20220601109993

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



20220601099992

Undertecknad styrelseledamot i Mölndalsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har fastställts på årsstämman den 13 April 2022.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Mölndal 2022-05-20

Linus Hedberg
Styrelsens Ordförande

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

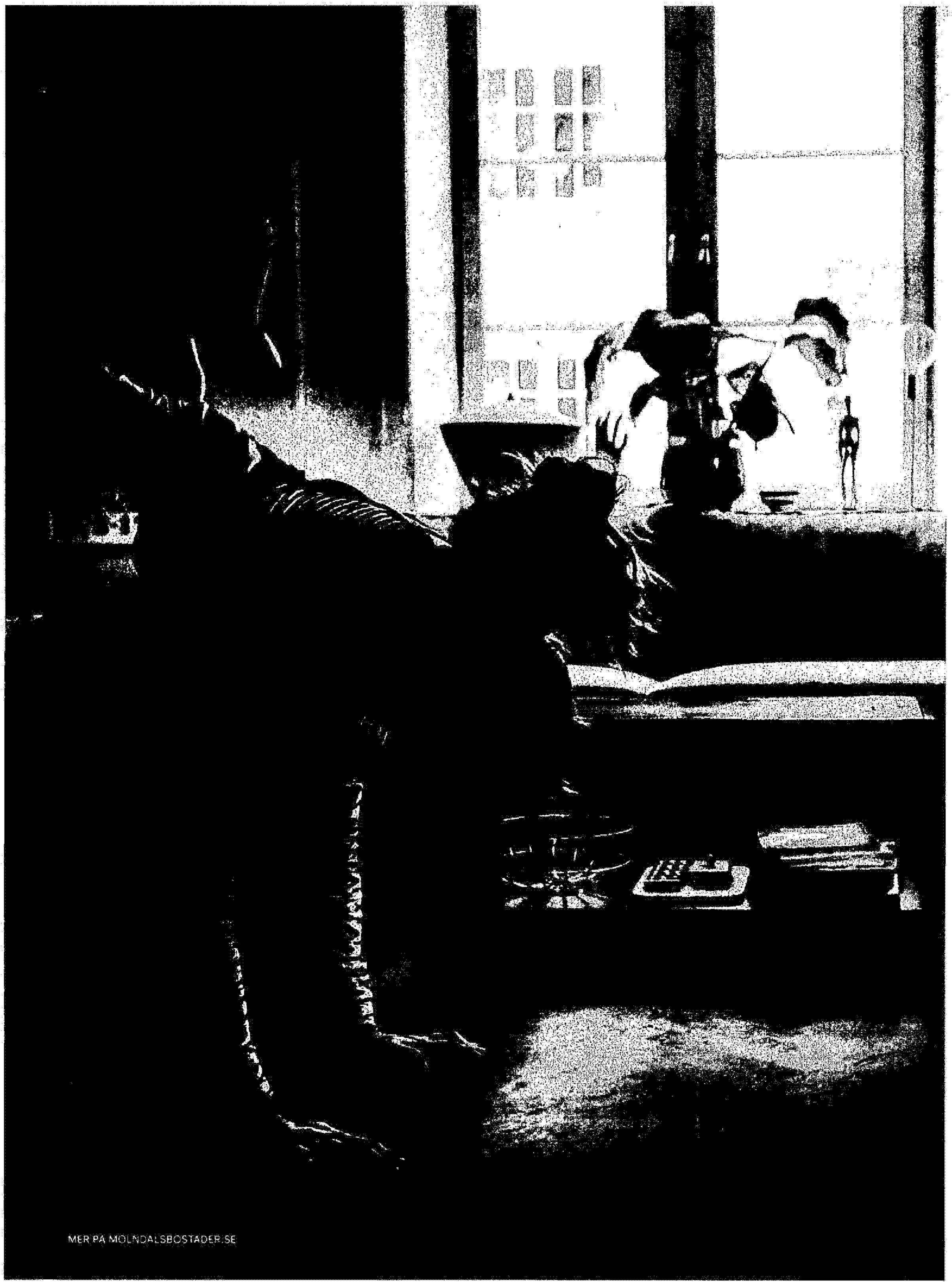
Vd-ord 4
Året i korthet 6
Om Mölndalsbostäder 8
Områdeskarta 9
Hållbarhet för Mölndalsbostäder 10
Klimatmål 11
Vägen framåt 12
Kundnära förvaltning 16
NKI-undersökning 20
Avfallshantering 22
Uppgradering – Kvarteret Fiskarna 26
Mölndalsbostäder i siffror 28
Arbetsgivarvarumärket 30
Ekonomisk översikt 34

Årsredovisning 2021

Bolagsstyrning 36
Styrelse 38
Ledningsgrupp 39
Förvaltningsberättelse 40
Noter 49
GRI-index 63



FOTO: LISA ÖBERG


MER PÅ MÖLNDALSBOSTÄDER.SE


MÖLNDALSBOSTÄDERS ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 202

20220601099995

”Vi lever och agerar i en föränderlig värld”

Trots pandemi och restriktioner har Mölndalsbostäder utvecklats, fortsätter leverera goda resultat och bidrar till stadens utveckling. Marie Werner, vd, berättar.

FOTO: AMANDA FALKMAN

”Det har varit ytterligare ett år präglat av pandemi där vi gjort anpassningar, prioriterat och tagit ansvar för att skydda våra hyresgäster, våra anställda och vår verksamhet. Pandemin har gett oss insikter och tvingar oss att tänka i nya banor. Oavsett vad det gäller – förändrade arbetssätt eller digitala redskap – är det nya normala inte som förr. Även om förr den här gången bara är för två år sedan.

I all förändring är det därför extra roligt att vi fick fina resultat i vår senaste kundundersökning, trots att vi inte kunnat bedriva en helt normal verksamhet. Ett kvitto på att vi tillsammans kan göra skillnad med våra gemensamma ansträngningar att leverera vårt kundlöfte – att sträva efter att ge våra hyresgäster *”den sköna känslan att komma hem”*.

Något som verkligen har gett resultat var när vi i början av året sjösatte vårt kundcenter, navet i kontakten med våra hyresgäster och andra intressenter. De ärenden som inte kundcenter själva hanterar slussas vidare till rätt person inom bolaget. Det har varit ett stort men viktigt steg för att underlätta kontakten med oss. Detta har gjorts i kombination med förändringar inom förvaltningsverksamheten. Där arbetar nu våra förvaltare tillsammans med servicetekniker och fastighetsarbetare för att skapa tydligare ansvar och engagemang för sitt gemensamma förvaltningsområde.

Som allmännyttigt bolag har vi inte enbart ett uppdrag att tillhandahålla goda bostäder, vi ska också ta ett aktivt samhällsansvar. Vi måste visa i både ord och handling att vi menar allvar med vårt hållbarhetsarbete. Under året har vi ökat fokuset och bland annat anställt en hållbarhetsstrateg, med uppdrag att utmana och coacha organisationen för att nå en minskad klimatbelastning. Utöver det har vi också anslutit oss till Byggföretagens färdplan, med målet att bedriva en klimatneutral verksamhet till 2045.

FÖR ATT NÅ SAMSYN, bygga stolthet och klargöra vilka förväntningar bolaget har på medarbetare och ledare i organisationen, har vi påbörjat ett arbete med en ledar- och medarbetarskapsplattform. Samtliga medarbetare har varit involverade med att ta fram underlag som vi nu ska bygga vidare på under 2022. Till syvende och sist handlar plattformen om hur vi ska förhålla oss till varandra och underlätta på vår väg att nå våra mål, lite mer friktionsfritt.

Det är spännande men också utmanande att vi lever och agerar i en föränderlig värld som rullar på allt snabbare. Vi måste tänka i nya banor och följa samhällsutvecklingen för nu gäller det verkligen att hänga med i svängarna.

Mölndal, mars 2021

Marie Werner

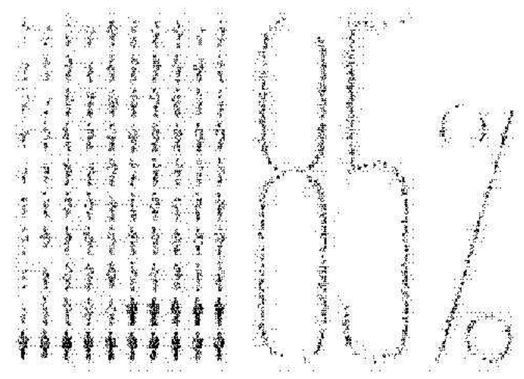
Marie Werner
Vd på Mölndalsbostäder

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

2021 blev ett intensivt år

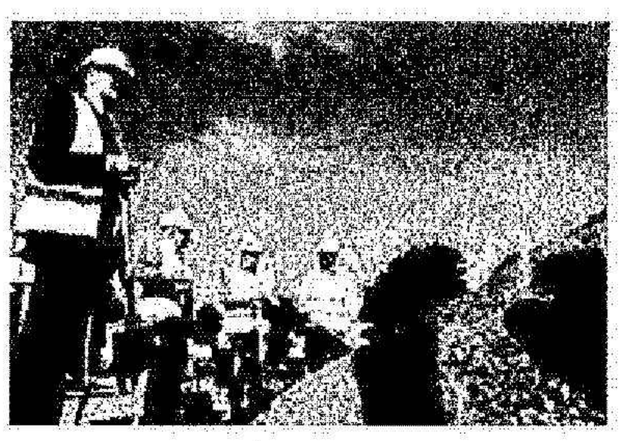
Hållbarhet, digitalisering, anpassade arbetssätt, kundundersökning, plattform för ledar- och medarbetarskap och ett första spadtag i Kållered C. Mycket har hänt under året.

FOTO: STINA GRÄNFORS, ÅSA-DAHLGREN & ANNA-LENA LUNDQVIST



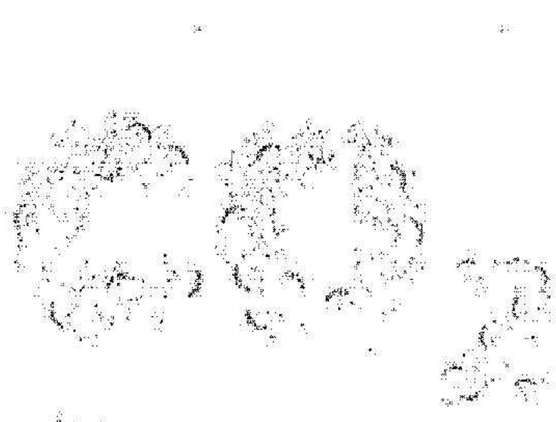
85% nöjda kunder

En NKI-undersökning genomförs för att utveckla verksamheten. Resultatet är högre jämfört med branschsnittet på 81,7%. Mätningen genomförs av AktivBo.



Första spadtaget för Kållered C

Mölndalsbostäder är en av fyra exploatörer som tillsammans ska bygga cirka 480 lägenheter. "Detta är en välkommen nysatsning som ska utveckla området för lång tid framåt", säger Kristian Vramsten, KSO Mölndals stad.



Mål för minskad klimatbelastning

Netto nollutsläpp av växthusgaser fram till 2045. Regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige är grund för mål som antagits.

