskrivning enligt plan	- 1 902	- 1 910	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 121	- 4 219	-	-
Ingående ackumulerad nedskrivning	-			
Årets nedskrivning	- 13 000			
Utgående ackumulerad nedskrivning	- 13 000			
Planenligt restvärde vid årets slut	49 493	64 395	-	-
Taxeringsvärde				
Byggnad	33 387	33 387	-	-
Mark	9 660	9 660	-	-
Summa	43 047	43 047	-	-

Not 12 Maskiner och tekniska anläggningar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	17 477	15 552	17 468	15 543
Årets inköp	2 097	2 726	2 097	2 726
Omklassificering	-	-	-	-
Årets försäljningar och utrangeringar	- 351	- 801	- 351	- 801
Utgående anskaffningsvärden	19 223	17 477	19 214	17 468
Ingående avskrivningar	- 14 157	- 13 542	- 14 148	- 13 533
Årets avskrivning	- 1 338	- 1 416	- 1 338	- 1 416
Årets försäljningar och utrangeringar	351	801	351	801
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 15 144	- 14 157	- 15 135	- 14 148
Planenligt restvärde vid årets slut	4 079	3 320	4 079	3 320
Not 13 Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärden	6 936	10 281	6 924	10 269
Årets inköp	1 339	811	1 339	811
Omklassificering	- 10	-	-	-
Årets försäljningar och utrangeringar	-	- 4 156	-	- 4 156
Utgående anskaffningsvärden	8 265	6 936	8 263	6 924
Ingående avskrivningar	- 5 229	- 8 640	- 5 227	- 8 640
Årets avskrivning	- 708	- 745	- 708	- 743
Årets försäljningar och utrangeringar	-	4 156	-	4 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 5 937	- 5 229	- 5 935	- 5 227
Planenligt restvärde vid årets slut	2 328	1 707	2 328	1 697

Not 14 Pågående nyanläggningar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	3 315	60 652	3 315	60 652
Aktiverade utgifter för material och arbete	11 031	98 631	11 031	98 631
Fordringsförd byggmoms	-	-1 848	-	-1 848
Kostnadsfört i resultaträkningen	-	-5 280	-	-5 280
Omrubricering till byggnad och mark	-4 061	-148 840	-4 061	-148 840
Utgående anskaffningsvärde	10 285	3 315	10 285	3 315

Not 15 Aktier i koncernföretag				
Ingående värden	-	-	200	200
+ Årets inköp	-	-	-	-
- Årets försäljningar	-	-	-	-
Utgående värden	-	-	200	200

Helägda dotterföretag, säte Mölndal	Aktier	Andel i %	Bokfört värde
Affärsfastigheter i Mölndal AB Org nr 556606-0249	1 000	100	100
Faren Fastighets AB Org nr 556807-9601	1 000	100	100
Summa	2 000		200

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående värden	2 735	2 875	2 735	2 875
Årets värdeförändring	- 96	- 140	- 96	- 140
Utgående värden	2 639	2 735	2 639	2 735

Innehavsspecifikation				
Hus Byggnadsvaror				
Förening (HBV)	40	40	40	40
HB Källeredsfastigheter	2 724	2 799	2 724	2 799
HB Blixåsberget	- 660	- 639	- 660	- 639
Brf Tandådalen lgh 6:2	535	535	535	535
Summa	2 639	2 735	2 639	2 735

Not 17 Fordran dotterföretag				
Ingående värden	-	-	67 203	68 116
Årets förändring	-	-	-5 646	- 913
Utgående värden	-	-	61 557	67 203

Innehavsspecifikation				
Fordran Affärsfastigheter i Mölndal AB			61 557	67 203

Not 18 Långfristiga fordringar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående värden	1 089	991	1 089	991
Tillskjutna medel	- 5	-	- 5	-
Återförda medel	-	98	-	98
Utgående värden	1 084	1 089	1 084	1 089

Innehavsspecifikation				
Reversfordran HB Blixåsberget	700	700	700	700
Långfristig bonusfordran HBV	384	389	384	389
	1 084	1 089	1 084	1 089

Not 19 Övriga fordringar				
Personal	7	7	7	7
Bonusfordran HBV	217	123	217	123
Utlägg kunder	16	85	16	85
Momsfordran	691	2 596	583	2 550
Summa	931	2 811	816	2 765

