

Årsredovisning 2015

er ut
rstad.

Innehåll

Året i sammandrag.....	3
VD-kommentar	5
Detta är Mölndalsbostäder.....	6
Socialt ansvar och samhällsansvar.....	7
Balanserad styrning.....	9
Marknad och nyproduktion.....	10
Ansvar för medarbetare	12
Miljö- och energiarbetet	14
Ekonomi och finansiering.....	16
Förvaltningsberättelse	18
Förslag till vinstdisposition.....	19
Fem år i sammandrag	20
Resultaträkning.....	21
Balansräkning.....	22
Kassaflödesanalys.....	24
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	25
Noter	28
Revisionsberättelse	32
Granskningsrapport.....	33
Fastighetslista	34
Bolagsstyrning.....	37
Styrelse och ledningsgrupp.....	38



Projektledare Helen Koorp.
Ombyggnad av kvarteret Hajen.
Björkåsen 3 med Björkåsterrassens Kooperativ i bakgrunden.

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

Omslagsbild: Ombyggnad kv Hajen
Produktion: Stormen kommunikation
Foto: Niklas Martinson
Tryck: Alfredssons Communication

Året i sammandrag

Stort antal sökande till utannonserade tjänster inom projektledning, uthyrning och marknadsföring

Hög efterfrågan på lägenheter, men låg omflyttningsgrad



Rekordhöga marknadsvärden på fastigheterna

Beslut om ökad aktivitet i nyproduktionen

100–120

lägenheter om året

21,8%

SOLIDITET

DIREKTAVKASTNING
PÅ BOKFÖRT VÄRDE

7,4%



Fortsatt fokus på kvalitet och miljö med förnyade ISO certifieringar

Mycket hög andel nöjda och stolta medarbetare

Landets näst bästa betyg i "AktivBos" kundmätning avseende serviceindex
87,4% Nöjda Kunder



Toppbetyg för Mölndalsbostäder

Det är med lika delar glädje och stolthet som jag kan berätta att Mölndalsbostäder under året fått toppbetyg från både hyresgäster och anställda. När det gäller service till hyresgäster har vi rankats som ett av Sveriges tre bästa bostadsbolag i vår storleksordning!

Mölndalsbostäder genomför en enkätundersökning bland hyresgästerna vartannat år, för att mäta hur väl bostadsbolaget lever upp till visionen att vara *En bättre värd i Mölndal*. Resultatet presenteras som ett Nöjd kund-index, NKI. Förra gången enkäten genomfördes visade resultatet att det fanns utrymme för att förbättra servicen till våra hyresgäster, framför allt när det gällde hantering av kundkontakter.

Kundservice är en bra investering för ett bostadsbolag, eftersom nöjda hyresgäster är mer lojala, de flyttar mer sällan och de är mer aktsamma om fastigheter och utemiljöer. Därför satte vi upp ett högt mål utifrån 2013 års NKI-resultat: Mölndalsbostäder ska placera sig inom topp tre i Sverige fyra år senare, 2017.

Nu visade det sig att vi är med i toppstriden redan efter två år, inom alla fyra mätområdena – *Service, Produkt, Profil/attraktivitet* samt *Valuta för hyran*.

Tack vare de fina siffrorna nominerades Mölndalsbostäder också, som ett av tre bostadsbolag, till Kundkristallen i kategorin Högsta serviceindex, i kundundersökningsföretaget AktivBo:s Benchmark Event-tävling. Vi fick inte priset, men det ger oss bara förnyad energi att bli ännu bättre.

Vi har arbetat långsiktigt och vågat vänta in effekterna. Det lönar sig att ta kunderna på allvar, och det lönar sig att sätta upp gemensamma mål – inte minst eftersom det stärker lagandan och arbetsglädjen, något som märks i medarbetarenkäten som också den genomförts under året. Trots de senaste två årens hårda arbete, som inneburit allt från att rannsaka oss själva till att strukturera om våra arbetsflöden, trivs våra anställda ännu bättre nu.

Att luta sig tillbaka och vara belåten är dock inget alternativ. Det är viktigt att komma ihåg att en liten del av hyresgästerna faktiskt inte är fullt nöjda. För att vara *En bättre värd i Mölndal* krävs ett ständigt förbättringsarbete. Våra duktiga medarbetare fortsätter att vässa kvaliteten samtidigt som de bidrar till samhörighet och trivsel på arbetsplatsen. Nu siktar vi ännu högre: Vi ska ge Service i världsklass, och skapa ett modernt bostadsbolag, redo att möta framtidens behov.

Dennis Bucht
VD





Sture Moberg hjälper kunder med Plusval.

Det bästa alternativet i Mölndal

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

DET HÄNDE UNDER ÅRET:

- Rivningen av Kvarteret Hajen i Mölndals centrum påbörjades och cirka 200 nya lägenheter kommer att uppföras där det tidigare fanns cirka 85 lägenheter.
- Resultatet av kundundersökningen, som genomförts av externt undersökningsföretag på uppdrag av Mölndalsbostäder, visade på fantastiskt nöjda kunder. Mölndalsbostäder nominerades också, som ett av tre svenska bostadsbolag, till en Kundkristall i AktivBo:s Benchmark Event-tävling, kategori Högsta serviceindex, för bostadsbolag med 3 000–8 999 lägenheter.
- Även resultatet av den årliga medarbetarundersökningen visar på mycket god trivsel hos personalen, vilket är grundförutsättningen för att kunna bedriva verksamheten framgångsrikt.

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

För ägaren

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

För kunden

- Att Mölndalsbostäder i alla avseenden är det bästa alternativet, jämfört med andra hyresvärdar.
- Individuellt anpassad service i olika former.
- Regelbunden kommunikation med Mölndalsbostäder genom olika kanaler, exempelvis hemsidan, kundenkäter, andra undersökningar och personliga kontakter.
- Att Mölndalsbostäders medarbetare är synliga och lätta att få kontakt med.
- Bättre miljö i form av en strävan mot ett ekologiskt uthålligt samhälle.
- Välskötta fastigheter.
- Trygghet i boendet.
- Prisvärd hyresnivå.

För medarbetarna

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

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



Sommararbetare klipper rabatter i kvarteret Platen Celsius.

Socialt ansvar ur flera perspektiv

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

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

DET HÄNDE UNDER ÅRET: Ombyggnaden av centrum har kommit igång på allvar och nya Mölndals innerstad har börjat ta form. Både verksamheter och privatpersoner har fått evakueras eller flytta från främst kvarteret Hajen.

Mölndalsbostäder fortsätter att ta ett samhällsansvar. Genom att stötta utsatta personer kan vi öka tryggheten i våra bostadsområden. Under 2015 tillsattes en boendekonsult på permanent tjänst. Boendekonsultens uppgift är att fånga upp hyresgäster som till exempel hamnar i ekonomisk knipa eller har svårt att hantera kontakten med sina grannar. Många medborgare har behov av stöd och att någon ser saker och ting ur deras perspektiv. Genom att ta en tidig diskussion och erbjuda hjälp och råd kan vi få ner antalet vräkningsärenden till en låg nivå, något som är till gagn både för såväl enskilda personer som för bolaget och samhället i stort.

I ungdomsteamet får personer pröva på fastighetsskötarens arbete, under ledning av en engagerad förman. Delta garna utses av Mölndals stad, som anställer dem i så kallade nystartsjobb.

Bifrostprojektet, som verkar för bättre trivsel och trygghet,

fortsätter under året och pågår även under 2016. Samarbetspartnern är Mölndalsbostäder, Mölndals stad och Folkhälsorådet.

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

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

I Mölndalsbostädernas nyproduktion ska det ingå små, prisvärda bostäder för att ungdomar ska kunna flytta hemifrån, lägenheter för personer som har svårt att hitta ett eget boende, samt lägenheter som är anpassade till exempel till äldre personer. Under 2016 kan bygget av Trygghetsboendet komma igång efter långa överklagandeprocesser. Trygghetsboendet innebär att fler äldre kommer att kunna bo kvar i egen lägenhet med bibehållen livskvalitet. Ytterligare ett Trygghetsboende är planerat i Lindome, med byggstart förhoppningsvis 2017.

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

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



Nya Celsius 7, Smörråntegatan.

Fyra perspektiv skapar balans

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

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

DET HÄNDE UNDER ÅRET: Mölndalsbostäder genomför ett Nöjd kund-index, NKI, vart annat år och 2015 var det dags igen. Resultatet var överväldigande.

Den förra NKI-undersökningen, 2013, visade att vi kan bli bättre på att hantera kundkontaktarna. Vi satte ett högt mål: Fyra år senare (2017) ska Mölndalsbostäder placera sig bland de tre bästa bostadsbolagen i landet i vår storleksordning (2 000–5 000 lägenheter).

Nu visade det sig att vi redan efter två år seglar upp i toppstrid, med ett Serviceindex på 87,4. Medarbetarnas intensiva arbete har gett ett fantastiskt resultat, något som sporrar oss att fortsätta vässa kvaliteten med målet att även till nästa enkätundersökning bli *En bättre värd i Mölndal*.

Samtidigt visade årets Medarbetarenkät att trivseln bland personalen ökar. Slutsatsen är att det gör gott för lagandan och arbetsglädjen att jobba tillsammans mot högt ställda mål.

FRAMTIDEN: Affärsplanen revideras i december 2015 och ska löpa 2016–2018. I den slås bland annat fast att Mölndals-

bostäder ska arbeta för att bidra till ägarens, Mölndal stads, ”vision 2022” och dess tre fokusområden: En modig stad med en tydlig historia, Mölndal förstärker Västsverige, samt En hållbar stad där vi växer och mår bra. Mölndalsbostäders arbete med att få fram 100–120 nya lägenheter per år, i skiftande storlek och lägen, är i hög grad viktigt för att stadens vision ska nås.