Fördelning av yta i kvadratmeter

69 % Hyresrätter

12 % Grupp- och äldreboenden

19 % Kommersiella lokaler

Total yta: 290 727 kvm

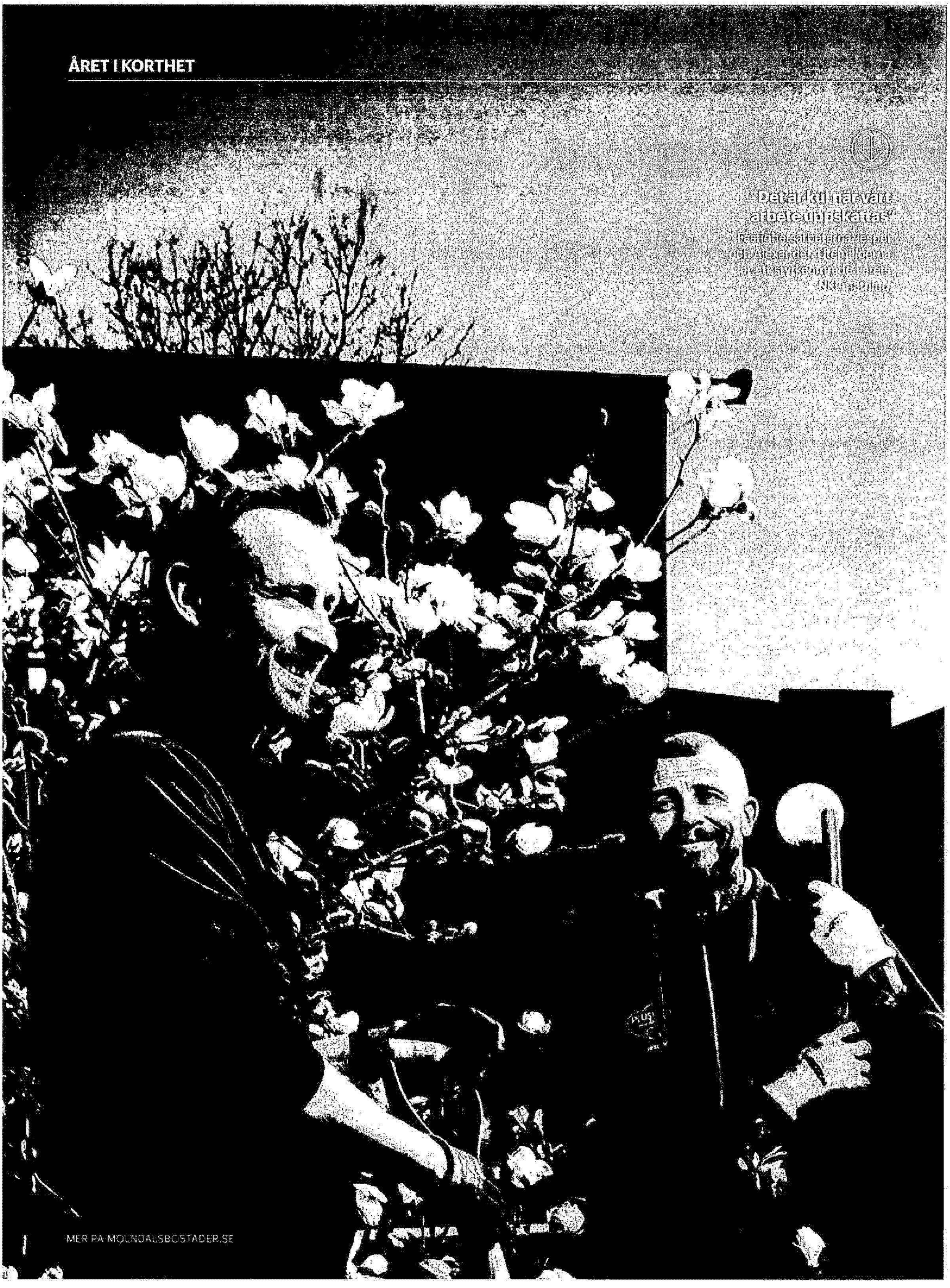
83

Så många medarbetare arbetar på Mölndalsbostäder. Fördelningen är 65% män och 35% kvinnor. Under 2021 anställdes sju personer.



Ledar- och medarbetarskap

En plattform utformas i syfte att stärka arbetsgivarvarumärket och för att skapa samsyn, engagemang och stolthet i bolaget. Förväntningar på chefer och medarbetare tydliggörs.


”Det är ju inte vad
alla reumatiker
drömmer om”
MER PÅ MOLNDALSBOSTÄDER.SE

Vi utvecklar Mölndal

I ÖVER HUNDRA ÅR har Mölndalsbostäder bidragit till stadens utveckling genom att förvalta, utveckla och bygga nya hem för mölndalsborna. Vårt uppdrag är att tillföra Mölndal hållbara och attraktiva bostäder för människor i livets alla skeden. Ett bekymmersfritt boende utan risk och med möjlighet att påverka.

Vi äger och förvaltar cirka 3900 lägenheter. Drygt 800 av dem finns i samhällsfastigheter, såsom äldreboenden, gruppboenden och trygghetsboenden. Vi äger även kooperativa hyresrätter som en ytterligare boendeform.

Utöver bostäder äger och förvaltar vi cirka 40 kommersiella lokaler för bland annat butiker, restauranger, kontor, stadsbibliotek och andra verksamheter.

→ **VÅR AFFÄRSIDÉ.** Mölndalsbostäder förvaltar, nyproducerar och utvecklar fastigheter så att vi kan erbjuda attraktiva bostäder med sådan service att vi framstår som det naturliga alternativet på hyresmarknaden Mölndal.

→ **VISION.** *En bättre värd* i Mölndal innebär att vi skall jobba för att ständigt förbättra oss så att vi inte bara uppfyller, utan även strävar efter att överträffa kundens, medarbetarens och ägarens krav och förväntningar.

→ **KUNDLÖFTE.** Vi strävar efter att skapa *den sköna känslan att komma hem*. Det hjälper oss att fatta kloka beslut för hyresgästens bästa.

→ **KOMMUNFULLMÄKTIGES ÖVERGRIPANDE MÅL.** Sedan 2019 finns fem övergripande mål för Mölndals stad som även de kommunala bolagen ska arbeta med. Som kommunalt bostadsbolag, och stadens största fastighetsägare, har vi förstås ett särskilt ansvar att bidra

Läs mer om Mölndals stads övergripande mål:
molndal.se/startsida/kommun-och-politik/mal-for-molndals-stad

Mölndalsbostäders bidrag till stadens övergripande mål

01 Växande näringsliv och arbetsmarknad

Bostäder med bra kvalitet, möjlighet till tillval och en trygg boendemiljö.

Blandat bestånd, avseende ålder, storlek, läge och hyresnivå.

Lokaler för näringsidkare i Mölndals innerstad med omnejd.

02 Självständigt och aktivt liv för alla åldrar

Möjlighet till lägenhetsbyten och Plusval.

Stödjer projekt såsom Attraktiva Åby och Bifrostprojektet.

Bidrar med lägenheter till stöd för särskilt utsatta medborgare.

03 Utveckla en trygg stad, tätort och landsbygd

Fastighetsskötsel, service och fastighetsjour i egen regi.

Vräkningsförebyggande arbete i samarbete med Socialtjänsten i Mölndal.

Trygghetsvandringar med speciellt beaktande av belysning och tillgänglighet.

04 Utbildning som främjar livslångt lärande

Sommarjobb och praktik för ungdomar.

Lokaler för läxläsning.

Lärlingsutbildning med språkstöd i samarbete med GRvux Mölndal.

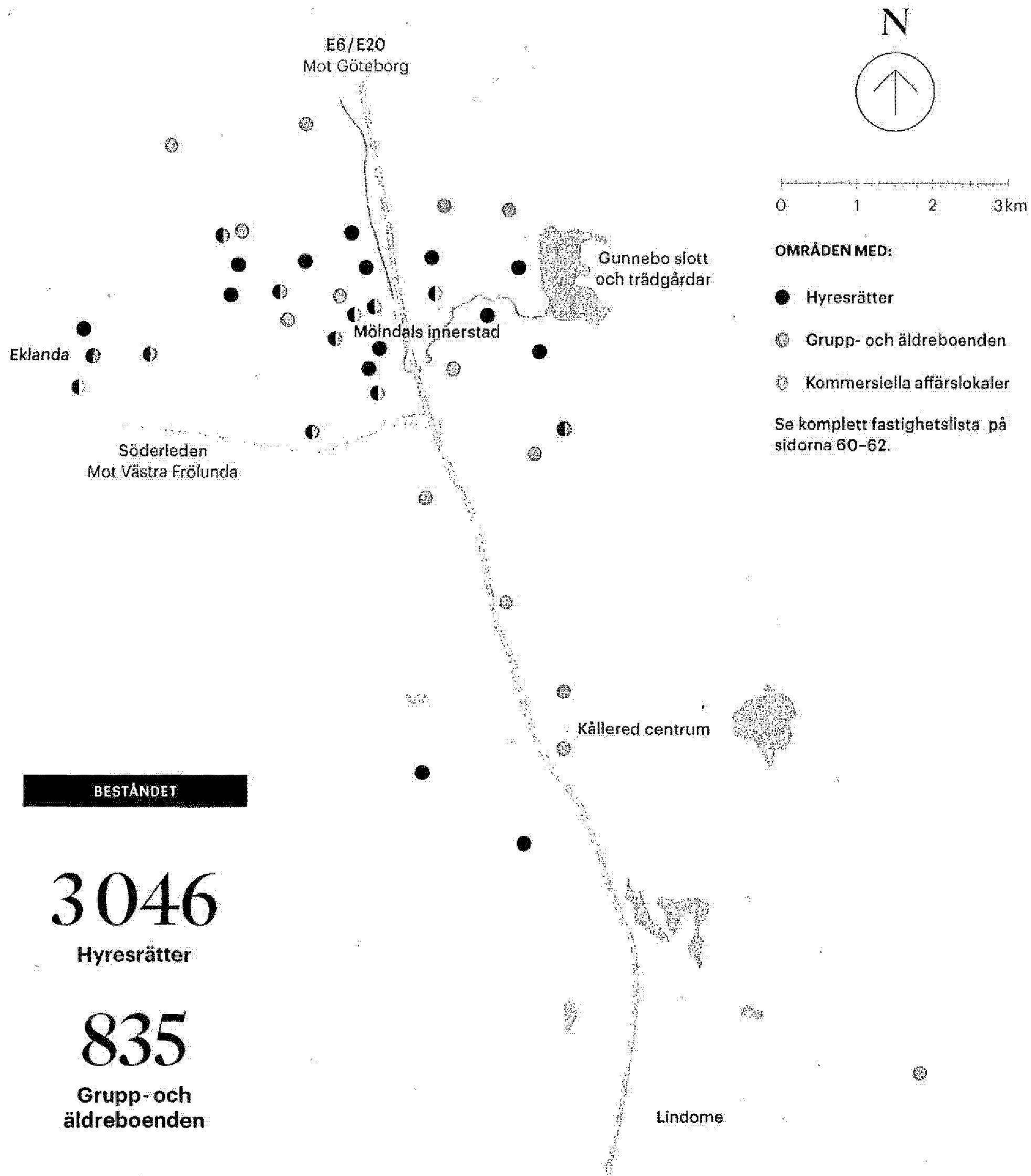
05 Miljö- och klimatarbete för hållbar utveckling

Arbetar aktivt för att vara klimatneutrala i hela verksamheten till 2045.

Fullsortering i miljöhusen och klädinsamling i samarbete med Human Bridge.

Varsam renovering av våra fastigheter.

20220601099907



OMRÅDEN MED:

- Hyresrätter
- Grupp- och äldreboenden
- Kommerslella affärslokaler

Se komplett fastighetslista på sidorna 60–62.

BESTÅNDET

3046
Hyresrätter

835
Grupp- och äldreboenden

37
Kommersiella affärslokaler

”Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och arbetar aktivt med frågor kring *samhällsbyggnad*, *miljö* och *boende*.

Genom att anta tydliga mål för klimatbelastning tydliggör vi ambitionsnivån, det hjälper oss att styra, följa upp och prioritera rätt insatser.”

Mölndalsbostäder om hur hållbarhetsarbetet genomsyrar hela verksamheten.

20220601099998

Klimatmål lyfter hållbarhetsarbetet

MÖLNDALSBOSTÄDER INTEGRERAR hållbarhetsaspekter i hela verksamheten för att bedriva en hållbar verksamhet för ägare, hyresgäster, medarbetare och samhället i stort. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets övergripande verksamhetsstyrning genom policys, strategier, mål och handlingsplaner.

Under året har Mölndalsbostäders styrelse antagit mål för minskad klimatbelastning för verksamheten. Mål och delmål följer *"Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Bygg och anläggningssektor"* med sikte på att vara klimatneutrala år 2045. I genomförandet kommer det till en början att prioriteras att färdplanen följs för nyproduktionsprojekt på grund av dess stora klimatbelastning. På sikt ska även ombyggnader och hela verksamheten följa målen i färdplanen.

Mölndalsbostäder arbetar sedan tidigare enligt Allmännyttans Klimatinitiativ med mål att användningsskedet, avseende energianvändning och bränsle, ska vara fossilfritt till 2030. Redan 2020 var dessa områden fossilfria till 99,7%.