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda VLU kostnader	4 066	3 855	4 066	3 855
Upplupna räntebidrag	-	50	-	50
Upplupna ränteutgifter	2 552	4 178	2 552	4 178
Övriga poster	4 518	2 654	4 441	2 560
Summa	11 136	10 737	11 059	10 643

Not 21 Förändring av eget kapital				
Koncernen	Aktie-kapital	Uppskrivningsfond	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	841	81 707	271 626
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			1 545	- 1 545
Lämnat koncernbidrag				- 10 000
Erhållet aktieägartillskott				13 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				2 630
Årets resultat				9 011
Belopp vid årets utgång	40 000	841	83 252	284 722

Moderbolaget	Aktie-kapital	Uppskrivningsfond	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	841	81 173	271 642
Lämnat koncernbidrag				- 13 280
Skatteeffekt på koncernbidrag				3 493
Årets resultat				22 883
Belopp vid årets utgång	40 000	841	81 173	284 737

Not 22 Avsättningar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	19 112	18 973	19 112	18 973
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	586	191	-	-
Summa	19 698	19 164	19 112	18 973

Not 23 Checkräkningskredit				
Outnyttjad del av kreditlimit	47 214	36 141	47 214	36 141

Not 24 Skulder till Kreditinstitut				
Kapitalbindningens löptid < 1 år Inkluderar lån från Mölndals Stad 500 (550) Mkr				
0–1 år	1 180 000	1 172 000	1 180 000	1 172 000
1–2 år		-		-
2–3 år	94 050	-	94 050	-
3–4 år	160 000	94 050	160 000	94 050
4–5 år	-	160 000	-	160 000
Summa	1 434 050	1 426 050	1 434 050	1 426 050

Räntebindningens löptid				
0–1 år	624 050	266 050	624 050	266 050
1–2 år	100 000	525 000	100 000	525 000
2–3 år	75 000	100 000	75 000	100 000
3–4 år	90 000	75 000	90 000	75 000
4–5 år	50 000	90 000	50 000	90 000
5–10 år	495 000	370 000	495 000	370 000
Summa	1 434 050	1 426 050	1 434 050	1 426 050

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda hyresintäkter	19 134	38 157	18 156	37 149
Upplupen semesterskuld	971	769	971	769
Upplupna sociala avgifter	903	1 091	903	1 091
Upplupna räntekostnader	4 426	4 299	4 426	4 299
Upplupen fastighetsskatt	6 089	5 974	5 659	5 493
Klientmedel Mölndal Stad	11 099	-	11 099	-
Övriga poster	5 373	5 790	4 800	5 082
Summa	47 995	56 080	46 014	53 883

Not 26 Ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 27 Ansvarsförbindelser				
Borgensåttagande lån medlemmar i				
Kooperativ förening	25 900	27 240	25 900	27 240
Borgensåttagande				
FASTIGO	459	453	459	453
	26 359	27 693	26 359	27 693

Mölndal 2013.03.08

Sven Hilmersson, Ordf

Sven-Ove Johansson

Johanna Rantsi

Arne Woxlin

Niels Christensen

Berndt A Runberg

Claes Olsson

Ronny Lindqvist

Kader Hamakarim

Dennis Bucht, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013.04.05

Marie-Louise Strand
Godkänd Revisor
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mölndalsbostäder AB för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 21–35.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per

den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 år 2012.

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 och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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.

Göteborg 2013-04-05
KPMG AB

Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Granskningsrapport

Till fullmäktige i Mölndals stad org. nr. 212000-1 363

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

Vi, av fullmäktige i Mölndals stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Mölndalsbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi vill uppmärksamma fullmäktige i Mölndals stad och årsstämman i Mölndalsbostäder AB på att det lämnade koncernbidraget för 2011 överstiger tillåten värdeöverföring enligt Boverkets rapport från januari 2013. Något dokumenterat underlag som styrker att värdeöverföringen för 2012 ryms inom tillåtet belopp har ej kunnat uppvisas.