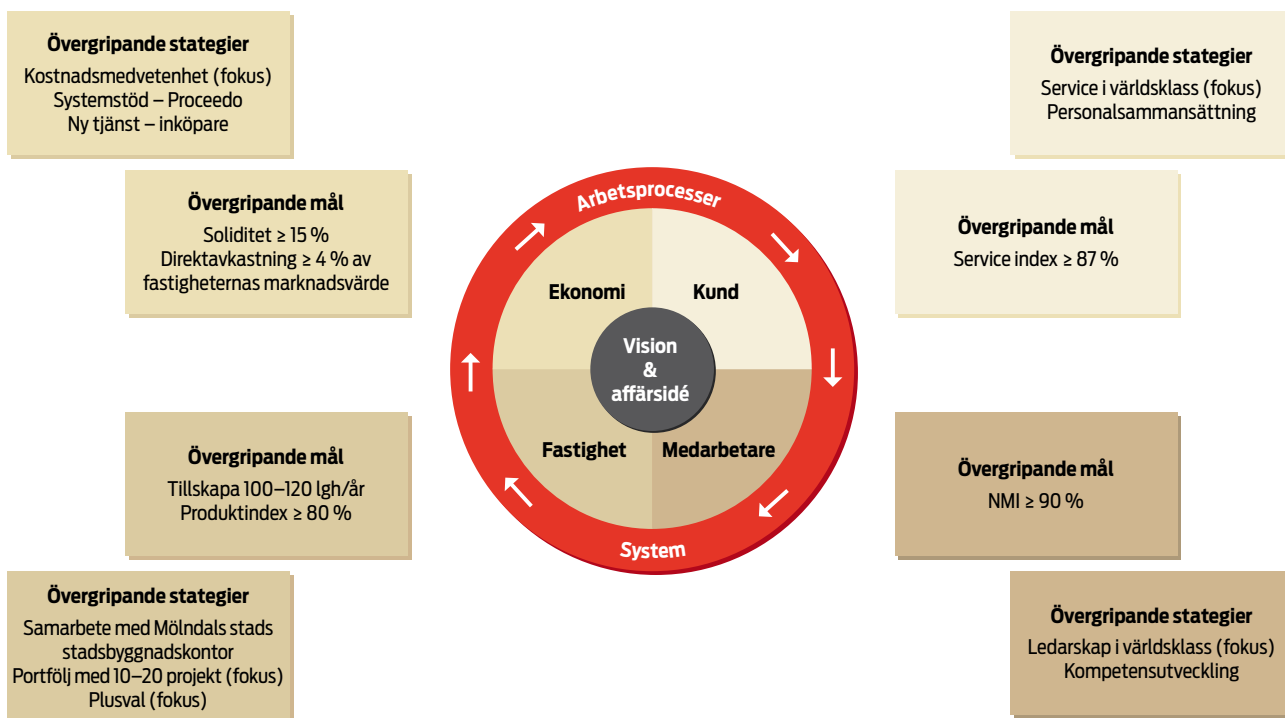
Mölndalsbostäder fortsätter att arbeta mot målen i det balanserade styrkortet.

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

Kärnvärden lyfter fram den mjuka delen

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

RISKER: Den största risken är att vi inte kommer att kunna bygga så mycket som vi vill, det vill säga att uppfylla målsättningen i Fastighetsperspektivet med 100–120 nya lägenheter per år, sett över en 15-årsperiod. Orsakerna är brist på byggbar mark, att planprocesser tar lång tid, men framför allt tidsödande och dyrbara överklagandeprocesser som kan fördröja byggstartar med flera år.





Illustrationer: nya kvarteret Hajen.

Stor efterfrågan på hyresrätter

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

Bolaget ska medverka till att god service finns i bostadsområden.

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

DET HÄNDE UNDER ÅRET: Mölndals stad hade 2015 drygt 63 200 invånare varav 32,5 procent bodde i hyresrätt, 27,5 procent i bostadsrätt och 40 procent i en enskilt ägd fastighet (egnahem). Av det totala antalet invånare bodde cirka 6 800 eller 10,9 procent i någon av Mölndalsbostäders hyresrätter. Sett utifrån de tio största hyresfastighetsägarna bodde 46 procent i Mölndalsbostäders lägenheter. Motsvarande andel hos den näst störste aktören var 23 procent.

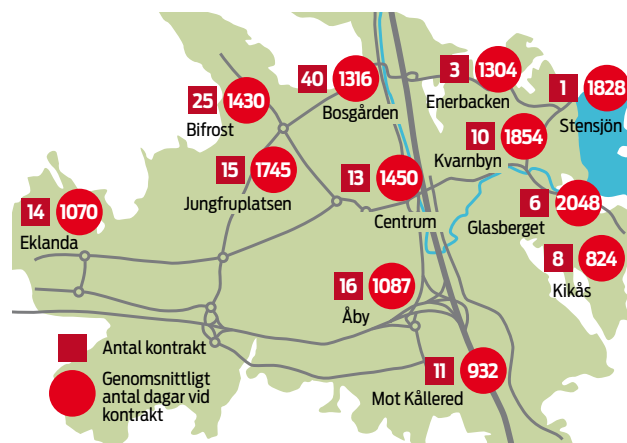
Mölndalsbostäder är alltså den klart dominerande aktören när det gäller hyresrätter i Mölndal.

Kunder och efterfrågan

Samtliga lediga lägenheter publiceras på www.boplats.se, som under en övergångsperiod heter www.nya.boplats.se.

Mölndalsbostäder annonserade totalt ut 172 lediga lägenheter i Mölndal via Boplats under 2015. Det totala antalet ansökningar på dessa uppgår till 83 339, vilket innebär i genomsnitt 485 ansökningar på varje utannonserad lägenhet. Under året har relativt få lediga lägenheter kunnat erbjudas på Boplats, eftersom flertalet av de lediga lägenheterna har

erbjudits som ersättningslägenhet och evakueringslägenhet i samband med ombyggnadsarbeten ibland annat kvarteret Hajen i Mölndals innerstad.



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

Mölndals innerstad

Detaljplanen för Mölndalsbostäders fastigheter Hajen 2 samt Gråsejen 6 i Mölndals innerstad möjliggör cirka 300 lägenheter samt cirka 12 000 kvm ny yta för kommersiella lokaler.

Under sommaren påbörjades den yttre rivningen av Hajen 2. Under hösten utfördes pålning, markarbeten och gutning av betongplatta. Planerad inflyttning är hösten 2017 för Hajen 2. I Gråsejen 6 är planerad byggstart tidigast sen höst 2017 och planerad inflyttning under 2019.

Trygghetsboende, Toltorp

Överklagandeprocessen avseende detaljplanen för Trygghetsboendet i Toltorp fortsatte under 2015. Alldeles före årsskiftet kom Mark- och Miljööverdomstolens beslut som med-

ger att projektet kan starta. Planerad byggstart är våren 2016. Trygghetsboendet kommer att innehålla 66 lägenheter med förstärkt tillgänglighet. Inflyttning beräknas till hösten 2017.



Illustration: planerat Trygghetsboende i Toltpor.

Lindome centrum

Detaljplanearbetet för Lindome centrum, där Mölndalsbostäder planerar att uppföra ett trygghetsboende med ett femtiotal lägenheter, startade sen höst 2015. Detaljplanearbetet beräknas pågå cirka ett år.

Heljered

Projektering av detaljplan för nytt bostadsområde i Heljered, som är granne med Källeredes köpstad, pågick hela 2015. Svårigheter med befintliga vattendrag gör att arbetet tar lång tid. Här planeras ca 180 lägenheter men det är ovisst när byggnation kan starta.

Delbanco

Detaljplanearbetet för kvarteret Delbanco i östra Mölndal, där förtätning av ett bostadsområde planeras, startade under hösten 2015 och beräknas pågå cirka ett år. Planen är att bygga 50–100 lägenheter samt ett gruppboende enligt LSS.

Gruppboende i Lindome

Under 2015 startade nybyggnadsprojektet Fågelsten LSS. Här kommer inrymmas sex lägenheter, samt gemensamhetsytor och personalutrymme. Gruppboendet beräknas stå klart sommaren 2016.

Särskilda boenden

I Mölndal finns ett stort behov av boenden för äldre, funktionshindrade och människor som av andra skäl har svårt att ordna eget boende. Mölndalsbostäder har en nära dialog med representanter från Mölndals stad i arbetet med dessa

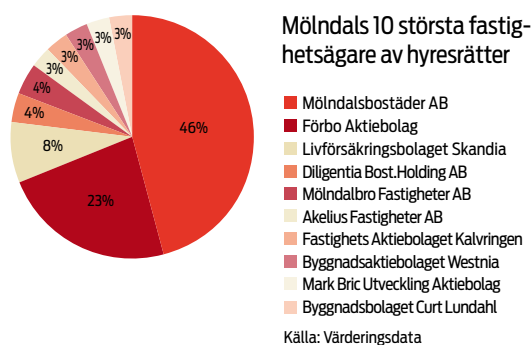
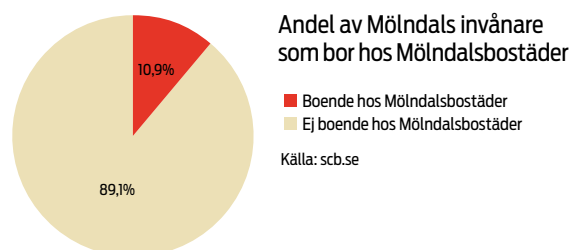
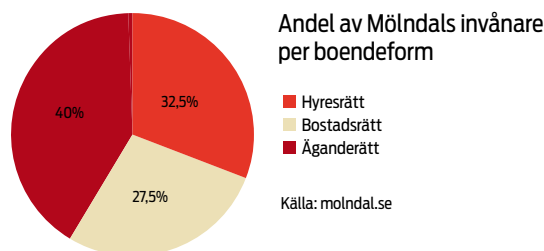
frågor, och under året har strategier diskuterats för hur vi ska kunna möta dessa behov. Möjliga projekt har inventerats och identifierats. Arbetet har fortlöpt under hela 2015 och gett oss en bra plattform inför 2016.

FRAMTIDEN: Lagstiftningens krav på affärsmässighet för allmännyttiga företag innebär att de investeringar Mölndalsbostäder gör ska ha en lönsamhet jämförbar med vad en privat investerare skulle krävt.

Mölndalsbostäder planerar att bygga i genomsnitt 100–120 lägenheter per år sett över en 15-årsperiod, med start 2015. Efterfrågan på hyreslägenheter är mycket stor, men bristen på byggbar mark är en försvårande faktor.

RISKER: Som nämns på sidan nio finns risken att Mölndalsbostäder inte kommer att nå målet för nyproduktion, på grund av brist på byggbar mark samt långa planprocesser och överklagandeprocesser.

Mölndalsbostäders verksamhet kan också påverkas av politiska beslut, som skattereformer, vilka kan komma att ge höga kostnader för nyproduktion och underhåll.





Mats Johnson, drifttekniker, utför ventilationskontroll.