Hållbarhetsarbetet utgår från de tre övergripande målen som finns i bolagets affärsplan "Strategi 2023"; bolaget ska leverera ett hållbart och attraktivt boende, bedriva en hållbar verksamhet och skapa de bästa förutsättningarna. Ansvariga för planering, styrning och implementering av hållbarhetsarbetet är de chefer som är ansvariga för respektive strategisk förflyttning. Under året har en ny roll som hållbarhetsstrateg inrättats med syfte att driva på hållbarhetsarbetet ytterligare.

INTRESSENTDIALOG GENOMFÖRDES 2019 med Mölndalsbostäders primära intressentgrupper. Tillsammans med dessa grupper identifierades verksamhetens viktigaste hållbarhetsaspekter och dessa inarbetades i affärsplanen *"Strategi 2023"*. Dessa hållbarhetsaspekter bedömes kvarstå även 2021. Ny intressentdialog kommer att genomföras under 2022.

MÅL FÖR KLIMATBELASTNING

2025	Utsläppen av växthusgaser visar en tydligt minskande trend	För nyproduktion innebär detta att byggnader som färdigställs 2025 ska ha 25 procents minskning av utsläpp av växthusgaser
2030	50 % minskade utsläpp av växthusgaser	För nyproduktion innebär detta att byggnader som färdigställs 2030 ska ha 50 procent minskade utsläpp av växthusgaser
2040	75 % minskade utsläpp av växthusgaser	För nyproduktion innebär detta att byggnader som färdigställs 2040 ska ha 75 procent minskade utsläpp av växthusgaser
2045	Netto nollutsläpp av växthusgaser	För nyproduktion innebär detta att byggnader som färdigställs 2045 ska ha netto nollutsläpp av växthusgaser

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

VÄGEN FRAMÅT

FOTO: JOACIM WINQVIST

6660109069

Framåtblickande initiativ i en ny värld

2021 började som 2020 slutade. Restriktioner, inställda aktiviteter och digitala möten. Men trots ett utmanande pandemiår har Mölndalsbostäder kunnat ta nya initiativ som utvecklar verksamheten. Under året har bolaget tagit nästa steg i affärsplanen, arbetat med en ny ledarskaps- och medarbetarplattform och sjösatt ett nytt kundcenter.

FÖRVALTNING

Kundnära förvaltning i fokus under året

Under 2021 har Mölndalsbostäder fokuserat på att bygga upp en intern bolagskultur och lägga grunden för en kundnära förvaltning.

TEXT: CHRISTIAN TARRAS ERICSSON **FOTO:** ANNA-LENA LUNDQVIST

De tre övergripande målen för bolaget är att leverera ett hållbart och attraktivt boende, bedriva en hållbar verksamhet samt att skapa rätt förutsättningar för detta.

Ett arbete med att föra förvaltningen närmare kunderna rivstartade i början av 2021, när Mölndalsbostäders nya kundcenter drog i gång sin verksamhet. Tanken med kundcenter är att underlätta för hyresgästerna att få rätt hjälp vid en första kontakt. Även inom förvaltningen har förändringar gjorts för att bli mer kundnära. Numera arbetar två servicetekniker i de tre förvaltningsteamen tillsammans med förvaltare och fastighetsarbetare. Syftet är att skapa tydligare ansvar och engagemang för sitt gemensamma förvaltningsområde.

– Nu har vi lagt en bra grund, och vi fortsätter arbetet under 2022 för att sätta organisationen och att få de olika delarna att samspela på ett bra sätt, säger **Tomas Olsson**, chef marknad och affärsutveckling på Mölndalsbostäder.

Hållbarhetsarbetet får allt större plats och under året har Mölndalsbostäder anställt en hållbarhetsstrateg för att driva frågan. Bolaget har anslutit sig till Fossilfritt Sverige och Färdplan för fossilfri konkurrenskraft som siktar på att få bygg- och anläggningssektorn klimatneutral till år 2045.

För att stärka kulturen och sätta en gemensam värdegrund har bolaget engagerat samtliga anställda i att utveckla ledar- och medarbetarskapet.

– Vi har pratat om vår resa och vilken riktning vi ska ta för att göra det så tydligt som möjligt. Vilket typ av företag vill vi vara? Hur vill vi agera och bete oss? Det är så klart ett arbete som kommer att pågå, säger Tomas Olsson.



TOMAS OLSSON
Chef marknad och affärsutveckling, Mölndalsbostäder

Den planerade utvecklingen av digitala tjänster har inte kommit så långt som varit önskvärt, men det finns nu bland annat möjlighet att signera hyreskontraktet digitalt. Förarbetet för en ny publik webbsida har gjorts och lansering planeras under 2022.

Leverera ett hållbart och attraktivt boende

Digitalt kundmöte

Kundnära förvaltning

Trygga och attraktiva bostadsområden

Hållbart boende

Bedriva en hållbar verksamhet

Effektiv resursanvändning

Hållbar nyproduktion

Långsiktigt underhåll och utveckling

Skapa de bästa förutsättningarna

Affärsmässiga relationer

Digital arbetsplats

Medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö

Vinnande kultur

Långsiktigt hållbar ekonomi



Mölndalsbostäders trygghetsboende i Bifrost genomsyras av trivsel och god gemenskap. Det är boendeform som passar makarna Ann-Mari och Bengt Fredriksson utmärkt.

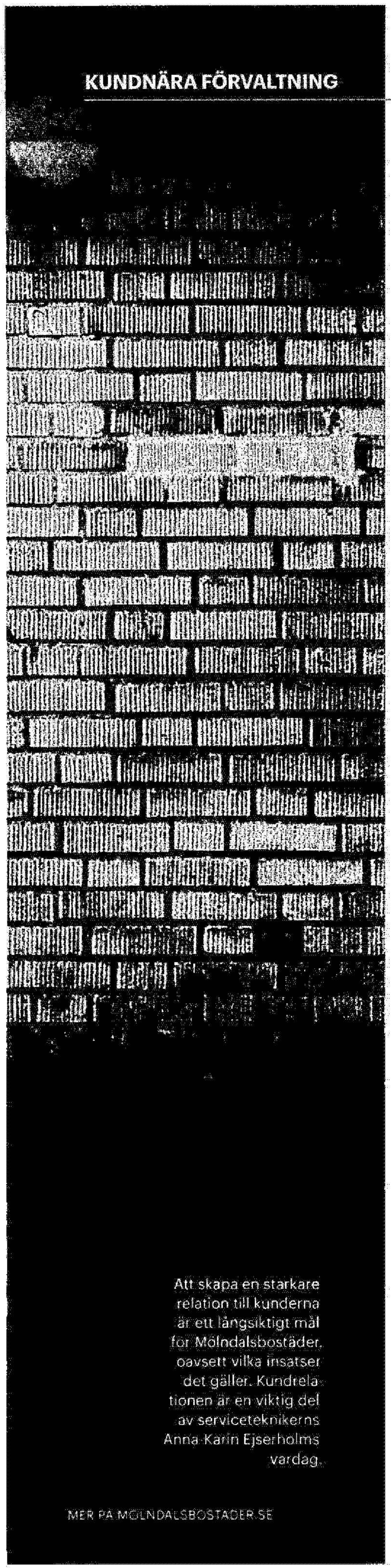
MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

STARKA KUNDRELATIONER

Vägen mot en mer kundnära organisation

Ett nytt kundcenter, nya rutiner och områdesindelad personal. Mölndalsbostäders förändringsarbete för att komma närmare kunden involverar hela bolaget.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON **FOTO:** AMANDA FALKMAN



Att skapa en starkare relation till kunderna är ett långsiktigt mål för Mölndalsbostäder, oavsett vilka insatser det gäller. Kundrelationen är en viktig del av servicetekni-kerns Anna-Karin Ejserholms vardag.

MER PÅ MÖLNDALSBOSTADER.SE

”Omorganisationen innebär ett ökat kundfokus med ett nytt kundcenter, nya ansvarsområden och personal som arbetar i områdesindelade team. Målet är alltid att skapa en bättre relation till hyresgästerna.”

Camilla Vig
Förvaltare i område Öster, Mölndalsbostäder.

början av 2020 tog Mölndalsbostäder det första steget mot att bli en mer kundnära organisation. Under 2021 lade man i ytterligare en växel, bland annat genom att lansera ett nytt kundcenter som ska vara en första väg in i organisationen. Dit kan hyresgästerna, leverantörer och andra intressenter vända sig med alla typer av ärenden, oavsett om det gäller inflyttning, extranycklar eller ett trasigt kylskåp. Syftet med kundcentret är att öka tillgängligheten och förbättra servicen genom att erbjuda generösa öppettider och snabbare betjäning på ett och samma ställe. Kundcentret är bara en av flera insatser för att skapa en mer kundnära organisation. Andra åtgärder handlar om att områdesindela personal och omfördela ansvarsområden. Oavsett vilken typ av insats det gäller är det långsiktiga målet alltid detsamma – att skapa en starkare relation till kunden.

– Tidigare hade vi telefontider för varje yrkeskategori, men nu kontaktar man i stället kundcentret som fördelar uppgifterna beroende på ärende. Vi har inom bolaget tagit fram en kunskapsbank för hur man hanterar olika ärenden, så att kundcentret ska kunna svara på frågor av allmän karaktär redan vid första kontakten med hyresgästerna. Det effektiviserar vårt arbete och gynnar kunderna som får snabbare och bättre service, säger **Camilla Vig**, förvaltare i område Öster på Mölndalsbostäder.

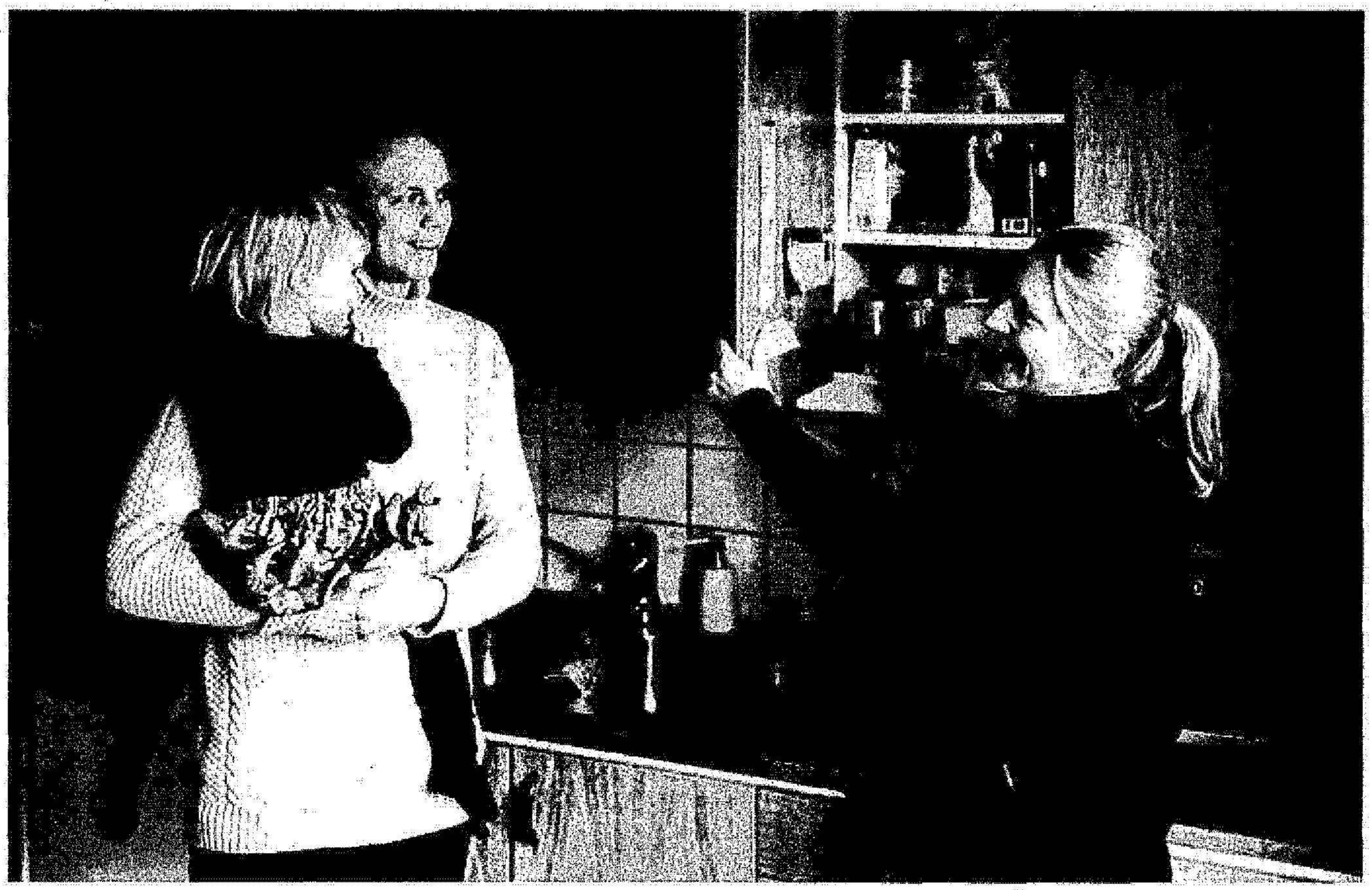
Anna-Karin Ejserholm, servicetekniker i team Öster på Mölndalsbostäder, inflikar:



CAMILLA VIG
Förvaltare,
Mölndalsbostäder



ANNA-KARIN EJSERHOLM
Servicetekniker,
Mölndalsbostäder



Genom att arbeta områdesindelat i team får servicetekni̇kerna nu en bättre kundkontakt. En starkare relation till hyresgästerna är ett viktigt mål i den kundnära förvaltningen.