Mölndal 2013-04-02

Thomas Svensson

Dick Callgard

Fastighetslista

Område	Fastighet	Värde- år	Antal lgh	Boyta	Antal spec lgh	Boyta	Antal lok	Lokal- yta	Antal bost	Tot boa & Loa	Bokf Värde	Tax Värde
--------	-----------	--------------	--------------	-------	----------------------	-------	--------------	---------------	---------------	------------------	---------------	-----------

Bifrost

Bifrost	Kornet 1, arrende	2006			44	2 947			44	2 947	42 467	44 200
Bifrost	Rågkornet 1	2006	57	3 214	7	281	1	133	64	3 628		
Bifrost	Rågkornet 1	1970	145	9 630					145	9 630	75 205	160 483
Bifrost	Släpharven 1	1969			87	2 855	1	4 527	87	7 382	2 244	SE
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	497			56	3 343		
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			3	454	135	11 101	69 543	153 775
Summa			382	26 337	149	6 580	5	5 114	531	38 031	189 459	358 458

Bosgården

Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			1	43	10	679	284	6 715
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgratan	2001					1	1 355	0	1 355	16 978	SE
Bosgården	Berzelius 2, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3	3 077	86	6 406	56 759	SE
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970					33	2 970	79 471	49 153
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984							0	0	0	0
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714					36	2 714		29 200
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			1	112	8	738	30 015	7 798
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553					23	1 553	0	16 646
Bosgården	Fiskarna 3	1960	105	5 907			5	494	105	6 401	0	61 845
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			6	376	105	6 283	41 172	60 473
Bosgården	Fiskarna 1	1960	107	6 023			3	472	107	6 495	0	60 261
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			1	165	29	1 514	0	13 876
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			2	215	71	3 386	38 720	36 488
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			1	160	51	2 830		29 013
Bosgården	Platen 1	1956	110	6 227			3	407	110	6 634	55 097	76 923
Bosgården	Snoilsky 1	1956	49	2 495			1	99	49	2 594	0	30 518
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			1	561	115	6 981	3 537	66 382
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	2	340	40	2 769	25 783	29 929
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960							0	0		
Summa			878	50 521	100	3 903	31	7 876	978	62 300	347 816	575 220