Delaktiga medarbetare gör skillnad

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

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

DET HÄNDE UNDER ÅRET: Årets personalkonferens, där i stort sett alla medarbetare deltog, hade temat Ett trovärdigt medarbetarskap. Resultatet av årets kundmätning (resultatet redovisas på annat ställe) och personalmätning redovisades och vi kunde konstatera att vi kommit en bra bit på vägen. I personalmätningen ökar talen för NMI (Nöjd medarbetar-index) från 89 till 93 och Stolthet från 90 till 94. Stort fokus ligger även på påståendet ”Min chef är en förebild i att leva värderingarna och är trovärdig”, där resultatet blev 91.

Före sommaren fattade ledningen ett beslut om att förstärka den befintliga organisationen inför dels de kommande utmaningarna med stor nyproduktion, dels med att förbereda inför en kommande pensionsavgång. Detta har inneburit att det har varit ett stort fokus på rekrytering under hösten.

Delaktighet

Under året har 67 förbättringsförslag lämnats in. Som resultat har vi bland annat gjort ytterligare förbättringar av ordningen i miljöhusen och utvecklat metoden för städning av trapphus och entréer.

Kompetensutveckling

Mölndalsbostäders viktigaste styrka är medarbetarnas erfarenhet, kompetens och attityd. 2015 uppgick antalet utbildningstimmar till 1 985 (2 031). Utbildningar genomfördes bland annat inom följande områden:

- El
- Motor- och röjsågskörkort
- Arbetsmiljö
- Ledarskap

Arbetsmiljö

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

Bolaget har en sjukfrånvaro på 4,8(4,3) procent. Av den totala sjukfrånvaron är den övervägande delen lång frånvaro, som till stor del beror på förslitningsskador.

Friskvård

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

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

Avgångar och rekryteringar

Vid slutet av 2015 hade Mölnaldsbostäder 65 (66) tillsvidareanställda varav 51 (52) var män och 14 (14) kvinnor.

Under året har bolaget haft fem avgångar – tre med anledning av pension, de övriga är avgångar där personerna valt att gå vidare till andra utmaningar. Under året har fyra nyrekryterade medarbetare börjat sina anställningar.

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

Ledarskap i Världsklass (fokusområde)

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

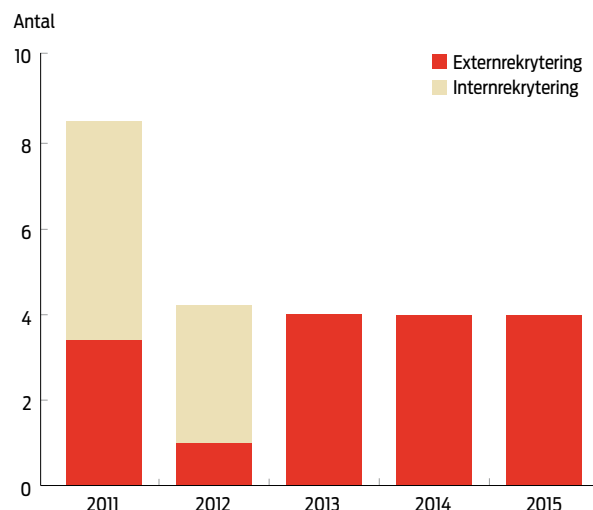
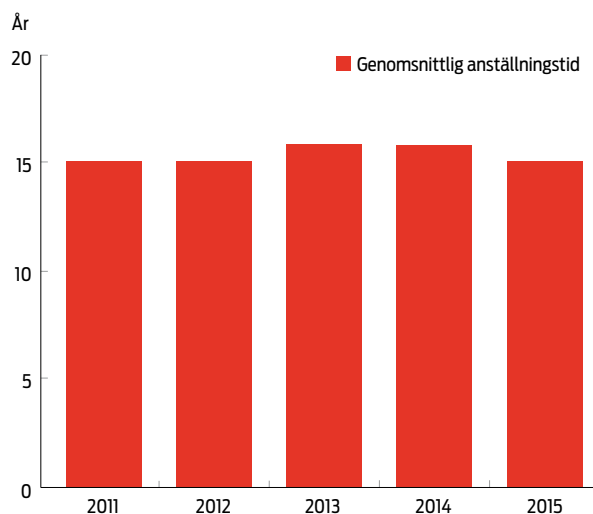
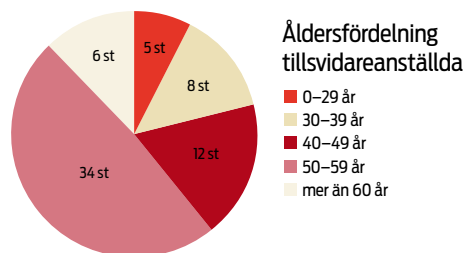
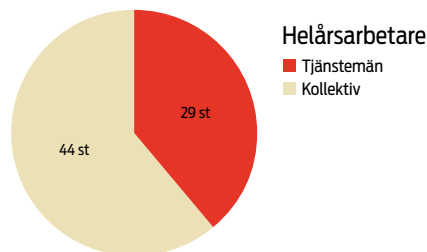
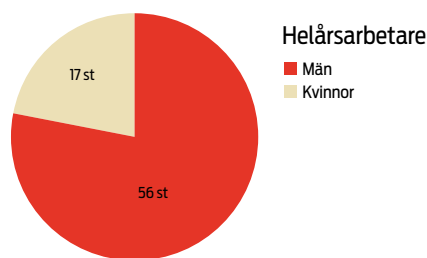
- Ledarna ska vara förebilder i att leva efter våra värderingar.
- Ledarna ska ha ett coachande ledarskap som bidrar till att medarbetarna växer och vill ta ett större ansvar.
- Ledarna ska ha ett reflekterande ledarskap som bidrar till utveckling av det egna ledarskapet.

Kompetensutveckling

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

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

- Att vi inte följer upp på individnivå lika bra som vi följer upp övergripande mål
- Att ledarna inte tillräckligt tydligt lyckas visualisera hur vi ska nå våra mål och hur handlingsplanen ser ut.





Kristoffer Johansson med ett av Mölndalsbostäders elfordon, i Katrineberg.

En framtid full av möjligheter

MÅL: Av Mölndalsbostäders verksamhetspolicy framgår att bolaget ska säkerställa en ständig förbättring av miljöprestandan och en minskad miljöpåverkan för ett långsiktigt hållbart samhälle. Miljöfrågorna ska genomsyra hela verksamheten och samtliga perspektiv. Följande mätbara miljömål finns:

- Att ha en energianvändning <100 kwh/m² vid 2018 års slut.
- Att kontinuerligt öka andelen sorterat avfall.

DET HÄNDE UNDER ÅRET:

Avfall och återvinning

Samtliga bostadsområden kan källsortera sitt avfall, även matavfall och komposterbart avfall. Andelen sorterat avfall har ökat från 33 procent (2009) till 41 procent (2015).

Utöver detta samlar Mölndalsbostäder även in textilier i samarbete med Human Bridge sedan våren 2014. Under 2015 samlades drygt 48 ton textilier in.

Energi

Mölndalsbostäder är ett av de bostadsföretag i Sverige som har lägst energianvändning för uppvärmning och varmvatten.

Sedan år 2007 är Mölndalsbostäder med i SABOs Skåne-initiativ, där de representerade fastighetsbolagen har ett gemensamt mål att minska energianvändningen med 20 procent till 2016. Då Mölndalsbostäder redan 2007 låg lägre i energianvändning än SABO hade som gemensamt mål för 2016, valde Mölndalsbostäder att sätta sitt individuella mål till 18 procent. Energieffektiviseringen bedrivs i miljöledningsprogrammet och går under namnet Energiresan.

Vid utgången 2014 hade Mölndalsbostäder minskat 9 procent sedan 2007 och ligger således en bit efter det mål på 18 procent som var satt till 2016 års slut. Genom att titta på de energioptimerande åtgärder som planeras reviderades målet

för 2016 till 14,5 procent (101,8 kwh/m²), men det finns fortfarande ett lite mer långsiktigt mål att hamna <100 kwh/m² vid 2018 års slut. Under 2015 investerade Mölndalsbostäder till exempel i en väderstation, som hjälper till att styra uppvärmningen mer effektivt. Fastigheter har en viss tröghet när det gäller temperatur. Nu kan man kompensera i tid när vädret slår om.

Mölndalsbostäders energianvändning fördelar sig på följande sätt:

84 procent av uthyrningsbar yta är fjärrvärmeuppvärmd.

9 procent är uppvärmd av någon form av värmepump.

6 procent har direktverkande el.

1 procent har lokal biobränsleledad 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. En stor utmaning är konvertering av de hus med direktverkande el och varmvattenberedare, där det saknas statistik över förbrukningen eftersom hyresgästerna själva står för energikostnaderna. Arbete fortgår för att hitta en lösning som kan accepteras av de boende i dessa hus.

Effektiviseringar av installationer i fastigheterna kan vara sådant som justeringar av värmesystem, utbyte av styr- och reglersystem, rörelsestyrd belysning i trapphus och nya energieffektiva tvättmaskiner. Datoriserad driftövervakning sker i 83 procent av fastigheterna.

Mölndalsbostäder köper endast in biovärme och el som är märkt med bra miljöval, och som därmed ger låga utsläpp av koldioxid.

Sunda hus

Mölndalsbostäder är en aktiv byggherre och har som mål i

den nuvarande affärsplanen, som löper 2016 till 2018, att nyproducera 100–120 lägenheter per år sett över en femtonårsperiod, med start 2015. Husen ska byggas för att ingå i ett långsiktigt ekologiskt hållbart samhälle. Miljökrav ställs på material som används. Husen ska ha låg energianvändning och Mölndalsbostäders krav för energianvändning är högre än de krav som finns i byggreglerna.

Mölndalsbostäder ställer miljökrav på de samarbetspartners som finns i projekten, som entreprenörer, konsulter och leverantörer.

Byggnation av Stensjöns förskola, som stod klar i december 2013, är byggd för miljöklass Guld. Utvärdering om det blir guld kommer göras av Swedish Green Building Council under våren 2016.

Alla fastigheter är energideklarerade. Besiktningar enligt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) är periodiserade, med intervaller på mellan två och nio år beroende på installations-system. PCB-inventering av samtliga fastigheter som är byggda inom perioden 1956–1973, vilka löper risk att innehålla fogmassor med PCB, har utförts. Några åtgärder har inte behövts.

Radonmätning har utförts på samtliga bostadsfastigheter under en treårsperiod med start 2013. Där radonvärdena överstiger 200 bq kommer åtgärder att genomföras före år 2020. Just nu pågår radonmätning på omsorgsfastigheterna.