– Förändringsarbetet innebär också att både förvaltare och servicetekniker nu arbetar områdesindelat i team i stället för över hela beståndet som vi servicetekniker gjorde tidigare. Det gör att vi kommer närmare varandra, samtidigt som det leder till bättre beslutsvägar och en intern spetskompetens eftersom det är färre fastigheter att hålla koll på.

VÄGEN MOT EN mer kundnära organisation har genomsyrat hela Mölndalsbostäder, där det har pågått ett intensivt arbete med planering och workshops för att kunna sjösätta de olika insatserna. Trots att man fortfarande implementerar de nya arbetssätten har man redan märkt av positiva effekter, såsom bättre tillgänglighet och ökad flexibilitet, något som också skapar utrymme för starkare kundrelationer.

– Nu när vi koncentrerar oss på färre fastigheter märker vi att vi får en bättre kundkontakt. Områdesindelningen gör att hyresgästerna känner igen oss på ett helt annat sätt. Det är svårare att skapa starka relationer när vi arbetar över hela beståndet, säger Anna-Karin.

Hon tillägger:

– Kundrelationen är viktig eftersom det är våra hyresgästers hem det handlar om. Släpper man in servicetekniker

Hej!
Vad tycker du om Mölndals-bostäders service?



Sandra Kasselia
Hyresgäst

HAVREKORNSGATAN

"Den är bra, jag har aldrig upplevt några svårigheter och alla är supergoa! När vi flyttade in i vår lägenhet var Mölndalsbostäder hjälpsamma under renoveringen. Vi har också nyttjat Plusvalet, bland annat valde vi en ny varmluftsugn."

20220601100002

”

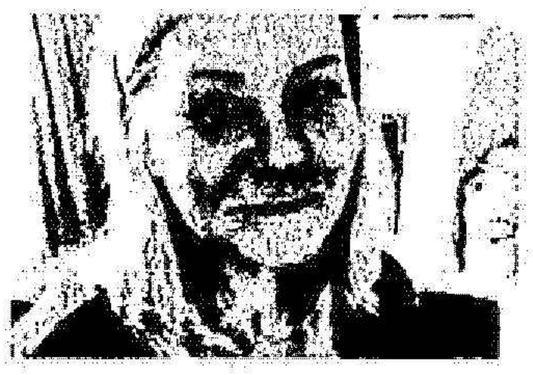
Vi ska vara ett attraktivt bostadsbolag genom att möta behov och erbjuda bättre service.”

Anna-Karin Ejserholm
Servicetekniker i område Öster, Mölndalsbostäder.

för att åtgärda fel i lägenheten vill man inte att det ska komma nya personer varje gång. Sen får man ju även snabbare hjälp när vi kan fastigheterna bättre.

ANDRA ÅTGÄRDER I förändringsarbetet har varit att omstrukturera arbetsuppgifter och ansvarsområden, till exempel har förvaltare fått personalansvar för både servicetekniker och fastighetsarbetare. Men även framtiden har mycket att erbjuda. Inom kort kommer serviceteknikerna att ta över avflyttningsbesiktningarna för att förvaltarna ska kunna arbeta mer strategiskt. Nästa steg blir att förbättra kundcentret ytterligare, till exempel genom ett förbättrat Plusval.

– Med Plusval kan hyresgästerna själva bestämma när de vill ha vissa renoveringar av lägenheten. Ett hyrestillägg läggs då på hyran under en tidsperiod, förklarar Camilla Vig. Vi har alltid strävat efter att vara kundfokuserade och har erbjudit Plusval sedan 90-talet, nu vill vi utveckla konceptet ännu mer. ●



Eva-Marie Fredriksson
Hyresgäst

NORDÄNGSGATAN

”Jag är ganska nöjd. Jag har inte haft jättemycket kontakt med dem under min tid som hyresgäst, men de gånger som jag har felanmält smågrejer så har det åtgärdats.”



Bahman Toloue Shajar
Ägare, Hemmakväll

GÖTEBORGSVÄGEN

”Den är jättebra! Jag gillar att allt flyter på automatiskt. Stöter man på något problem blir det snabbt fixat och man blir alltid trevligt bemött. Min upplevelse är att Mölndalsbostäder verkligen får en att känna sig som hemma.”

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE



Evelina Johnsson
Chef för kundcenter på Mölndalsbostäder

Förbättrad tillgänglighet och service

Hej, Evelina! Varför har Mölndalsbostäder lanserat ett nytt kundcenter?

– För att kunna erbjuda bättre service och ökad tillgänglighet till våra kunder. Kundcenter tar emot felanmälningar och frågor om både uthyrning och förvaltning. Vi ska vara den första vägen in i organisationen, oavsett om det är via mejl, telefon, Mina sidor eller ett fysiskt besök.

Vad tycker medarbetarna om kundcenter?

– Många är positiva, men det är en omställning för alla när man sätter ihop en helt ny avdelning. Att förändra rutiner och arbetssätt tar tid, men det finns en stark vilja att det ska bli så bra som möjligt. Och många saker har redan blivit bättre. Kundcenter hanterar många ärenden direkt. På så sätt kan vi avlasta våra kollegor i verksamheten.

Till sist, varför är det viktigt att komma närmare hyresgästerna?

– Det är våra kunders hem det handlar om, då är det jätteviktigt med bra relationer och en öppen dialog. Mölndalsbostäder ska vara ett attraktivt bostadsbolag och ett naturligt val när man väljer sin boendeform, det förutsätter att vi är en bra hyresvärd.

HÄR HITTAR DU KUNDCENTER:
MOLNDALSBOSTADER.SE/KONTAKTA-OSS

NKI-UNDERSÖKNING

Ökad trygghet och fina utemiljöer i topp

NKI är ett viktigt mått för att förstå hur nöjda hyresgästerna är med verksamheten och sin bostad. I årets mätning identifieras både styrkor och utvecklingsområden.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON



HENRIK FREED
Chef förvaltning, Mölndalsbostäder

NKI-UNDERSÖKNING

NKI står för **Nöjd Kund Index** och är ett verktyg som mäter kundnöjdheten genom att identifiera styrkor och utvecklingsområden i relation till hyresgästerna. Mätningen är anonym och skickas ut vartannat år till alla hushåll i beståndet, både digitalt och fysiskt. Enkäten består av en mix av kryssfrågor och fritextsvar.

Vartannat år skickar Mölndalsbostäder ut en NKI-undersökning till alla hyresgäster i sitt bestånd. NKI står för *Nöjd Kund Index* och är ett verktyg som på ett övergripande sätt mäter kundnöjdheten hos hyresgästerna. Syftet med undersökningen är att förstå styrkor i relationen till de boende och kunna agera på negativa trender. Årets undersökning präglas av en hög svarsfrekvens där 56,4 procent av hyresgästerna valde att delta, varav ungefär hälften svarade digitalt. Resultatet ger en övergripande bild av hur hyresgästerna upplever sin boendesituation, där flera positiva trender kunde identifieras. Men man ser också en stor utvecklingspotential.

– I undersökningen mäter vi både service- och produktindex. Man kan säga att serviceindex innefattar de mjuka värdena såsom bemötande, städning och reparationer, medan produktindex snarare är själva lägenheten eller hårdvaran. Det kan handla om aspekter som värme, planlösningar och vitvaror i kök och tvättstuga, säger **Henrik Freed**, chef för förvaltning på Mölndalsbostäder.

SERVICEINDEX FÖR ÅRETS NKI-undersökning landade på 85,3 procent, medan produktindex motsvarades av 79 procent. Det innebär att majoriteten av hyresgästerna anser att Mölndalsbostäder gör ett bra eller mycket bra arbete. Av de utvecklingsområden som kunde identifieras utmärker sig framför allt en tydlig trend. Hyresgästerna anser att felanmälningar har tagit för lång tid att åtgärda, något som har en direkt koppling till pandemiåret. Men även hyresgästkommunikationen kan bli bättre.

– För att skydda både personal och hyresgäster har vi endast utfört akuta åtgärder, därför har det tagit längre tid än vanligt. Men som hyresgäst vill man såklart ändå veta vad som händer med en felanmälan. Här tar vi till oss att vi måste bli bättre på att ge återkoppling. Därför arbetar vi nu vidare med att hitta lösningar som främjar en bättre hyresgästkommunikation, säger Henrik.

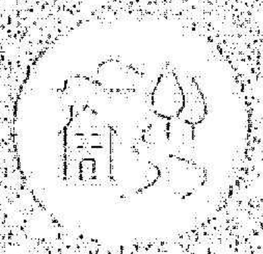
EFTER NKI-UNDERSÖKNINGEN kunde man också identifiera flera styrkeområden, där några exempel på positiva trender är utemiljöerna, ökad trygghet i vissa områden och förbättrade telefontider. Gemensamt för de positiva trenderna är att de grundar sig på insatser som Mölndalsbostäder har jobbat extra mycket med sedan den förra mätningen.

– Trots att vi med jämna mellanrum snappar upp åsikter från hyresgästerna, är NKI ett mer djupgående verktyg som ökar förutsättningarna för att vi ska kunna utveckla verksamheten i rätt riktning. Sedan den förra undersökningen har vi arbetat mycket med utemiljöerna. Nu har den punkten ökat enormt i årets mätning, det är ett kvitto på att vi gör rätt och att våra hyresgäster uppskattar vårt arbete, avslutar Henrik Freed.

20220601I10003

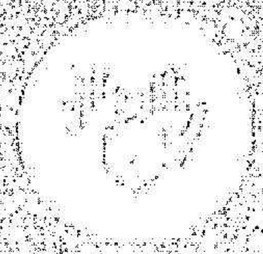
Fem insikter från årets NKI-undersökning

Välskötta grönytor och generösa telefontider, men sämre uppföljning under pågående ärenden. Här är en summering av de viktigaste insikterna från årets NKI-mätning.



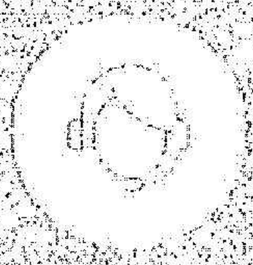
1. Uppskattade grönområden

Nöjdheten med grönområdena är en punkt som har ökat mycket i årets mätning. Hyresgästerna upplever att Mölndalsbostäder skapar fina miljöer och att personalen vårdar ytorna bra. Framöver kommer man att satsa ännu mer på utemiljöerna i beståndet.



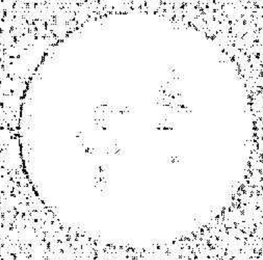
2. Ökad trygghet

Sedan den förra mätningen har Mölndalsbostäder fokuserat på att öka tryggheten i områden som tidigare upplevdes otrygga. Genom exempelvis bättre belysning och nedklippning av stora buskage anser hyresgästerna att tryggheten nu har ökat.



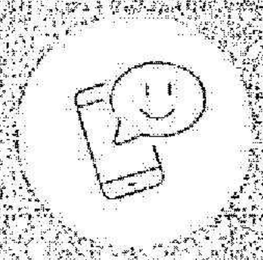
3. Förbättrade telefontider

Mölndalsbostäders kundcenter invigdes i början av 2021 och ska vara en första väg in i organisationen, oavsett vilket ärende det gäller. I samband med detta infördes också generösare telefontider, där man nu tar emot kundärenden alla vardagar 8:00–16:00.