Centrum

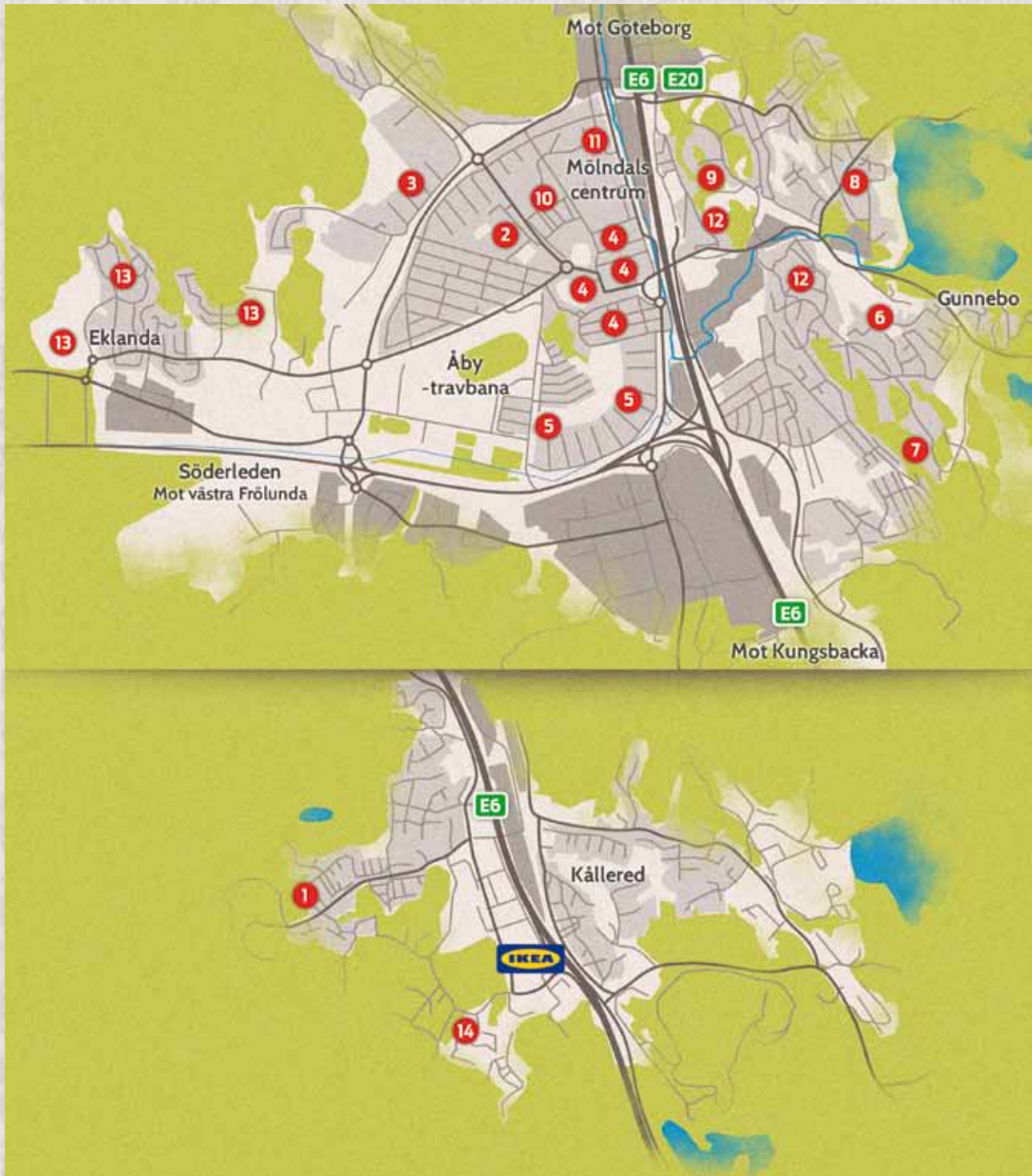
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			1	39	33	1 851	20 632	21 379
Centrum	Iden 8	1992	13	804			1	23	13	827		7 879
Centrum	Björkåsen 3,	2009			62	4 038	1	1 133	62	5 171	126 678	81 560
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			3	478	43	3 233	40 069	74 742
Centrum	Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			1	124	48	3 464		
Centrum	Gråsejen 6 (FD 6)	1958	29	2 033			7	598	29	2 631	2 399	24 840
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	22	1 511			1	112	22	1 623		
Centrum	Gråsejen 6 (FD 8)	1977	19	1 270			2	296	19	1 566	9 365	51 994
Centrum	Gråsejen 6 (FD 9)	1977	16	1 110			6	561	16	1 671		
Centrum	Hajen 2	1981	69	3 616	12	620	15	5 499	81	9 735	44 435	123 000
Centrum	Sutaren 1	2004	4	228					4	228	2 995	2 587
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			2	181	15	1 173	0	11 915
Centrum	Rödtungan 2	1984	15	1 002			2	142	15	1 144	0	11 864
Centrum	Stenbiten (P)	1982							0	0	0	
Centrum	Stenbiten 1–2	1982	6	376				132	6	508	0	4 521
Centrum	Stenbiten 17–18	1982	10	593			2	80	10	673	18 250	6 618
Centrum	Stenbiten 3–4	1982	10	623				65	10	688	0	6 330
Centrum	Stenbiten 5–6	1982	10	548			2	124	10	672	0	7 108
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			3	159	6	514	0	4 607
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			2	84	7	519	0	5 480
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			2	56	5	324	0	3 154
Summa			380	23 671	74	4 658	53	9 885	454	38 214	264 823	449 578