Utemiljön

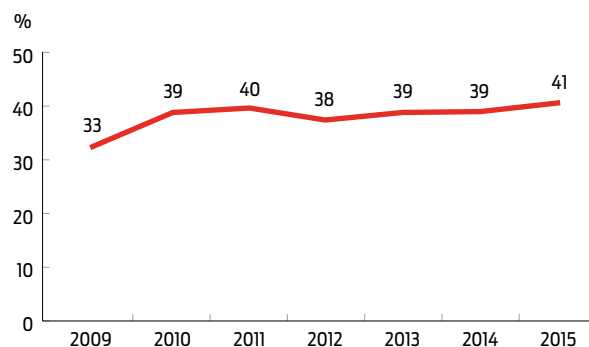
Mölndalsbostäder arbetar för att skapa gröna rum i utemiljön för att öka trivselen hos de boende. Lekplatser besiktigas regelbundet och utrustning byts och kompletteras löpande. I trädgårdsskötseln används inga kemiska bekämpningsmedel förutom ogräsättika, som är biologiskt nedbrytbart. Salt som halkbekämpning används bara i undantagsfall. I kundundersökningen fick Mölndalsbostäder högst betyg av samtliga deltagande bostadsbolag i kategorin ”Rent och snyggt” vilket personalen är mycket stolt över.

FRAMTIDEN: Mölndalsbostäder fortsätter driftoptimeringen för att minska energikonsumtionen och därmed miljöavtrycket, utan att hyresgästernas komfort minskar. Arbetet med att fasa ut bensin- och dieselbilar fortsätter. Under 2016 ska en stor del av utomhusbelysningen bytas ut och få LED-lampor.

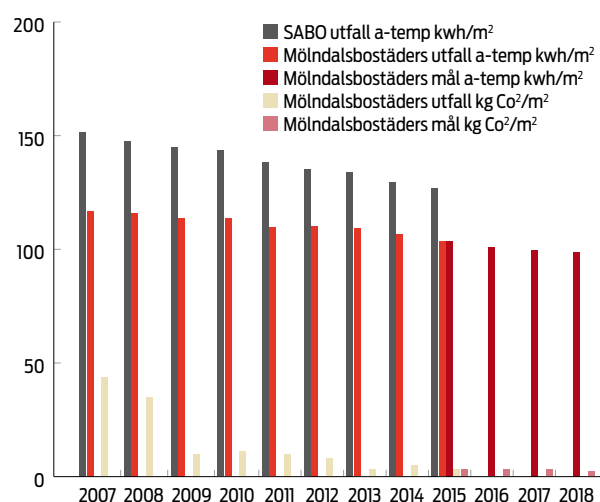
Mölndalsbostäder och Mölndals Stad samarbetar för att öka andelen sorterat avfall. Under december 2015 och början av 2016 ska en student som läser sin master i Miljö- och hälsoskydd genomföra en studie bland Mölndalsbostäders hyresgäster med syftet att finna vilka barriärer de boende har kring återvinning.

RISKER: Det finns inga uppenbara risker avseende Mölndalsbostäders arbete med att nå miljömålen. Arbetet med att sänka energianvändningen per kvadratmeter fortsätter som planerat. Det låga elpriset just nu gör dock att de ekonomiska incitamenten för att genomföra energioptimerande åtgärder inte blir lika stora (avbetalningstiden blir längre).

Lagstiftning, teknikutveckling och kostnader går åt rätt håll när det gäller energi såväl som transporter och avfall. Framtiden är därför full av möjligheter.

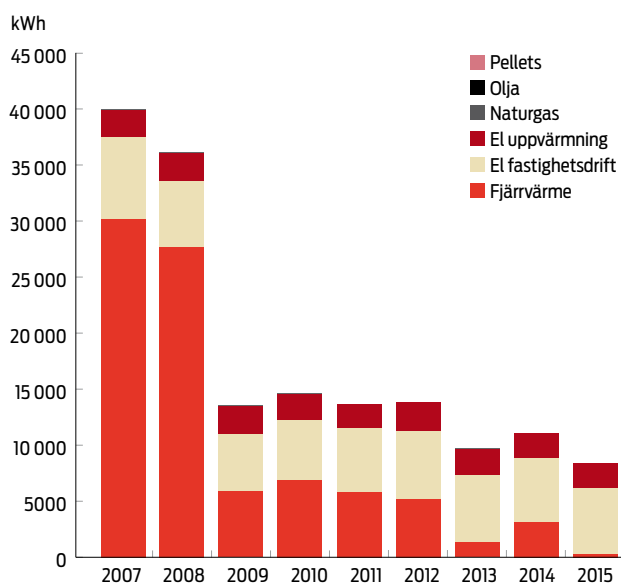


Trender andel sorterat hushållsavfall.



Vid utgången 2015 hade vi minskat energianvändningen med 12 procent sedan 2007 och låg således en bit från att nå målet på 18 procent till och med 2016. Målet reviderades därför till 14,5 procent (101,8 kwh/m²) för 2016.

Vid 2018 år slut är målet <100 kwh/m².



Faktisk primärenergianvändning 2007–2015.



Milan Lörinczy kontrollräknar.



Vy från Eklandaområdet.

Finansförvaltningen

Inflation och reporänta (Riksbanken 151215)

”Utvecklingen i svensk ekonomi har varit något starkare än väntat samtidigt som den globala osäkerheten kvarstår. Inflationen har stigit trendmässigt sedan förra året men är ännu inte på fast mark. För att säkerställa kraften i inflationsuppgången behöver penningpolitiken vara fortsatt mycket expansiv. Vid sitt senaste penningpolitiska möte i mitten av december beslutade Riksbankens direktion därför att lämna reporäntan oförändrad på -0,35 procent. Köpen av statsobligationer fortsätter under första halvåret 2016, så som beslutades i oktober.

Inflationen mätt med KPI påverkas direkt av hushållens räntekostnader. De stora räntesänkningar som Riksbanken genomfört den senaste tiden bidrar därför till att hålla nere inflationen mätt som KPI.”

Inflationen för året, mätt som årsgenomsnitt av KPI blev cirka +0,0 (-0,2). Riksbanken har under 2015 vid tre tillfällen sänkt styrräntan. 18 feb till -0,10%, 25 mars till -0,25% och 8 juli till -0,35% vilket den uppgår till per balansdagen.

Finansieringskostnader

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

Skuldförvaltning

Räntekostnaden är den enskilt största posten i Mölndalsbostäders resultaträkning och kostnaden kan förändras kraftigt vid förändringar i marknadsräntorna eller bankernas mar-

ginaler. Mölndalsbostäders mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyen.

Finanspolicy

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

Målen med finanspolicyen är att:

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

Ränterisk

Se avsnitt under förvaltningsberättelse.

Normportfölj

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



Kvarteret Katrineberg i Åby.

Känslighetsanalys

Skulle den rörliga marknadsräntan stiga med en procentenhet från och med den 1 januari 2016 skulle Mölndalsbostäders räntekostnader 2016 öka med cirka 3 560 tkr och 3 940 tkr år 2017.

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

Skulle Stibor 90 sänkas ytterligare 1 procent påverkar det swapparnas rörliga ben och kostar då bolaget momentant cirka 11 miljoner kronor på årsbasis.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningen visar när i tid lån ska amorteras eller refinansieras. Efter finanskrisen för några år sedan har bolaget valt att ha korta löptider på kapitalbindningen för merparten av lånen. Orsaken till detta är en avvägning mellan risken att inte få nya lån och kostnaden för att ha lån med lång bindningstid. Fortfarande är lån med lång kapitalbindning avsevärt dyrare än lån med kort kapitalbindning även om vi har kunnat se minskade skillnader i marginaler den senaste tiden. Genomsnittligt kapitalbindning uppgår per 2015-12-31 till 0,53 år.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till rörlig ränta eller 90 dagars Stibor. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan två och tio år. Genomsnittlig räntebindning uppgår per 2015-12-31 till 4,72 år.

Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölndals stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,50) procent på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift under året uppgår till 4 795 (4 795) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002 och borgenslimiten från kommunen är för närvarande 1 700 (1 100) miljoner kronor.

Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde

I not 22 redovisas samtliga ränteswappar med förfallodag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswappar efter Stibor 90. Av noten framgår att innehavet av ränteswappar uppgår till 1 085 (1 160) Mkr, vilket motsvarar 76 (85) procent av lånestocken.

Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är per bokslutsdagen 2,78 (2,96) procent.

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

Prisdifferensen uppstår om den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Av noten framgår att swapparna har ett undervärde på cirka 113,5 (133,4) miljoner kronor per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015.01.01–2015.12.31.

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölnalds stad. 2015 var det 22:e året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölnaldsbostäder bedrivit sedan 1947.

Under 2015 har bolaget förvaltat fem bolag med sex fastigheter åt Kvarnfallet Mölnal AB. Bolagen; Affärsfastigheter i Mölnal AB, Mölnal Centrum Byggnads Fastighets AB, Mölnal Centrum Koljan 1 Fastighets AB, Mölnal Centrum Karpen 12 Fastighets AB samt Mölnal centrum Fiskarna KB äger alla fastigheter i Mölnalds centrum. Förvaltningsuppdraget är ett led i den aktiva roll Mölnaldsbostäder vill spela för att kunna påverka utvecklingen i det nya centrum som planeras. Kvarnfallet har under året sålt fyra av fastigheterna till NCC-koncernen. Vid årets slut finns verksamhet kvar i två bolag i fastigheterna Kungsfisken 4 och Kungsfisken 5.

Dotterbolag

Mölnaldsbostäder är tillsammans med HSB hälftendelägare i HB Källeredsfastigheter och Bostadsexploatering i Mölnal KB.

Faren Fastighets AB (org nr 556807-9601) är tillsvidare ett vilande helägt bolag utan verksamhet. Bolagets underskott har täckts med koncernbidrag på ca 7 tkr. Faren är komplementär i Bostadsexploatering Mölnal KB.

Medlemskap

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

Investeringar

Moderbolagets investeringar i fastigheter har uppgått till 168 084 (53 283) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 2 300 (2 745) tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget har i kundmätningen för 2015 kunnat se en kraftig ökning av andelen nöjda kunder. Detta är resultatet av flera års fokuserat arbete för att bli en bättre värd genom att ta kunden på allvar, öka tillgängligheten, effektivisera servicen och förbättra informationen. Resultatet är så bra att vi nu tillhör de bolag i landet som har bäst betyg i sin storleksklass.