4. Återkoppling under ärenden

Ett område som har stor utvecklingspotential är återkoppling under pågående ärenden och inkomna felanmälningar. Mölndalsbostäder tittar nu på lösningar som ska främja en bättre hyresgästkommunikation, till exempel uppföljning via sms, e-post och telefon.



5. Hyresgästkommunikation under projekt

I årets mätning fick man även tydliga indikationer på att hyresgästkommunikationen innan, under och efter större projekt behöver bli bättre. Mölndalsbostäder utvecklar därför en ny informationsprocess och rutiner som ska förbättra kundkommunikationen.

TEKNISK FRAMKANT

Sensorer ger bättre koll på avfallet

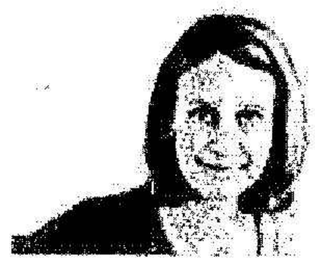
Sensorer i avfallskärlen kan vara ett sätt att jobba med att optimera avfallshanteringen. Tekniken testas just nu i några av Mölndalsbostäders områden.

TEXT: CHRISTIAN TARRAS ERICSSON ILLUSTRATION: BJÖRN ÖBERG

En alltför vanlig syn i miljörummen är överfulla återvinningskärl för vissa fraktioner – avfallstyper – medan andra står halvtomma när det är dags för tömning. För att förbättra avfallshanteringen deltar Mölndalsbostäder i ett pilotprojekt tillsammans med Mölndals stad. Det går i korthet ut på att sätta sensorer i återvinningskärlen i några områden för att över tid mäta hur fulla de faktiskt är.

– Avfallshanteringen är en stor kostnad för oss, och avfallet har stor miljöpåverkan, så det finns all anledning att titta närmare på hur vi kan effektivisera den. Några av de viktigaste målen är att öka graden av sortering av förpackningar, tidningar och matavfall och minska restavfallet. Samtidigt behöver vi optimera så att vi har rätt antal kärl för olika fraktioner och tömmer dem när det faktiskt behövs, säger **Charlotta Brolin**, hållbarhetsstrateg på Mölndalsbostäder.

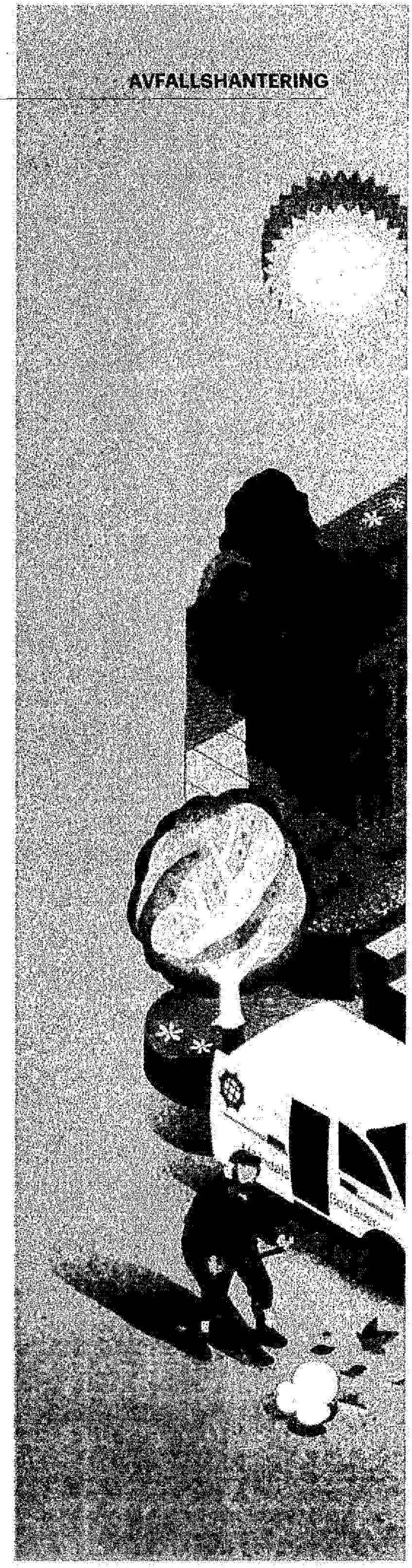
Pilotprojektet inleddes under hösten 2021 och ska i det här skedet löpa under ett år. I ett miljörum i vart och ett av tre områden – *Lerbrännargatan*, *Bergmansgatan* och *Heljeredsvägen* – har alla kärl för återvinning och restavfall försetts med sensorer som monteras på kärlens insida. Sensorerna läser av hur fulla kärlen är och skickar löpande



CHARLOTTA BROLIN
Hållbarhetsstrateg,
Mölndalsbostäder



ANDREAS SVENDSEN
Miljöstrateg,
Mölndals stad

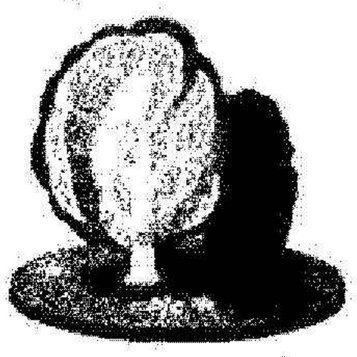


20220601110004



Överfulla avfallskärl i miljörum är en vanlig syn. Kan sensorer i kärlen vara en lösning? Det ska Mölndals bostäder och Mölndals stad ta reda på i ett pilotprojekt.

Vinsterna med sensorstyrd avfallshantering



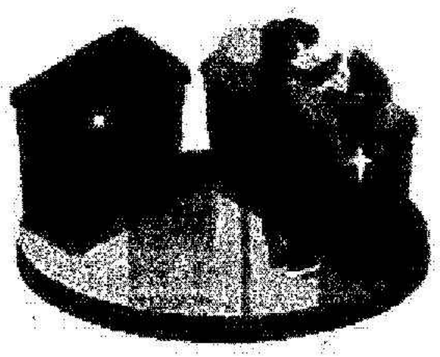
Lägre miljöbelastning

Ökad andel källsorterade fraktioner till återvinning ger lägre miljöpåverkan. Att bara tömma när det behövs ger också behov av färre transporter, vilket minskar utsläppen ytterligare.



Lägre kostnader

I dag betalar Mölndalsbostäder för antalet kärl som töms, oavsett om de är fulla eller inte. Genom att optimera antalet kärl, samt minska mängden restavfall, minskas kostnaderna.



Trevligare miljörum

Genom att undvika överfulla kärl blir miljörummen trivsammare att vistas i för både boende och fastighetsarbetare. Det blir lättare att hålla rent och snyggt i miljörummen.

MER OM HÅLLBARHETSARBETET:
MOLDALSBOSTADER.SE

all data till företaget Bintel, som levererar den tekniska lösningen. Under projektet analyserar de alla data som kommer in och sammanställer rapporter som sedan kommer att fungera som underlag till åtgärder.

– Det är en förhållandevis ny teknik att mäta på det här sättet, och det testas just nu i några kommuner, säger **Andreas Svendsen**, miljöstrateg på Mölndals stad. Han fortsätter:

– Vi kommer att mäta i miljörummen under ett år för att få en hel konsumtionsperiod. Mängden avfall skiljer sig nämligen mycket från månad till månad, till exempel runt jul och under semestern. Den analyserade datan kommer att vara värdefull. Vi har förstås redan en känsla för vissa saker, som att en låg taxa för restavfall leder till generellt större mängder restavfall.

> ”Det handlar dels om att optimera antalet kärl och tömma exakt när det behövs, dels om att jobba tillsammans med de boende och få till förändrade beteenden med ökad sortering av avfallet.”
>
> **Charlotta Brolin** om att hitta sätt att förbättra avfallssituationen.

Mölndals stad har som målsättning att minska andelen förpackningar och matavfall i det brännbara restavfallet.

– Restavfallet är dyrt att ta hand om, och det är några tusen ton förpackningar som går upp i rök varje år. Om de kan sorteras ut blir det betydligt lägre kostnader för renhållningen, säger Andreas Svendsen.

ÄVEN MÖLNDALSBOSTÄDER håller på att se över hur insamlad data kan användas för att få ner andelen restavfall.

– Mätningar vi har gjort indikerar att vi har en stor andel restavfall, högre än snittet för Sverige. Nu ska vi hitta sätt att arbeta för att förbättra situationen. Det handlar dels om att optimera antalet kärl och tömma exakt när det behövs, dels om att jobba tillsammans med de boende och få till förändrade beteenden med ökad sortering av avfallet, säger Charlotta Brolin.

Hon menar att avfallshantering är en ständigt aktuell fråga.

– Vi blir nog aldrig färdiga, utan kommer att behöva jobba med det kontinuerligt. Det flyttar in nya människor hela tiden, så det kommer att vara en ständigt levande fråga. Det handlar inte bara om ekonomi, utan också om klimatet och om hyresgästernas trivsel. Allt går hand i hand.

20220601100905

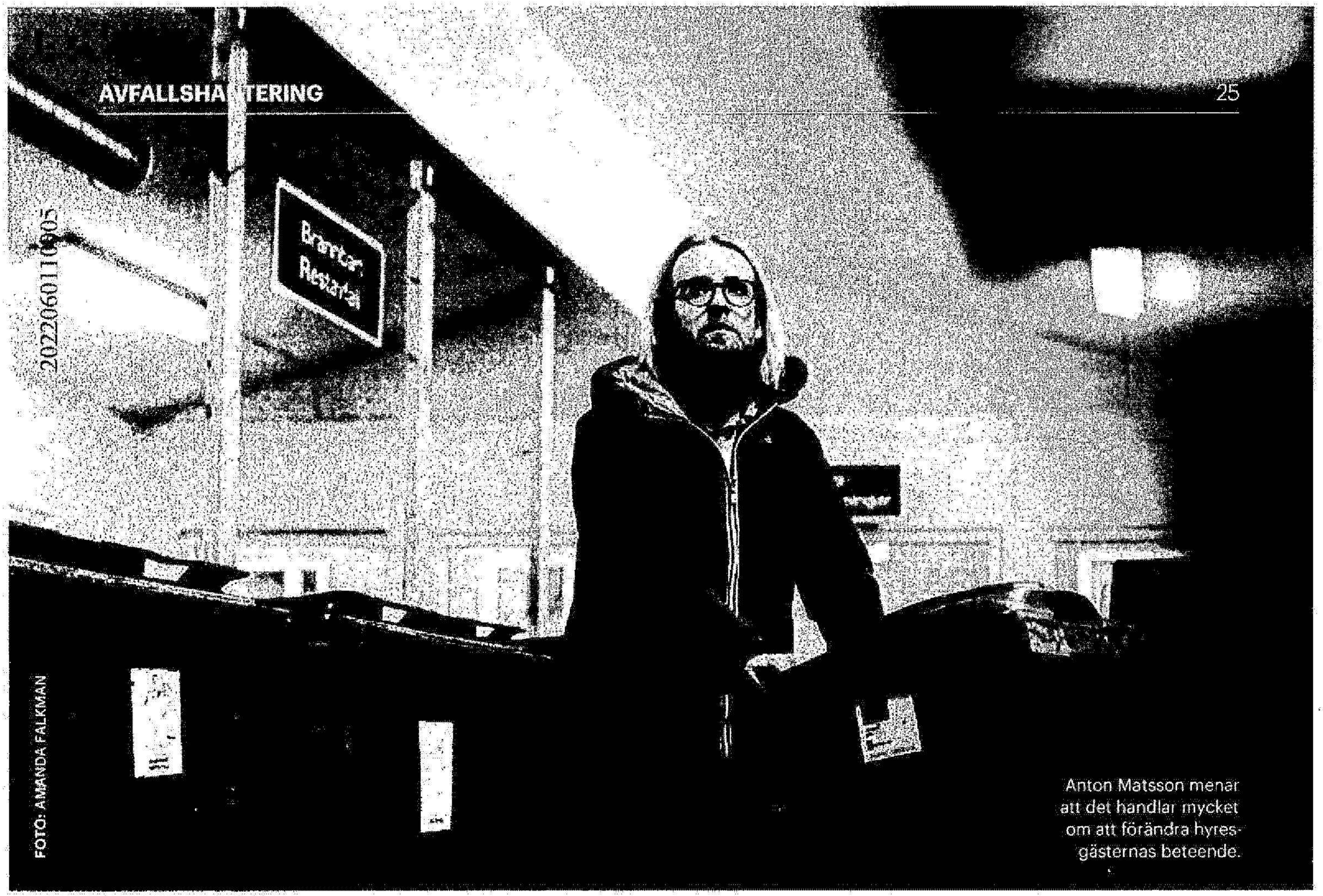


FOTO: AMANDA FALKMAN

Anton Matsson menar att det handlar mycket om att förändra hyresgästernas beteende.