SE = Speciahnhet utan taxeringsvärde

Område	Fastighet	Värde- år	Antal lgh	Boyta	Antal spec lgh	Boyta	Antal lok	Lokal- yta	Antal bost	Tot boa & Loa	Bokf Värde	Tax Värde
Eklanda												
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267			5	1 230	81	7 497	102 933	110 590
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922				63	96	7 985	91 563	88 588
Eklanda	Mandolinen 24	1994					1	389	0	389	2 288	SE
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303			10	680	20 871	10 010
Eklanda	Nyckelharpan 5	2007			71	2 276	2	2 008	71	4 284	64 458	
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	303	1	139	73	4 761	42 181	57 687
Summa			248	18 885	83	2 882	9	3 829	331	25 596	324 294	266 875
Krokslätt/Toltorp												
Krokslätt/Toltorp	Järven 4	1984			42	1 935	1	2 854	42	4 789	5 582	41 560
Krokslätt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183					2	183	1 340	2 828
Summa			2	183	42	1 935	1	2 854	44	4 972	6 922	44 388
Kvarnbyn												
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204					32	2 204	13 904	22 600
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			1	75	87	5 277	3 536	48 600
Kvarnbyn	Kikås 1:216 (P)	1985										0
Kvarnbyn	Kikås 1:9 (fd k7)	1985	5	342					5	342	2 813	3 581
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607				155	28	1 762	15 942	17 089
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682				58	12	740		7 208
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146					1	146	2 862	2 952
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 054	2	953	34	2 007	7 618	SE
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			1	362	145	10 671	103 090	105 957
Summa			310	20 492	34	1 054	4	1 603	344	23 149	149 765	207 987
Kålleröd/Lindome												
Kålleröd/Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2	2 972	63	4 872	12 320	SE
Kålleröd/Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 574					52	3 574	51 185	41 400
Kålleröd/Lindome	Kålleröd 1:111	1950	2	216					2	216	975	2 868
Kålleröd/Lindome	Kålleröds- gården 1:97	1989	109	9 997				191	109	10 188	50 983	79 775
Kålleröd/Lindome	Lindome 1:30	2009			5	258	1	173	5	431	13 777	SE
Kålleröd/Lindome	Vämmedal 3:136	1986			44	2 226	1	1 825	44	4 051	22 900	SE
Summa			163	13 787	112	4 384	4	5 161	275	23 332	152 140	124 043
Åby												
Åby	Jordbländaren 2	1991	37	2 415	17	794	1	333	54	3 542	40 118	37 928
Åby	Katrineberg 5	1968	72	5 662			6	1 521	72	7 183	188 662	98 342
Summa			109	8 077	17	794	7	1 854	126	10 725	228 780	136 270
Östra Mölndal												
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 073	12	408	2	449	111	7 930	81 029	81 811
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336					48	3 336		34 839
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625				63	36	2 688	33 496	27 598
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165				11	32	2 176	0	22 133
Östra Mölndal	Klängrosen 9	1987	28	1 615			1	19	28	1 634	9 227	16 843
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	2	1 053	49	3 043	23 423	SE
Östra Mölndal	Lackarebäck 1:17 mark										2 954	
Östra Mölndal	Lövången 2	1951			120	4 035	3	9 306	120	13 341	72 636	SE
Summa			255	17 485	169	5 761	8	10 901	424	34 147	222 765	183 224
TOTALT			2 727	179 436	780	31 951	122	49 077	3 507	260 464	1 886 764	2 346 043

SE = Specialenhet utan taxeringsvärde

Karta



1. Källered 2. Jungfruplatsen 3. Bifrost 4. Centrum 5. Åby 6. Glasberget 7. Kikås 8. Stensjön 9. Enerbacken 10. Västra Bosgården
11. Östra Bosgården 12. Kvarnbyn 13. Eklanda 14. Heljered

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 stämman hölls den 25 april 2012. 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 kortfattad beskrivning av innehållet i ägardirektivet.

Styrelse och revisorer

Mölnålsboståders styrelse utses i praktiken 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, Sven-Ove Johansson, Ronny Lindqvist, Sven Hilmersson, Bernt Runberg, Johanna Rantsi och Kader Hamakarim.

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

Mölnålsboståders revisorer utses genom Mölnåls stads upphandling av revisorstjänster. KPMG har handlats upp till och med verksamhetsåret 2012. Revisionsfirman utser där- efter bolagets revisorer. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Revisorer är:

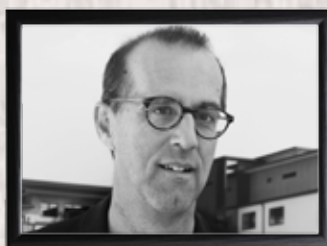
- Godkänd revisor Marie-Louise Strand, utsedd av KPMG
- Lekmannarevisor Thomas Svensson (s), utsedd av Mölnåls stad
- Lekmannarevisor Dick Callgard (fp), utsedd av Mölnåls stad

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.

Styrelse



Niels Christensen, utsedd av (fp).
Född 1954, f d regionschef.
Ledamot sedan 2012.

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 Hilmer, 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 året

- Beslutat att förvärva fastigheten Mölndal Lackarebäck 1:17 samt att därpå uppföra byggnader avsedda för särskilt boende samt förskola för Mölndals Stad.
- Godkänt arbetsordning för styrelse och VD.
- Beslutat att lämna intresseanmälan för deltagande i utvecklingen av Forsåkersområdet.
- Godkänt ny dokumenthanteringsplan.
- Godkänt intern kontrollplan och genomförd granskning av intern kontroll.
- Godkänd ny finanspolicy.

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.



MölnadsBostäder

En bättre värld i Mölnad