Bolaget har som ett led i att kunna bidra till kommunens övergripande mål om att ha 70 000 invånare år 2022 intensifierat arbetet med att projektera nya lägenheter. Rekrytering av projektledare, strategisk inköpare och uthyrare pågår och avslutas under 2016.

Bolaget har tillsammans med kommunen skapat en projektgrupp för att snabbt kunna projektera för nyproduktion av specialbostäder t ex LSS-boenden.

Bolaget har evakuerat hyresgäster från en fastighet som skall byggas om och delvis rivas. Evakueringskostnader för detta belastar resultatet med 990 (1 330) tkr. Rivningen kom igång under senhösten och innebär att ca 85 lägenheter plockas ner för att ge plats åt ca 200 nya lägenheter vilka beräknas stå klara runt årsskiftet 2017/2018.

Under 2014 och 2015 har en omfattande renovering av avloppsstammar, badrum och kök genomförts i Kv Rågkornet i Bifrost. Totalt har ca 45 miljoner investerats. I beloppet ingår även standardhöjande tillval som hyresgäster gjort i samband med ombyggnationen.

Bolaget har under året haft osedvanligt många vattenrelaterade skador. Kostnader för detta uppgår till ca 2,9 (1,3) milj kronor efter ersättning från försäkringsbolag. Merparten av skadorna är relaterade till avloppsstammar, brunnar och markledning.

Hyreshöjningen för 2015 trädde i kraft 1 april. Hyrorna höjdes i genomsnitt med 0,85 (1,50) procent den 1 april vilket motsvarar cirka 1 500 (2 600) tkr på kalenderåret. Hyresförhandlingen för 2016 resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning på 0,55% från 1 april 2016. Detta motsvarar ca 968 tkr för 2016 eller ca 1 290 tkr på helt kalenderår.

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 Mölnal som bostads- och verksamhetsort.

Projekteringsarbeten pågår på flera platser i kommunen. Bolaget undersöker bland annat möjligheten att bygga trygghetsboenden i Lindome centrum. Arbetet med att förtäta och utveckla fastigheterna norr om Brogatan i Mölnalds centrum fortlöper och evakuering av hyresgäster har påbörjats i ytterligare en fastighet. I hela projektportföljen planeras för cirka 600 lägenheter de kommande fem åren.

Risker

Byggpriser

Marknadsräntorna är extremt låga och efterfrågan på bostäder stor. Detta gör att förutsättningarna för nyproduktion är synnerligen goda. Det börjar byggas mer än på många år och efterfrågan på byggentreprenörer leder till ökade produktionskostnader. Till skillnad från KPI har BPI (byggprisindex) enligt statistik från SCB ökat konstant med ca 2,5 procent de senaste 10 åren. För att inte nedskrivning

skall bli aktuell i nyproduktionen kommer hyresnivåerna att behöva uppgå till ca 1 800–2 000 kr/kvm. Detta motsvarar ca 10 500 kr i månaden för en lägenhet på 65 kvm.

Överklaganden

Trygghetsboendeprojektet i Toltorpsdalen överklagades 2012 och har försenats ytterligare. Under 2015 gav Mark- och miljööverdomstolen klartecken för byggnation. Dock uppkom ytterligare en överklagan som domstolen i början av januari 2016 avslagit. Projektet beräknas nu komma igång under våren 2016. Intresset för projektet är stort och det finns en intressentgrupp vars antal överstiger antalet tänkta lägenheter.

Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är fortfarande hög, 75,9 (81,7) procent och den synliga soliditeten jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 21,8 (22,4) procent.

Refinansieringsrisk

Risken att kreditinstitutet inte vill låna ut till bolaget be-

döms som mycket liten. Inte ens under finanskrisens värsta läge förvägrades bolaget refinansiering av befintliga lån. Marginalerna var dock högre än vad de är nu.

Vakansrisk

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms i dag 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 hålla beredskap för politiska beslut som kan förändra spelplanen.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserade vinstmedel	313 836 222
Årets redovisade resultat	11 432 394
	325 268 616
Styrelse och Vd föreslår att:	
I ny räkning överförs	325 268 616

Resultat och ställning

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

Fem år i sammandrag

Belopp i tkr, om annat ej anges	2015	2014	2013	2012	2011*
Resultaträkning					
Hyresintäkter, brutto	286 043	287 530	284 831	279 145	265 772
Hyresbortfall och rabatter	3 828	2 644	5 439	5 309	5 036
Fastighetskostnader	194 324	196 974	186 619	187 720	184 858
Bruttoresultat	92 710	94 297	98 472	92 044	81 743
Rörelseresultat	74 830	75 162	77 527	77 194	72 680
Räntebidrag	0	0	0	- 4	407
Räntekostnader	42 140	43 327	51 310	50 724	41 591
Resultat efter finansiella poster	32 725	32 038	28 802	29 274	34 439
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	1 885 269	1 897 176	1 862 517	1 886 627	1 912 700
Eget kapital	446 441	435 009	419 521	406 614	393 656
Räntebärande skulder	1 429 050	1 370 490	1 451 992	1 436 836	1 439 909
NYCKELTAL					
Lönsamhet i %					
Rörelsemarginal	44,0	43,3	44,8	41,1	41,0
Räntetäckningsgrad	1,8	1,7	1,6	1,6	1,8
Räntabilitet på eget kapital	2,5	3,5	3,0	3,2	5,5
Räntabilitet på totalt kapital	3,8	3,8	4,0	4,0	3,5
Finansiering					
Kassalikviditet i %	26	31	133	145	96
Genomsnittlig låneränta i %	3,0	3,1	3,5	3,5	2,9
Lånekostnad kr/m ²	169,9	164,9	196,5	204,5	158,0
Fastigheternas belåningsgrad i %	80,5	75,9	81,7	79,8	78,9
Drift					
Antal lägenheter	3 434	3 514	3 513	3 507	3 505
Driftkostnader/m ²	474	422	415	440	395
Underhållskostnader/m ²	81	114	91	91	148
STYRKORTSUPPFÖLJNING					
Ekonomi					
Soliditet i %	21,8	22,4	20,8	20,5	19,6
Direktavkastning fastigheter i % BV	7,4	7,4	7,9	7,4	6,1
Direktavkastning fastigheter i % VV	3,8	3,9	4,1	4,0	-
Kund					
Produktindex i %	80	-	76	-	65
Serviceindex i %	87	-	80	-	76
Personal					
Nöjd Medarbetarindex i %	93	89	93	93	94
Processer					
Miljödiplomering av Mölndals stad	Ja, tom år 2016	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 14001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 9001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
OHSAS 18001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

*ej anpassat efter K3-regelverket

DEFINITIONER

NYCKELTAL

Rörelsemarginal

Rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med finansiella kostnader.

Räntabilitet på eget kapital

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

(justerad för jämförelsestörande poster)

Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med genomsnittlig balansomsättning.

(justerad för jämförelsestörande poster)

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager delat med kortfristiga skulder.

Genomsnittlig låneränta

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

STYRKORTSUPPFÖLJNING

Direktavkastning fastigheter

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

Soliditet

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

Kundmätning

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

Personalmätning

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

Kvalitetsmätning

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2015.01.01 –2015.12.31	2014.01.01 –2014.12.31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter		282 214	284 706
Övriga intäkter		4 820	6 565
Summa intäkter		287 034	291 271
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	1, 3	-117 576	-110 949
Underhåll	1, 4	-20 191	-29 952
Fastighetskatt		-5 139	-5 039
Avskrivning enligt plan			
-Byggnader	5	-49 191	-49 172
-Maskiner och inventarier	5	-2 227	-1 862
Summa fastighetskostnader		-194 324	-196 974
Bruttoresultat		92 710	94 297
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar enligt plan			
-Rörelsefastighet	5	-406	-406
-Maskiner och inventarier	5	-342	-338
Övriga kostnader	1, 6	-15 045	-16 656
Utrangering av komponenter		-2 087	-1 735
Rörelseresultat		74 830	75 162
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35	203
Räntekostnader och liknande poster	8	-42 140	-43 327
Resultat efter finansiella poster		32 725	32 038
Bokslutsdispositioner		-13 010	-11 952
Årets skatt	9	-8 283	-4 598
Redovisat resultat		11 432	15 488

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2015.12.31	2014.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 885 269	1 897 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	3 753	3 998
Inventarier, verktyg och andra installationer	12	2 471	2 521
Pågående nyanläggning	13	155 028	26 721
		2 046 521	1 930 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i koncernföretag	14	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	10 610	10 689
Övriga långfristiga fordringar	16	395	793
		11 105	11 582
Summa anläggningstillgångar		2 057 626	1 941 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		466	531
Kundfordran Mölndals stad		447	132
Kundfordran koncernföretag		158	713
Skattefordran		8 160	8 307
Övriga fordringar	17	65	621
Interimsfordran Kommunen		0	49
Interimsfordran Koncernbolag		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 861	6 885
Summa kortfristiga fordringar		19 157	17 240
Kassa och bank		317	1 578
Summa omsättningstillgångar		19 474	18 818
SUMMA TILLGÅNGAR		2 077 100	1 960 816

Belopp i tkr	Not	2015.12.31	2014.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
		121 173	121 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		313 836	298 348
Årets resultat		11 432	15 488
		325 268	313 836
Summa eget kapital		446 441	435 009
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond		8 186	5 298
Överavskrivningar			
-Maskiner och inventarier		1 275	1 160
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	29 677	23 300
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	21	19 605	440
Övriga skulder till kreditinstitut	22	0	69 050
Depositionsskulder		69 300	69 300
		88 905	138 790
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån koncernbolag		200 000	400 000
Fastighetslån övriga	22	1 229 050	901 000
Leverantörsskulder		27 805	11 354
Skulder till dotterföretag		7	5
Skulder till Mölndals stad		6 416	2 183
Övriga kortfristiga skulder		2 102	1 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals stad		122	368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag		2 717	3 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34 398	37 389
		1 502 616	1 357 259
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 077 100	1 960 816
Ställda panter m m	24	INGA	INGA
Ansvarsförbindelser	25	58 737	59 295

Kassaflödesanalys (indirekt metod)

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		32 725	32 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt		-1 758	-997
Avskrivningar enligt plan byggnader och inventarier	5	49 597	49 578
Avskrivningar enligt plan maskiner och inventarier	5	2 569	2 200
Resultatandel i handelsbolag	8	79	65
Reavinst inventarier		-176	-55
Utrangeringar komponenter		2 087	1 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		85 123	84 564
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 065	69 599
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		145 356	231 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten		228 414	385 848
Investeringsverksamheten			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader	10,13	-167 026	-47 242
Utbetalt för förvärv/investering i mark		-1 058	-6 041
Utbetalt för förvärv av inventarier mm	12	-838	-1 574
Utbetalt för förvärv av maskiner mm	11	-1 462	-1 171
Inbetalt från försäljning inventarier mm		203	55
Kassaflöde från investeringsverksamhet		-170 181	-55 973
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) Minskning (+) av långfristiga fordringar		398	-344
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder		-49 885	-322 503
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag		-10 007	-10 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-59 494	-332 852
ÅRETS KASSAFLÖDE		-1 261	-2 977
Likvida medel vid årets början		1 578	4 555
Likvida medel vid årets slut		317	1 578

Kassaflöde

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

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när 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. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar Byggnader

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

linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

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

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

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Fastighetsvärdering

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

Bolaget har för 2015 låtit extern värderingsman värdera fastigheterna. Betyggande övervärden föreligger.