Metoder för att minska restavfall



Anton Matsson
Student,
Fastighetsakademin

UNDER **MITT BOENDE** PÅ WEBBEN KAN DU LÄSA MER OM KÄLLSORTERING

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

Anton Matsson har läst till förvaltare på Fastighetsakademin, och i sitt exjobb tittade han på Mölndalsbostäders avfallshantering.

Vad är det du har tittat på?

– Utgångspunkten var varför det är så stor variation i mängden restavfall mellan olika områden. Jag har tittat på hur stora skillnaderna faktiskt är, och också tittat på förslag för att minska mängden restavfall. Jag kontrollerade tio adresser i beståndet. Riktmålet är 50 liter restavfall per lägenhet och vecka, men vissa adresser är uppe i 150 liter. I snitt slängdes det runt 100 liter restavfall per lägenhet.

Vad kan man göra åt det?

– Det är viktigt att göra insatser gentemot hyresgästerna, för det handlar om att förändra beteenden. Andra bostadsbolag har till exempel testat "miljöhusvärdar", alltså hyresgäster som får visst ansvar för miljörummen mot en mindre hyresrabatt, med god effekt. Det ökar motivationen för alla hyresgäster. Information från hyresvärden med transparens om faktiska kostnader är också viktig. Stora underjordiska behållare kan vara effektivt för vissa fraktioner. Då slipper man tömma kärlen lika ofta, vilket minskar kostnaderna, arbetsbördan och behovet av transporter. En lite mer lättsam sak andra har testat är att ha en "källsorteringstävling" samordnat med information och andra åtgärder. Hyresgästerna i den fastighet som minskar restavfallet mest under en period vinner sen ett pris. Och förhoppningsvis kvarstår beteendeförändringen.

Vad tror du om sensorer för att känna av hur fulla kärlen är?

– Jag tror det är en bra grej, med mer data får man bättre inblick.

Vad drar du för slutsats i ditt exjobb?

– Till exempel att man bör bilda en arbetsgrupp med syfte att skapa konkreta mål och strategier för avfallshanteringens utveckling. Gruppen bör även ansvara för uppföljning och kommunikation av arbetet. Mölndalsbostäder är positiva till detta.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Kvarteret Fiskarna får sig ett lyft

Modernt ventilationssystem, ökad energieffektivitet och solceller på taken. På Lerbrännargatan pågår en rad förbättringar i alla 317 lägenheter och verksamhetslokaler.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON FOTO: JOACIM WINQVIST

20220601100006

Kvarteret Fiskarna på Lerbrännargatan 1, 3 och 5 i Mölndal håller på att uppgraderas. En av anledningarna är de radonhalter som uppmätts i husen, då dessa är byggda med blåbetong. Det var ett vanligt byggmaterial under 60-talet när husen byggdes. Eftersom den luktfria och osynliga radongasen kan utgöra en hälsorisk på sikt, har Mölndalsbostäder vidtagit ett åtgärdspaket där man installerar mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning för att ventilera bort gasen. I samband med detta moderniseras också lägenheterna med uppgraderad el och solcellspaneler på taken. Något som går hand i hand med strategin om att bedriva en hållbar verksamhet med långsiktigt underhållsperspektiv och effektiv resursanvändning.

– Den mekaniska ventilationen ger bättre inomhusluft, samtidigt som energieffektiviseringen ökar i och med nya elcentraler, jordade uttag och LED-belysning. Elen från solcellerna lagras dessutom i batterilager och gör att vi täcker 50 procent av den ökade energiförbrukningen som den nya ventilationen medför, säger **Håkan Ljungberg**, byggprojektledare på Mölndalsbostäder.

Rent konkret innebär ventilationsåtgärderna att lägenheternas sovrum och vardagsrum får tilluft, medan kök och badrum får frånluft med värmeåtervinning. Varje husdel får också ett fläktrum som nyttjar befintliga luftkanaler.



HÅKAN LJUNGBERG
Byggprojektledare, Mölndalsbostäder

– Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt för oss att bevara våra äldre fastigheter. Både för att minska klimatpåverkan och undvika stora hyreshöjningar, säger Håkan.

PARALLELLT MED UPPGRADERINGEN ingår kvarteret Fiskarna också i det EU-finansierade projektet *Flexi-sync* som handlar om effektreglering av fjärrvärme. Projektet pågår på ett antal platser varav Mölndal är en.

– Kort sagt nyttjar vi våra byggnaders värmetröghet för att ge flexibilitet i energisystemet. Det innebär att Mölndal Energi vid behov kan be oss att nyttja mindre fjärrvärme under kortare perioder, för att minska effekttoppar och optimera systemet. Men det är inget som de boende kommer att påverkas av, avslutar Håkan Ljungberg.

KVARTERET FISKARNA

PÅ LERBRÄNNARGATAN 1, 3 och 5 förbättras alla 317 lägenheter och verksamhetslokaler med modern ventilation, uppgraderad el och solcellspaneler på taken. Genom att installera mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning och nya fläktrum kan radongas ventileras ut, samtidigt som inomhusluften blir bättre. I samma veva uppgraderas också elen i alla lägenheter, vilket innebär modernare elcentraler, jordade uttag och energisnål LED-belysning. Till sist monteras även solceller på taken. Den el som produceras lagras med batterilagring för effektivare användning under dygnet. Solelen täcker dessutom 50 procent av den ökade energiförbrukningen som den nya ventilationen medför. Lerbrännargatan 3 blev färdigt vid årsskiftet, medan nummer 1 och 5 beräknas bli klara i november 2022. Alla hyresgäster kan bo kvar under renoveringen.

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

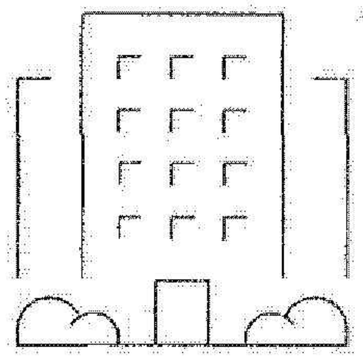
Året i siffror

Bättre avfallshantering, 100 procent förnybar el och nya kollegor. Mölndalsbostäder fortsätter att utveckla verksamheten, sina områden och hyresgästernas boende under 2021.

ILLUSTRATIONER: SHUTTERSTOCK

Frisknärvaro (i procent)

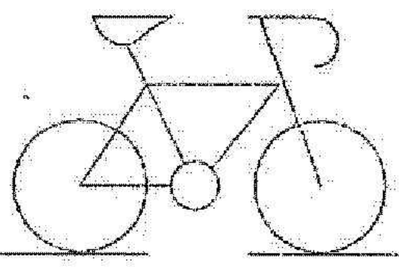
Heltid	Kvinnor	Män	Totalt
Tjänstemän	95,0	97,8	96,1
Kollektivanställda	98,3	94,8	95,5
Totalt	**96,1**	**95,5**	**95,0**



3881

Hyresrätter

Varav 835 är äldreboenden och gruppboenden enligt LSS.



12 år

Anställningstid

I snitt.

7

Nyanställda

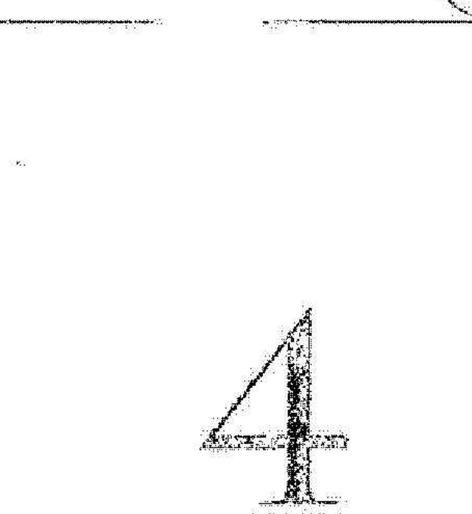
Varav tre kvinnor:
två tjänstemän,
en kollektiv.
fyra män: två tjänstemän,
två kollektiv.

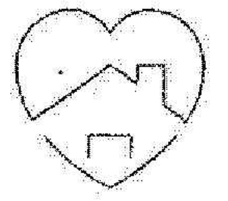
-3,6 %

Personal-omsättning

4

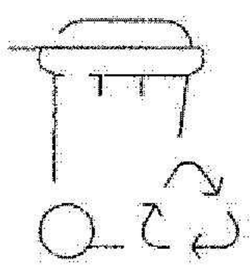
Pågående byggprojekt





Nöjda hyresgäster

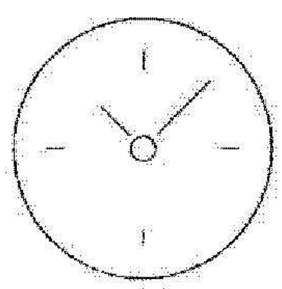
Nöjd-kund-index uppgår till 60. Snittet för alla bolag ligger på 58. Mätning genomförd av Hyresgästföreningen Västra Götaland 2021.



Avfallshantering

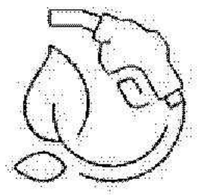
Alla hyresgäster har möjlighet att sortera sitt hushållsavfall.

20220601100007



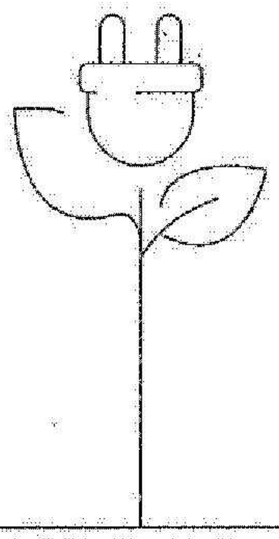
20157

Arbetstimmar
(totalt antal)



Fossilfritt

Hela Mölndalsbostäders fordonsflotta drivs i första hand av förnybar energi.



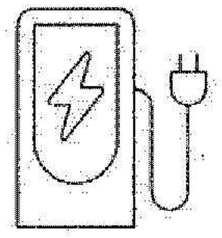
100%

Förnybar el

Mölndalsbostäder köper bara el från förnybara energikällor.

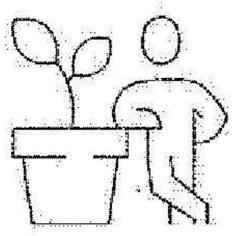
Tillbud och arbetsplatsolyckor

Antal tillbud 2021: 2
Antal olyckor 2021: 5



72

Laddstolpar för elbilar



49 år

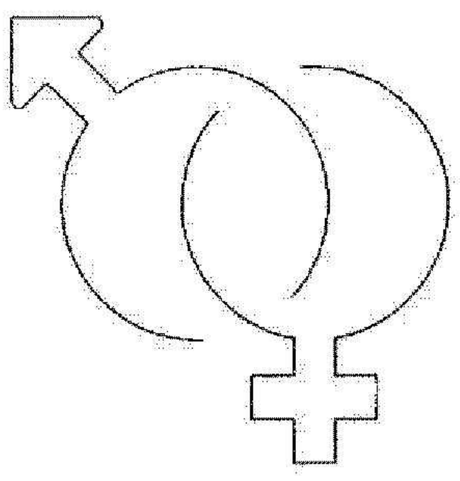
Snittålder på anställda

54607

Kvadratmeter lokalyta

7232,3

Marknadsvärde
(mkr)



83

Medarbetare

29 kvinnor (35 %)
54 män (65 %)

15,2%

Soliditet

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE



STARK KULTUR

Engagemang och ett stort hjärta i fokus

Att ha engagerade medarbetare är grunden i Mölndalsbostäders verksamhet. Under 2021 har man arbetat med att stärka sitt arbetsgivarvarumärke.

TEXT: FRIDA VALENTIN **FOTO:** AMANDA FALKMAN



Att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare som brinner för allmännyttan är grunden i Mölndalsbostäders verksamhet.

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

”Vi måste både ta ansvar för våra anställda och fatta rätt beslut i verksamheten genom att låta samtliga hållbarhetsperspektiv styra våra beslut.”

Mia Forsman om att Mölndalsbostäder måste leva upp till det man förväntar sig när man skriver på anställningsavtalet.

Employer branding, arbetsgivarvarumärke eller arbetsgivarprofilering... Kärt barn har många namn. Men oavsett vad man väljer att kalla det är medarbetarna den största tillgången ett företag har, och så även för Mölndalsbostäder. Att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare som brinner för allmännyttan och uppdraget för Mölndals stad är grunden i verksamheten.

– Det har alltid varit viktigt, men under de senaste åren har vi insett ännu mer hur avgörande det faktiskt är. Vi vill hitta människor som verkligen vill arbeta hos oss och bidra till vårt viktiga uppdrag, säger **Mia Forsman**, HR-strateg på Mölndalsbostäder, och tillägger:

– Vi vill också bevara det stora engagemanget som finns bland våra nuvarande medarbetare, och se till att de får rätt förutsättningar för sitt arbete. Det handlar till exempel om digitala arbetsverktyg och utbildningar. Allt det här har fått mer ljus under 2021.



MIA FORSMAN
HR-strateg,
Mölndalsbostäder

EN VIKTIG DEL i detta arbete är också att leva upp till den vision som bolaget och Mölndals stad har. Som allmännyttigt bostadsbolag är till exempel social hållbarhet en viktig pusselbit i uppdraget.

– Det här måste genomsyra alla delar i vår verksamhet. Vi måste både ta ansvar för våra anställda och fatta rätt beslut i verksamheten genom att låta samtliga hållbarhets-

”Nu fokuserar vi mer på allmännyttans uppdrag och den sköna känslan att jobba här.”

Mia Forsman om en ny introduktion till nyanställda som har tagits fram under året.



perspektiv styra våra beslut. Alla perspektiv inom hållbarhet måste lyftas mer, och vi måste leva upp till det man förväntar sig när man skriver på anställningsavtalet.

Hösten 2021 fick nyanställda ta del av en introduktion med ett nytt upplägg som har tagits fram under året. Målet med introduktionen är att förmedla en känsla för hur det är att jobba på Mölndalsbostäder, snarare än att presentera organisationen och alla avdelningar i detalj.

– Nu fokuserar vi mer på allmännyttans uppdrag och den sköna känslan att jobba här. Vi vill att våra nya medarbetare ska känna: Ja, jag vill bidra till uppdraget och jobba på det här trevliga företaget. Engagemang och ett stort hjärta är viktiga beståndsdelar i vår företagskultur, berättar Mia.

UNDER ÅRET HAR Mölndalsbostäder också jobbat med en ny plattform för medarbetarskap och ledarskap, som en del i arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket. Här är syftet att hitta en samsyn kring förväntningarna på både sina kollegor och chefer.

– Våra medarbetare ska bli bemötta på samma sätt – oavsett vilken roll man har och vem man har som chef. Då är det viktigt att också prata om detta och enas om värderingar i ledarskapet.

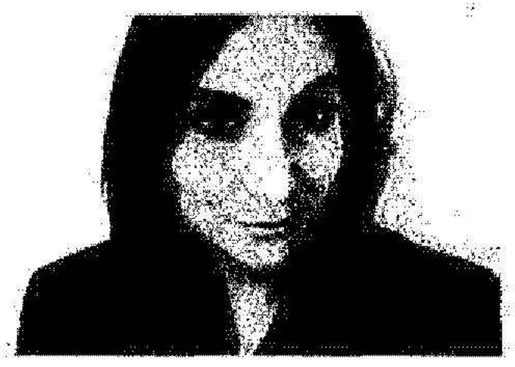
Mia fortsätter:

– Vi hade bland annat en medarbetarkonferens, där två konsulter ledde en halvdags workshop. Här fick medarbetare och chefer sitta i varsin grupp och prata om vad våra värdeord betyder för var och en och för oss som bolag. Även här var det tydligt att engagemang går som en röd tråd i vår verksamhet. Det är så härligt att se!

Här lyftes också vikten av tydlighet för bolagets riktning framåt. Mölndalsbostäders vd har nu pekat ut framtiden på ett ännu tydligare sätt genom sex olika punkter, som är kompassen för de övergripande målen och i förlängningen visionen.

– Jag ser fram emot att fortsätta arbeta tillsammans med såväl nuvarande som framtida medarbetare som brinner för allmännyttan. Om pandemin tillåter hoppas jag på fler fysiska konferenser där vi verkligen får chans att umgås, som tvådagarskonferensen vi hade i höstas. Den kryddades av ett vackert väder som lockade till såväl långpromenad som kvällsdopp, säger Mia. »

Hej, du är återanställd, vad lockade dig tillbaka?



Alma Larki

FÖRVALTNINGSASSISTENT

”Det som lockade mig var att vara del av ett fantastiskt team, där man arbetar tillsammans och lyfter varandra. Sen är det extra kul att få vara med i utvecklingen av Mölndal som stad, och den ständiga utvecklingen som sker i branschen.”





Cathrine Gerle
Chef för fastighetsutveckling
på Mölndalsbostäder

Ny på jobbet – hur känns det?

Vad var det som gjorde dig intresserad av Mölndalsbostäder?

– Det är ett familjärt och lagom stort bostadsbolag, där man kan få ett helhetsgrepp om verksamheten och kan bidra till bolagets fortsatta utveckling. Jag vill bidra till ett mer hållbart bostadsbolag, som står rustat för framtidens utmaningar och som utvecklar Mölndal.

Hur viktigt är det med en bra introduktion när man är ny, tycker du?

– Det är jätteviktigt! Dels för att få en känsla för kulturen, dels för att få veta vilka mål som är prioriterade och hur man ska nå dessa. Jag fick en bra introduktion när jag började, det är tydligt att Mölndalsbostäder prioriterar det. Stämningen är go här.

Vad är viktigt för att du ska trivas på en arbetsplats?

– Att jag blir sedd och har någon att fråga om rutiner och praktiska saker. Även om det är pandemitider har jag verkligen känt mig välkommen här. Nu har jag goda förutsättningar att fortsätta trivas; min roll är utvecklande och det finns mycket att göra. ⊙



Pirkko Ryttersson

HYRESADMINISTRATÖR

"Den varma och goa gemenskapen! Det kändes som att komma hem till min familj igen, jag gillar den familjära känslan på ett lagom stort företag. Jag trivs med rollen som stadens högra hand inom uthyrning av lägenheter förr LSS och äldreboenden."



Sauli Sihvonen

SERVICETEKNIKER

"Jag saknade den kamratliga känslan där alla hejar på varandra och man är nära ledningen. Jag trivs fantastiskt bra med tjänsten, den är som klippt och skuren för mig. Mölndalsbostäder känns som ett bra företag att jobba för."

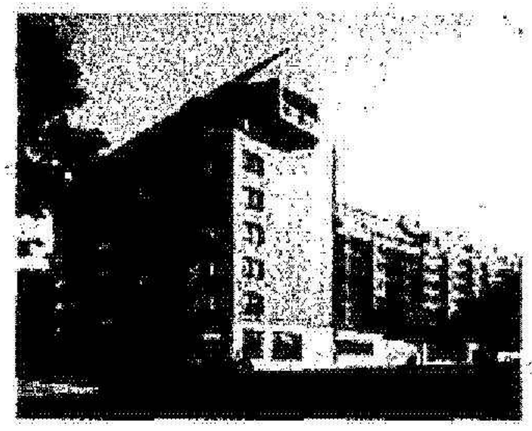
JOBBA HOS MÖLNDALSBOSTÄDER?
MOLNDALSBOSTADER.SE/OM-OSS/JOBBA-HOS-OSS



Mölndalsbostäder har fortsatt nyproducera under en tidsperiod där byggpriserna har ökat. **Henrik Lyréus**, ekonomichef på Mölndalsbostäder, berättar om hur det går för bolaget ekonomiskt.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON **FOTO:** ÅSA DAHLGREN, FREDBLAD ARKITEKTER & SHUTTERSTOCK

HUR GÅR DET FÖR BOLAGET EGENTLIGEN?



Omsättning

Nybyggnation ger ökad omsättning

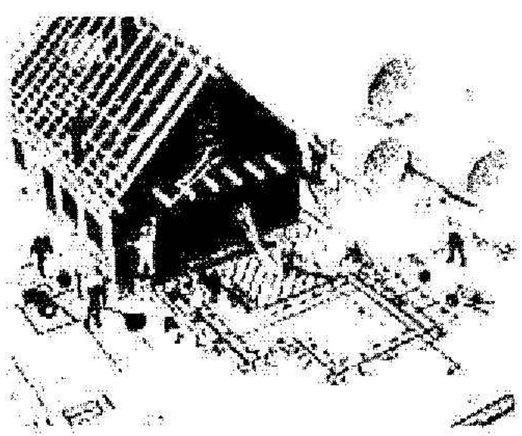
Mölndalsbostäder har under de senaste fem åren, parallellt med att byggpriserna har ökat, byggt både bostäder och lokaler. Mellan 2018 och 2021 har bolagets balansomslutning ökat med cirka 1,5 miljarder till 3,5 miljarder kronor. Föregående år var Mölndalsbostäders hyresintäkter 376 miljoner, en siffra som för 2021 landar på 391 miljoner kronor. En del av ökningen beror på den årliga hyresökningen och kontrakterade ökningar på lokaler. Men också på att de nybyggda lägenheterna i kvarteret Gråsejen är fullt uthyrda 2021, vilket inte var fallet 2020.

20220601 10010

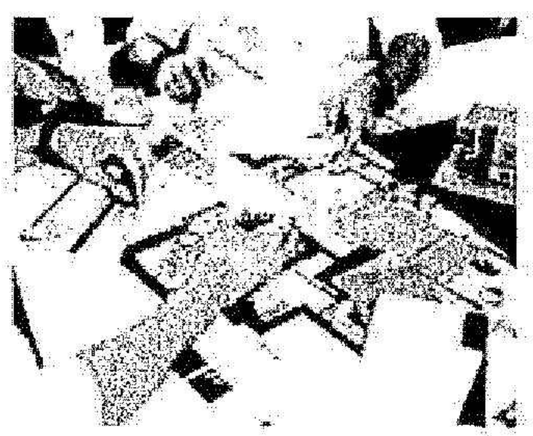
”

Det är attraktivt att bo i Mölndal, och efterfrågan på hyresrätter är stor. Ett ekonomiskt starkt Mölndalsbostäder behövs för att fortsätta att bidra till stadens utveckling.”

Henrik Lyréus om bolagets bidrag till Mölndals stad.









Driftnetto

Starkt driftnetto med ungt fastighetsbestånd

Mölndalsbostäder har ett starkt driftnetto om man jämför med andra allmännyttiga bostadsbolag. Driftnettot motsvaras av hyresintäkter, minus kostnader, för drift, underhåll och fastighetsskatt. Det goda driftnettot beror på att bolaget har ett ungt bestånd. Nya lägenheter har en högre hyra än äldre lägenheter och är mer drifteffektiva med bättre isolering, lägre vatten- och energiförbrukning samt att de kräver mindre underhåll. Det är mycket viktigt att bolaget genererar ett bra driftnetto för att klara räntekostnader och avskrivningar. Särskilt viktigt är detta om marknadsräntorna börjar öka vilket man sett tendenser till under 2021.

Soliditet

Minskad soliditet till följd av lånat kapital

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som visar hur stor andel av företagets totala tillgångar som har finansierats med hjälp av eget kapital. Mölndalsbostäders soliditet har de senaste åren minskat från 20 till 15,2 procent. Detta beror på att bolagets investeringar har finansierats med lånat kapital. 15 procent är också det soliditetskrav som ägaren har satt på bolaget, en relativt låg nivå i jämförelse med andra. I Göteborg har de allmännyttiga bolagen betydligt högre soliditetsnivå, en långsiktigt rimlig nivå för Mölndalsbostäder bör vara runt 20 procent.