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en in-

vestering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en sk nuvärdeskalkyl.

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar (säkringsinstrument) ingås som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar

på lån till rörlig ränta (säkrad post). Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet och den säkrade posten som är hänförliga till den säkrade risken redovisas inte givet att kraven för säkringsredovisning uppfylls. Vid säkring av ränterisk redovisas den erlagda respektive erhållna räntan på säkringsinstrumentet i samma period som den då räntan på den säkrade posten redovisas.

Nominellt belopp på lånen uppgår till 1 429 050 tkr (1 370 050 tkr). I samtliga ränteswappar erhåller bolaget rörlig ränta baserat på Stibor 3 månader och betalar fast ränta. När den rörliga räntan är negativ blir betalningsflödet det omvända. Nedan presenteras omfattningen och verkliga värdena på de derivat som innehas per respektive balansdag.

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

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar

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

Kortfristiga skulder

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden

med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 9 och i not 20.

Redovisning av intäkter

Se not 2 för mer information om hyresintäkter och övriga intäkters fördelning på olika typer av intäkter och bortfall.

Hyresintäkter

Bostadshyresintäkter redovisas månadsvis. Dessa grundar sig på hyreskontrakt vars uppsägningstid är tre månader och de betraktas som operationella leasingkontrakt.

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

Kontraktstid	Antal	Externa avtal	Mölnalds stad	Koncernbolag	Total tkr	%
2016	17	514	0	0	514	0,6
2017–2021	77	7 171	52 361	649	60 181	75,6
2022–	12	1 680	17 256	0	18 936	23,8
	106	9 365	69 617	649	79 631	100

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

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

Intäkter för Plusval

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

Övriga intäkter

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

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Leasing

Bolaget som leasagare: Alla leasingkontrakt (personbilar och kontorsmaskiner) redovisas som operationella. Inga kontrakt är längre än tre år. Avsikten är att det leasade objektet skall återgå till leasgivaren vid kontraktets slut. Kostnaderna per år framgår av tabellen nedan

Leasing	2015	2014
Bilar		
Central admin	70	75
Lokal admin	509	722
Totalt	579	797
Kontorsmaskiner		
Central admin	230	220
Lokal admin	0	0
Totalt	230	220
Summa leasing	809	1 017

Pensionsplaner

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

Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

Koncerninterna transaktioner

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 45,7 (41,2) % av inköpen och 23,2 (23,4) % av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör (inköpens andel av totala kostnader exklusive personalkostnader, räntor, fastighetsskatt, avskrivningar och utrangeringar).

Noter

Not 1 Antal anställda, löner och andra ersättningar

	Kvinnor/ män		Kvinnor/ män	
	2015	2015	2014	2014
Medelantalet anställda*				
Samtliga årsarbetskrafter	17/56	73	16/56	72
Styrelse	3/6	9	1/8	9
Företagsledning	3/5	8	2/7	9

*I medelantalet anställda ingår även tid för inhyrd personal.

	2015	2014
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar	1 613	1 502
Sociala kostnader	1 013	854
	2 626	2 356
(varav pensionskostnader)	366	323

Övriga anställda

Löner och ersättningar	27 254	25 301
Sociala kostnader	17 105	15 382
	44 359	40 683
(varav pensionskostnader)	2 658	2 400

Samtliga anställda

Löner och ersättningar	28 867	26 803
Sociala kostnader	18 118	16 236
	46 985	43 039
(varav pensionskostnader)	3 024	2 723

Sjukfrånvaro

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

Avgångsvederlag

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

Upplysning om arvode till revisorer

Revisionsuppdrag Ernst & Young AB	211	249
Övriga Ernst & Young AB	0	179
Summa	211	428

Not 2 Rörelsens intäkter

	2015	2014
Hyresintäkter		
Bostäder	243 032	242 579
Lokaler	33 867	35 721
Garage och parkeringsplatser	9 143	9 050
Summa hyresintäkter	286 042	287 350
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	(65 384)	(65 633)

Hyresbortfall

Bostäder	-327	-215
Lokaler	-1 373	-800
Garage och parkeringsplatser	-1 104	-1 096
Summa hyresbortfall	-2 804	-2 111

Nettohyror

	283 238	285 239
--	----------------	----------------

Lämnade rabatter mm	-1 024	-533
---------------------	--------	------

Nettoomsättning hyror	282 214	284 706
------------------------------	----------------	----------------

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättningar från hyresgäster	2 268	2 229
Försäkringsersättningar	133	582
Fakturerad fastighetsskatt	307	429
Återvunna fordringar	238	630
Extern försäljning	1 745	2 640
Reavinstr maskiner & invent.	129	55
Summa förvaltningsintäkter	4 820	6 565

Totala intäkter	287 034	291 271
------------------------	----------------	----------------

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	17 187	20 169
Fastighetsskötsel	27 251	25 380
Städning	913	924
Fastighetsel	9 429	9 637
Vatten	8 791	7 384
Sophantering	6 583	6 874
Värme	20 587	20 105
Lok Administration	20 203	16 003
Fastighetsförsäkringar	2 637	786
Kundförluster m m	854	1 019
HGF	383	393
KabelTV	1 448	1 459
Övrigt	1 240	703
Arrende	70	113
Summa	117 576	110 949

Not 4 Underhållskostnader

Personalkostnader	725	1 106
Lägenhetsunderhåll	6 307	7 820
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	1 613	3 466
Lokalunderhåll	571	159
Fastighetsunderhåll	9 180	14 339
Markunderhåll	1 795	3 062
Summa	20 191	29 952

Not 5 Avskrivningar enligt plan		
	2015	2014
Drift		
Byggnader	48 474	48 470
Markanläggning	717	702
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 682	1 459
Inventarier och installationer	545	403
Avskrivningar i fastighetsverksamheten	51 418	51 034
Centraladministration		
Rörelsefastighet	406	406
Datorer och inventarier	342	338
Summa avskrivningar i centraladministrationen	748	744
Summa	52 166	51 778

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Personalkostnader	7 242	8 846
Köpta tjänster	2 638	2 717
Administrativa kostnader	1 623	1 895
Försäljningskostnader	2 021	1 641
Förvaltningskostnader	728	728
Rörelsefastighet	793	829
Summa	15 045	16 656

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Utdelning	0	2
Ränta bank	17	171
Skattekonto	17	29
Räntor på avskrivna fordringar	1	1
Summa	35	203

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Resultat andelar i handelsbolag	78	65
Borgensavgift Mölndals stad	4 950	4 795
Räntekostnader leverantörsskulder	28	30
Aktiverad ränta nyproduktion	-1 668	-585
Räntekostnad på checkräkningskredit	654	296
Ränta på derivatinstrument, (Swapp) netto	30 959	18 534
Kapitalförlust andelar i intressebolag	0	-267
Räntekostnader moderbolag	3 778	7 966
Räntekostnader fastighetslån	3 361	12 493
Summa	42 140	43 327

Not 9 Skattekostnad		
Aktuell skatt	1 906	1 189
Restituerad skatt	0	3
Uppskjuten skatt, temporära skillnader	6 377	3 406
Summa	8 283	4 598

Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	19 715	20 085
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	4 337	4 419
Förändring uppskjuten skatt	6 377	3 406
Skatteeffekt av:		
Skattemässiga avskrivningar byggnader	-10 667	-10 630
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	10 911	10 907
Övriga ej avdragsgilla kostnader	74	7
Utrangering komponentbyten	459	381
Skattemässigt avdragsgilla komponentbyten som ej är standardhöjande	-3 216	-3 903
Schablonintäkt på periodiseringsfond	8	11
Redovisad aktuell skatt	8 283	4 598
Genomsnittlig effektiv skattesats i %	42,0%	22,9%

Not 10 Byggnader och mark		
	2015	2014
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 503 473	2 420 173
Årets aktiveringar	4 632	10 183
Årets försäljning/utrangering	-3 840	-2 671
Omrubricering från nyproduktion	35 146	75 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 539 411	2 503 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-606 297	-557 656
Årets försäljning/utrangering	1 752	937
Årets avskrivning enligt plan	-49 597	-49 578
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-654 142	-606 297
Redovisat värde	1 885 269	1 897 176

Taxeringsvärde		
Byggnad	1 692 553	1 697 201
Mark	714 446	706 454
Summa	2 406 999	2 403 655

Intern fastighetsvärdering

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

Det internt bedömda fastighetsvärdet uppgår till	3 690 460	3 514 791
--------------------------------------------------	-----------	-----------

Marknadsvärdering

För 2015 har en extern värderingsman anlåtats. Komplet vädning har skett för ca 1/3 av fastighetsbeståndet och en sk desktopvärdering för övriga fastigheter.

Den externa värderingen 2015 visar att fastigheterna värderas till 4 100 930 3 840 210

Skillnaden i värdering bedöms ligga inom felmarginalen. Orsaken till skillnaderna står att finna i lägre direktavkastningskrav vid den externa värderingen.

Not 11 Maskiner och tekniska anläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	20 970	20 520
Årets inköp	1 463	1 171
Årets försäljningar och utrangeringar	-453	-721
Utgående anskaffningsvärden	21 980	20 970
Ingående avskrivningar	-16 972	-16 234
Årets avskrivning	-1 682	-1 459
Årets försäljningar och utrangeringar	427	721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 227	-16 972
Planenligt restvärde vid årets slut	3 753	3 998

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	10 085	8 511
Årets inköp	837	1 574
Årets försäljningar	-95	0
Utgående anskaffningsvärden	10 827	10 085
Ingående avskrivningar	-7 564	-6 822
Årets avskrivning	-887	-742
Årets försäljningar	95	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 356	-7 564
Planenligt restvärde vid årets slut	2 471	2 521

Not 13 Pågående nyanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	26 721	59 409
Aktiverade utgifter för material och arbete	163 453	43 100
Omrubricering till byggnad och mark	-35 146	-75 788
Utgående anskaffningsvärde	155 028	26 721

Not 14 Aktier i koncernföretag

Ingående värden	100	100
- Årets försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående värden	100	100

Helägt dotterföretag

	Andel	Bokfört värde	Bokfört värde
Faren Fastighets AB Org nr 556807-9601, säte Mölndal	100%		100
Summa			100

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värden	10 689	10 755
Resultatandelar, handelsbolag	-79	-66
Utgående värden	10 610	10 689

Innehavsspecifikation

Hus Byggnadsvaror Förening (HBV) Org nr 702000-9226, säte Sthlm	4 st	40	40
Bostadsexploatering i Mölndal KB Org nr 969721-4675, säte Göteborg	50 %	7 450	7 468
HB Källeredsfastigheter Org nr 916443-7536, säte Göteborg	50 %	2 585	2 646
Brf Tandådalen lgh 6:2 Org nr 716456-5017, säte Sälen	1 st	535	535
Summa		10 610	10 689

Not 16 Långfristiga fordringar

	2015	2014
Ingående värden	793	449
Tillskjutna medel	72	667
Återförda medel	-470	-323
Utgående värden	395	793

Innehavsspecifikation

Långfristig bonusfordran HBV	395	793
------------------------------	-----	-----

Not 17 Övriga fordringar

Personal	23	17
Bonusfordran HBV	165	167
Utlägg kunder	205	437
Momsfordran	-328	0
Summa	65	621

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda lägenhetsunderhåll	7 034	4 434
Upplupna ränteintäkter	0	460
Övriga poster	2 827	1 991
Summa	9 861	6 885

Not 19 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	81 173	313 836
Omföring			
Årets resultat			11 432
Belopp vid årets utgång	40 000	81 173	325 268

Not 20 Avsättningar

Uppskjuten skatt 22% på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	29 677	23 300
Summa	29 677	23 300

Not 21 Checkräkningskredit

Outnyttjad del av kreditlimit, 75 (50) Mkr	55 395	49 560
--------------------------------------------	--------	--------

Not 22 Skulder till Kreditinstitut

	2015	2014
Kapitalbindningens löptid		
< 1 år	1 229 050	901 000
1–2 år	0	69 050
Summa	1 229 050	970 050

Fördelning på externa kreditgivare

Handelsbanken/Stadshypotek	175 000	275 000
Nordea	425 000	160 000
SEB banken	404 050	174 050
Swedbank	225 000	361 000
Summa	1 229 050	970 050

Koncerninterna lån

Kvarnfallet Mölndal AB	200 000	400 000
------------------------	---------	---------

Summa lånestock

	1 429 050	1 370 050
--	------------------	------------------

Räntebindningens löptid, inklusive koncernlån

< 1 år	394 050	285 050
1–2 år	0	90 000
2–3 år	0	50 000
3–4 år	220 000	50 000
4–5 år	100 00	220 000
5–10 år	715 000	675 000
Summa	1 429 050	1 370 050

Räntesäkring genom ingångna ränteswappar per 2015.12.31

Slutdag	Kredit-givare	Fast rt i %	Nom. belopp	Markads-värde
2016.10.03	SEB	2,55	50 000	-1 436
2019.03.09	Danske B	3,14	70 000	-6 785
2019.10.01	Swedb	3,76	50 000	-6 880

2019.12.02	Nordea	2,84	100 000	-9 909
2020.09.08	Danske B	2,67	100 000	-9 727
2021.07.06	Swedb	3,47	75 000	-11 417
2021.09.08	Danske B	2,69	50 000	-5 177
2022.10.03	SEB	2,30	100 000	-8 492
2023.06.30	SEB	3,18	250 000	-36 206
2023.06.30	SEB	2,23	100 000	-7 443
2024.06.28	SEB	2,24	140 000	-9 983
			1 085 000	-113 455

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalda hyresintäkter	20 656	22 624
Upplupen semesterskuld	1 349	1 312
Upplupna sociala avgifter	1 588	1 121
Upplupna räntekostnader	3 320	3 875
Upplupen fastighetsskatt	5 100	5 040
Övriga poster	2 385	3 417
Summa	34 398	37 389

Not 24 Ställda säkerheter för egna skulder

Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
------------------------	------	------

Not 25 Ansvarsförbindelser

Skulder i Handelsbolag		
HB Källeredsfastigheter	19 588	18 703
Bostadsexploatering Mölndal KB	18 360	18 371
	37 948	37 074
Borgensåttagande lån medl. i Kooperativ förening	20 254	21 724
Borgensåttagande FASTIGO	535	497
Summa	58 737	59 295

Mölndal 11 mars 2016

Sven-Ove Johansson, Ordf

Kristian Vramsten

Solveig Hallin

Arne Woxlin

Martin Olsson

Bengt Odlöv

Carin Hedqvist

Marie Lindqvist

Peter Berg Johnsson

Dennis Bucht, VD

Vår revisionsberättelse som avviker från standardutformningen har avgivits 15 mars 2016

Ernst & Young AB

Ulrika Berling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18–31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mölndalsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2015.

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 revisionsmed 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 och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

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

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Bolaget har under året lämnat ett koncernbidrag om 7 800 tkr. I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns en begränsning rörande värdeöverföring som i Mölndalsbostäder AB:s fall innebär att värdeöverföringar inte får överstiga 1915 tkr. Den föreslagna överföringen överstiger begränsningen med 5 885 tkr.

Göteborg den 15 mars 2016

Ernst & Young AB
Ulrika Berling, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB, org.nr 556015-2885
Till kommunfullmäktige i Mölndals stad för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2015. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Den auktoriserade revisorn i bolaget har lämnat en anmärkning i bolagets revisionsberättelse för 2015. Vi lämnar härmed likalydande anmärkning som den auktoriserade revisorn:

Bolaget har under året lämnat ett koncernbidrag på 7.800 tkr (netto). I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktie-

bolag finns en begränsning rörande värdeöverföring som i Mölndalsbostäder AB:s fall innebär att värdeöverföringar inte får överstiga 1.915 tkr. Den lämnade överföringen överstiger begränsningen med 5.885 tkr, vilket är i strid med nämnda lag. Vi bedömer inte att detta medfört någon skada för bolaget och därmed inte påverkat vårt uttalande avseende ansvarsfriheten.

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

Mölndal den 15 mars 2016

Thomas Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Peter Österberg
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Fastighetslista

Område	Beteckning	Vårdeår	Bostäder		Specialbostäder		Lokal	Varmgarage		Total bostäder		Total yta	Bokfört värde tkr	Taxvärde	Marknads värde
			Antal	Yta	Antal	Yta	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta				
Bifrost															
Bifrost	Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330	617			44	2 330	2 947	40 103	35 200	50 000
Bifrost	Rågkornet 1	2006	53	3 021	7	281	133			60	3 302	3 435		60 769	
Bifrost	Rågkornet 1	1980	149	9 823						149	9 823	9 823	109 991	106 000	189 000
Bifrost	Släpbarven 1	1969			88	2 887	4 527			88	2 887	7 414	2 890	SE	92 000
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	497				56	3 343	3 343		53 496	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			454			135	10 647	11 101	68 536	115 115	180 000
Totalt			382	26 337	150	5 995	5 731	0	0	532	32 332	38 063	221 520	370 580	511 000
Bosgården															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	1 755	7 065	9 100
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgratan	2001					1 355			0	0	1 355	69 584	SE	
Bosgården	Berzelius 2, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 077			86	3 329	6 406		SE	97 000
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	75 397	51 730	94 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	28 683	31 200	93 000
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		8 053	
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		17 800	
Bosgården	Fiskarna 1	1960	105	5 907			475	13	262	105	5 907	6 382	42 833	67 620	242 000
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			413	14	285	105	5 907	6 320		66 132	
Bosgården	Fiskarna 3	1960	107	6 023			709	15	308	107	6 023	6 732		66 840	
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			134	2	66	29	1 349	1 483	35 298	16 675	129 000
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			222	13	254	71	3 171	3 393		39 670	
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			169	3	66	51	2 670	2 839		32 227	
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 227			407	14	301	110	6 227	6 634	53 706	82 222	156 000
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		32 932	
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			561	14	266	115	6 420	6 981	5 466	69 922	84 000
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	24 130	42 476	44 000
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960								0	0	0			
Totalt			878	50 521	100	3 903	8 141	97	3 331	978	54 424	62 565	336 852	632 564	948 100
Centrum															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	137 992	23 374	178 000
Centrum	Iden 8	1952	13	804			23			13	804	827		9 685	
Centrum	Björkåsen 3, Koop Sahlins	2009			62	4 038	1 133			62	4 038	5 171		65 560	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			472			43	2 755	3 227	49 150	78 977	250 000
Centrum	Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			124			48	3 340	3 464			
Centrum	Gråsejen 6 (FD 6)	1958	29	2 033			598			29	2 033	2 631		26 584	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	22	1 511			112			22	1 511	1 623		51 973	
Centrum	Gråsejen 6 (FD 8)	1977	19	1 270			296			19	1 270	1 566			
Centrum	Gråsejen 6 (FD 9)	1977	16	1 110			561			16	1 110	1 671			
Centrum	Hajen 2	1981					1 110					1 110	42 146	121 000	-
Centrum	Sutaren 1	2004	4	228						4	228	228	2 886	3 697	6 600
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			181	4	72	15	992	1 173	17 449	12 310	86 000
Centrum	Rödtungan 2	1984	15	1 002			159	4	72	15	1 002	1 161		12 234	
Centrum	Stenbiten (P)	1982								0	0	0			
Centrum	Stenbiten 1-2	1982	6	376			132			6	376	508		4 472	
Centrum	Stenbiten 17-18	1982	10	593			80	1	37	10	593	673		7 312	
Centrum	Stenbiten 3-4	1982	10	623			65			10	623	688		6 892	
Centrum	Stenbiten 5-6	1982	10	548			124			10	548	672		6 832	
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			159			6	355	514		4 712	
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			84	3	54	7	435	519		5 781	
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			56			5	268	324		3 303	
Centrum	Åby 1:89	1977								0	0	0	41	946	-
Totalt			311	20 055	62	4 038	5 507	12	235	373	24 093	29 600	249 664	445 644	520 600

SE = Specialenhet utan taxeringsvärde

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

Eklanda

Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267			1 230			81	6 267	7 497	96 564	100 990	141 000
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			193			96	7 922	8 115	83 716	88 666	135 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 680	SE	4 100
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	19 877	16 210	15 000
Eklanda	Nyckelharpan 5	2007			71	2 276	2 008			71	2 276	4 284	101 489	SE	
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	303	139			73	4 622	4 761		56 700	134 000
Totalt			248	18 885	83	2 882	3 959	0	0	331	21 767	25 726	304 326	262 566	429 100

Krokslätt/Toltorp

Krokslätt/ Toltorp	Järven 4	1984			42	1 935	2 854			42	1 935	4 789	5 231		52 000
Krokslätt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 633	2 828	2 400
Krokslätt/ Toltorp	Toltorp I:323 (del av)									0	0	0	6 000		-
Totalt			2	183	42	1 935	2 854	0	0	44	2 118	4 972	12 864	2 828	54 400

Kvarnbyn

Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204						32	2 204	2 204	12 754	23 000	35 000
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	4 577	49 888	45 000
Kvarnbyn	Kikås I:216 (P)	1985								0	0	0	0		360
Kvarnbyn	Kikås I:9 (FD Roten K7)	1985	5	342						5	342	342	2 296	3 543	5 500
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			155			28	1 607	1 762	13 852	16 944	
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			58			12	682	740		7 255	34 000
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 895	2 952	1 900
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 054	953			34	1 054	2 007	7 115	SE	16 500
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			425			145	10 309	10 734	96 792	117 230	176 000
Totalt			310	20 492	34	1 054	1 666	0	0	344	21 546	23 212	140 281	220 812	314 260

Källered/Lindome

Källered /Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2 972			63	1 900	4 872	15 955	SE	39 000
Källered /Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 574						52	3 574	3 574	48 322	33 200	68 000
Källered /Lindome	Källered I:111	1950	2	216						2	216	216	846	2 868	2 200
Källered /Lindome	Källeredsgården I:97	1989	109	9 997			191			109	9 997	10 188	47 349	84 518	112 000
Källered /Lindome	Lindome I:30	2009			5	258	173			5	258	431	13 164	SE	7 800
Källered /Lindome	Vämmedal I:136	1986			44	2 226	1 825			44	2 226	4 051	21 110	SE	44 000
Källered /Lindome	Fågelsten I:25									0	0	0	1 034		
Totalt			163	13 787	112	4 384	5 161	0	0	275	18 171	23 332	147 780	120 586	273 700

Åby

Åby	Jordbländaren 2	1991	41	2 565	14	585	329			55	3 150	3 479	37 294	50 781	53 000
Åby	Katrineberg 5	2011	72	5 662			1 523	1	1 540	72	5 662	7 185	178 787	110 742	168 000
Totalt			113	8 227	14	585	1 852	1	1 540	127	8 812	10 664	216 081	161 523	221 000

Östra Mölndal

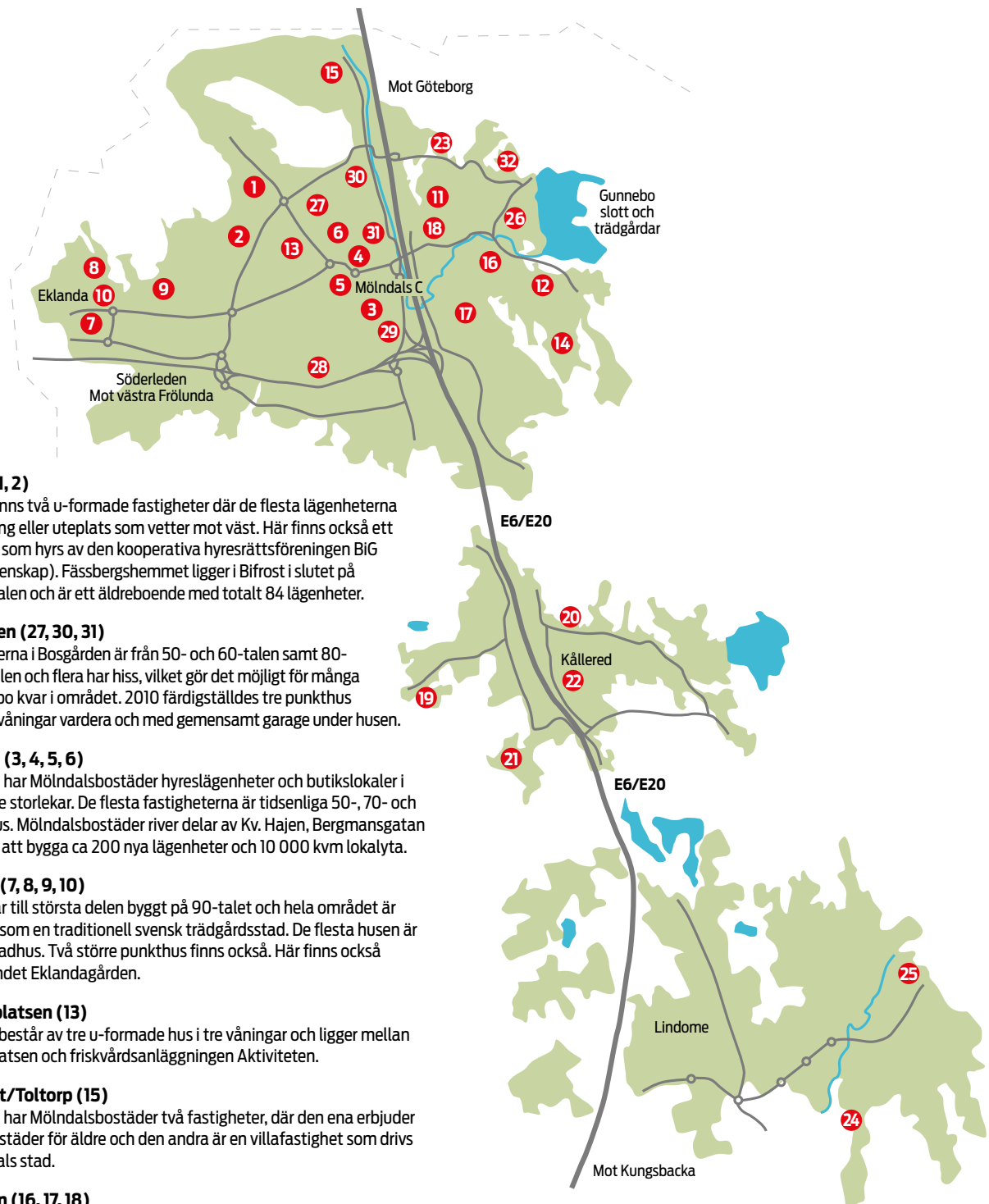
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 073	12	408	449			111	7 481	7 930	74 168	92 279	92 000
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	31 696	31 864	86 000
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		24 972	
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		20 302	
Östra Mölndal	Klångrosen 9	1987	28	1 615			19			28	1 615	1 634	7 214	17 066	17 000
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	21 870	SE	30 000
Östra Mölndal	Lackarebäck I:7	2014			6	238	1 365			6	238	1 603	52 219	1 520	62 000
Östra Mölndal	Lövängen 2	1951			120	4 027	9 306			120	4 027	13 333	68 731	SE	132 000
Totalt			255	17 485	175	5 991	12 266	0	0	430	23 476	35 742	255 898	188 003	419 000

TOTALT

2662 175970 772 30767 47137 110 5106 3434 206737 253874 1885266 2405106 3690460

SE = Specialenhet utan taxeringsvärde

Mölnaldsbostäders områden



Bifrost (1, 2)

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

Bosgården (27, 30, 31)

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

Centrum (3, 4, 5, 6)

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

Eklanda (7, 8, 9, 10)

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

Jungfruplatsen (13)

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

Kroklätt/Toltorp (15)

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

Kvarnbyn (16, 17, 18)

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

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

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

Åby (28, 29)

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

Östra Mölnald (11, 12, 14, 23, 26, 32)

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

Se en komplett fastighetslista på föregående sidor.

Bolagsstyrning

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

Årsstämman

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ och kan besluta i alla frågor som rör bolaget. Stämman är aktieägarnas forum för att utöva direkt inflytande. Stämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Senaste årsstämman hölls den 22 april 2015. Ägaren representerades av Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Marie Östh Karlsson. Stämman beslutade att fastställa resultat och balansräkning samt att bevilja styrelsen och VD ansvarsfrihet för det gångna året.

Bolagsordning och ägardirektiv

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

Styrelse och revisorer

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

Styrelsen har under året haft sju sammanträden. Från 22 april har bestått av: Sven-Ove Johansson ordf, Arne Woxlin

v.ordf, Solveig Hallin, Carin Hedqvist, Bengt Odlöv, Peter Berg Johnsson, Kristian Vramsten, Martin Olsson och Marie Lindqvist.

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

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

De valda är:

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

VD och ledningsgrupp

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

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

Styrelse



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Dennis Bucht, VD



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



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

Styrelsebeslut under 2015

- Styrelsen beslutar att godkänna;
 - Exploateringsavtalet för Mölndals innerstad, norr om Brogatan
 - Avtal om delägarförvaltning av parkeringsanläggning och
 - Avtal om delägarförvaltning stomme och grundläggning (parkeringsanläggning)
 - Styrelsen beslutar att ovanstående avtal ska undertecknas enligt firmateckning.
- Styrelsen beslutar att godkänna framlagd projekt- och investeringskalkyl för LSS boende i Fågelsten, Lindome.
- Styrelsen beslutar att någon fastighetsförsäljning för ombildning till Bostadsrätt på Smörräntegatan 1–5 inte är aktuell.
- Styrelsen har beslutat att det i dagsläget inte är aktuellt med någon förändring av gällande regler och uthyrningspolicy på frågan om medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar skall få tillgodoräkna sin medlemstid som kötid.
- Styrelsen har beslutat att godkänna revideringar av verksamhetspolicyn, upphandlingspolicyn, finanspolicyn, affärsplanen för 2016–2018 och internkontrollplan för 2015.

Ledningsgrupp



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



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



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



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



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



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



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



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