Direktavkastning

Direktavkastningen – ett lönsamhetsmått

Direktavkastningen mäts genom att sätta driftnettot i förhållande till antingen fastigheternas marknadsvärde eller det bokförda värdet. Mölndalsbostäder har höga marknadsvärden i jämförelse med andra allmännyttiga bostadsbolag, och även höga bokförda värden. Trots ett utmärkt driftnetto når inte bolaget ägarens krav på tre procents avkastning på marknadsvärdet. Bolagets marknadsvärde har ökat kraftigt som en konsekvens av att investerare efterfrågar placeringsobjekt med säker avkastning och litet risktagande. Direktavkastningen på marknadsvärdet är därför ett mått som inte kan vara statiskt, utan måste följa marknadens utveckling och investerares bedömning. Det är ett mål som vi har svårt att nå i rådande marknadssituation.

Fastighetsvärde

Stor värdeökning på marknaden

Bolagets värdering av fastigheterna genomförs årligen av en extern värderingsfirma. Marknadsvärdet är det pris som fastigheterna sannolikt skulle betinga på den öppna marknaden. Under 2020 var bolagets totala marknadsvärde 6,9 miljarder, medan marknadsvärdet för 2021 ökade till 7,2 miljarder. Det innebär att marknadsvärdet har ökat med 4,7 procent.

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning
Mölndalsbostäder ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB som i sin tur ägs av Mölndals stad. Huvudkontoret ligger i Mölndal med adress Häradsgatan 1.

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. Stämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Senaste årsstämman hölls den 21 april 2021. Ägaren representerades av Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Kristian Vramsten.

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.

Kommunfullmäktiges fem övergripande mål
I juni 2019 fattade kommunfullmäktige beslut om nya övergripande mål för Mölndals stad och dess bolag. Målen är kopplade till Agenda 2030 som definierar FN:s 17 globala mål om hållbar utveckling.

Bolagets styrelse bedömer att kommunfullmäktiges samtliga fem övergripande mål har direkt eller indirekt påverkan på Mölndalsbostäders verksamhet och bidrag till målen:

- Stärka förutsättningarna för ett växande näringsliv och arbetsmarknad.
- Säkerställa likvärdig utbildning av hög kvalitet som främjar livslångt lärande.
- Utveckla en växande och trygg stad, tätort och landsbygd med god infrastruktur.
- Främja och stödja ett självständigt, gott och aktivt liv för alla åldrar.
- Bedriva det miljö- och klimatarbete som krävs för långsiktigt hållbar utveckling.

Affärsplan
Mölndalsbostäder arbetar med en treårig övergripande affärsplan. Gällande affärsplan sträcker sig mellan åren 2021–2023 i vilken ägardirektivet, kommunfullmäktiges övergripande mål, styrelsens inriktningsdokument, samt intressentanalys har vävts in.

Affärsmodell
Mölndalsbostäder bedriver sin verksamhet utifrån en affärsmodell med tydlig koppling till affärsplan, trender och omvärld. För att säkerställa rätt riktning har bolaget ett antal mål med mätetal som verksamheten följs upp på.

Vd och ledningsgrupp
Vd för Mölndalsbostäder är Marie Werner. Mölndalsbostäders vd har utsett en ledningsgrupp bestående av sex personer. Ledningsgruppen ska bistå vd i löpande förvaltning av bolaget. Medlemmarna representerar olika avdelningar och kompetensområden i företaget.

Styrelse och revisorer
Mölndalsbostäders styrelse utses av kommunfullmäktige i enlighet med den mandatfördelning det senaste kommunalvalet resulterat i. Styrelsens uppgift är att utse vd, som i sin tur ansvarar för att den löpande förvaltningen bedrivs enligt bolagets riktlinjer och anvisningar. Styrelsen har under året haft åtta sammanträden och har bestått av styrelsens ordförande Linus Hedberg, vice ordförande Kristina Körnung samt ledamöter Raymond Carlsson, Marie Lindqvist, Mikael Brodin, Adam F Laurén, Kader Hamakarim, Carin Hedqvist och Åsa Kramér. Deltagit har även representanter från från moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB.

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 Stefan Pettersson (Fastighetsanställdas förbund) varit arbetstagarrepresentanter i styrelsen.

Mölndalsbostäders revisorer utses genom Mölndals stads upphandling av revisorstjänster.

EY har handlats upp som revisionsbolag. Revisionsbolaget utser därefter bolagets revisorer. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige.

De valda är:

- Auktoriserad revisor **Anders Linusson**, utsedd av EY
- Lekmannarevisor **Thomas Svensson** (S), utsedd av Mölndals stad
- Lekmannarevisor **Peter Österberg** (L), utsedd av Mölndals stad

20220601100111

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 4–35, samt GRI-index på sidorna 64–65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 21 mars 2022
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

STYRELSEN



Bakre rad från vänster:
Åsa Kramér
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av Liberalerna.

Marie Werner
Vd Mölndalsbostäder.

Mikael Brodin
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av Sverige-
demokraterna.

Ulf Bergh
Arbetstagarrepresentant.
Utsedd av Unionen.

Adam F Laurén
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av Krist-
demokraterna.

Kristina Körnung
Styrelsens vice ordförande
från och med 1 oktober 2021,
invald 2019.
Utsedd av Socialdemokraterna

Främre rad från vänster:
Carin Hedqvist
Styrelseledamot,
invald 2015.
Utsedd av Centerpartiet.

Kader Hamakarim
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av Miljöpartiet.

Linus Hedberg
Styrelsens ordförande,
invald 2017.
Utsedd av Moderaterna.

Marie Lindqvist
Styrelseledamot,
invald 2015.
Utsedd av Vänsterpartiet.

Saknas på bild:
Raymond Carlsson
Styrelseledamot,
invald 1 oktober 2021.
Utsedd av Social-
demokraterna.

Stefan Pettersson
Arbetstagarrepresentant.
Utsedd av Fastighets-
anställdas förbund.

20220601100012

LEDNINGSGRUPPEN



Marie Werner
Vd



Tomas Olsson
Chef marknad och affärsutveckling



Henrik Freed
Chef förvaltning



Henrik Lyréus
Chef ekonomi



Cathrine Gerle
Chef fastighetsutveckling



Mia Forsman
HR-strateg

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Mölndalsbostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölndals stad. 2021 var det 28:e året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölndalsbostäder bedrivit sedan 1947.

Dotterbolag

Faren Fastighets AB (org nr 556807-9601) är tillsvidare ett vilande helägt bolag utan verksamhet. Faren är komplementär i Bostadsexploatering Mölndal KB och tar resultatandel från kommanditbolagets verksamhet. I år har Faren lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 7,5 tkr.

Mölndalsbostäder är tillsammans med HSB hälftendelägare i HB Kålleredfastigheter som exploaterar mark i Kållered och Bostadsexploatering i Mölndal KB som förvaltar mark i Sandbäckområdet. Mölndalsbostäders andel av Kålleredfastigheter HBs resultat uppgår till -155 tkr. Faren fastighets AB tar resultatandel i Bostadsexploatering KB.

Medlemskap

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytta, Mölndals Centrum Fastighetsägarförening och FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror Ekonomisk förening).

Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter och byggnader har uppgått till 102 875 (108 579) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3 216 (2 177) tkr. Under året har inga nya byggnader uppförts men två större lokalanpassningar har genomförts till en summa av ca 35 Mkr. Bolagets har startat ett större ventilationsarbete för 317 lägenheter i kvarteret Fiskarna på Lerbrännargatan 1–5. Kvarteret kommer förses med mekanisk ventilation, förnyad el och även en solcellsanläggning. Under året har delavräkning skett med 27 Mkr som bokfört värde ökat med.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreshöjningen för 2021 trädde i kraft 1 april. Hyrorna höjdes i genomsnitt med 0,99 procent (föregående år 2020, 1,90 %). Förhandling för 2022 pågår men är ej klar.

Utvecklingen av byggpriser har under 2021 kraftigt ökat. Orsaker kan vara pandemin, hållbarhetsaspekter med ökad efterfrågan på trä och minskad framställning av cement. Faktorprisindex ligger under 2021 på ca 8 procent. Utvecklingen är oroande och kan omkullkasta eller förskjuta bolagets planer på att nyproducera hyreslägenheter.

Bolaget har erhållit ersättning från AFA med 945 tkr vilket redovisas under övriga intäkter.

Viruspandemin covid-19 har under 2021 påverkat bolagets ekonomi i begränsad omfattning. Obefintliga effekter har uppkommit på hyresintäkterna för bostäder. Lokalhyresgäster i Mölndals centrum har ansökt om hyresreduktioner pga minskad omsättning. Rabatterna uppgå till ca 185 tkr efter erhållet statligt hyresstöd på 50 procent av lämnade rabatter. Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens lättnadsregler och bokför statligt hyresstöd och lämnade rabatter i den period de avser.

Bolagets reception och kundcenter har anpassat öppettiderna och regler för fysiska besök efter pandemins utveckling. Sedan 1 december har verksamheten återgått till normal situation. Felavhjälpande reparationer utförd av egen servicepersonal har åter kommit i gång under senhösten och bolaget arbetar med att komma ikapp de åtgärder som försenats på grund av pandemirestriktioner. Verksamheten i administrationen har ställt om med digital teknik som fortsätter att vara en normaliserad del av hur verksamheten bedrivs. Personalmöten, styrelsemöten och utbildningar sker lika ofta digitalt som fysiskt.

Bolagets driftkostnader

Vid slutet av året har bolaget upprättat två nya tjänster för att hantera digitaliserings- och hållbarhetsfrågorna. Bolaget har också erhållit statligt stöd för korttidssjukskrivningar sk sjuklöneersättning med ca 90 tkr, en effekt av FHMs rekommendationer för minskad smittspridning.

2021 var ett relativt kallt år särskilt under våren vilket lett till ökade uppvärmningskostnader. Kostnader för fastighetsel har dock minskat något trots volatila marknadspriser på elbörsen. Bolaget har under 2019/2020 genom framtidsköp säkrat elpriset för 2021. Kostnader för vatten har en ökande trend sedan flera år, och har ökat kraftigt under pandemin 2020 och fortsatt upp under 2021.
Vi ser stadigt ökande volymer av avfall främst kartong och

20220601100013

wellpapp som en effekt av ändrade konsumtionsmönster och pandemin. Även taxorna för renhållning ökar och prisökningar för hantering av avfallsfraktioner är att vänta under 2022. Kostnader för vattenrelaterade skador är på normal nivå men vi ser stigande entreprenörspriser i återställandearbetet.

Marknadsräntorna har under perioden fortsatt varit mycket låga och gynnsamma för bolagets räntekostnader. En ökning av ränteläget med 1 procent skulle för kommande 12 månader påverka bolaget med ca 8 Mkr i ökade kostnader. Bolagets låneskulder är oförändrade jämfört med föregående år och uppgår till 2800 Mkr.

Bolaget har kostnadsfört ett byggprojekt som inte blir av – sk förgäveskostnader – med ca 540 tkr.

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till ca 46,9 (47,6) Mkr.

Bolagets marknadsvärdering av fastigheterna visar på en uppgång i värde på ca 5 procent. Värdet för 2021 har av extern värderingsfirma har fastställts till 7232 (6908) Mkr. Bokförda värden uppgår till 3339 (3367) Mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Möjligheter

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor både i regionen och i Mölndal. Bolaget har under de senaste åren tillskapat ca 450 nya lägenheter i Mölndal vilket ligger i linje med uppdraget att utveckla Mölndal som bostads- och verksamhetsort. Utöver detta har bolaget tillskapat ca 12000 kvm butiks- och kontorsyta i Mölndals Innerstad, totalt har investeringar i nyproduktion skett med 1700 Mkr de senaste 5 åren.

Bolaget går nu in i en fas med större fokus på att utveckla befintligt bestånd. Fastigheter med självdrag kommer få mekanisk ventilation, vilket berör ca 500 lägenheter i beståndet. Bolaget planerar dock för att bygga nya hyresrätter i Kållered centrum och att förtäta i kvarteret Delbanco. I bolagets projektportfölj planeras för att bygga ca 500 lägenheter under kommande 10 årsperiod.

Risker

Strategisk risk

De mycket höga byggpriser som råder har lett till att bolaget bromsat nyproduktionen. Investeringarnas effekt på balansräkningen är så stora att bolagets soliditetsnivå kan bli svår att upprätthållas.

Finansiella risker

Bolagets största ekonomiska risk är ränterisken dvs risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna inklusive nyproduktion är hög 78,7 (82,2) procent och den synliga soliditeten jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 15,2 (14,7) procent.

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget – refinansieringsrisken – bedöms som mycket liten. Bolaget lånar med kommunal borgen mot en avgift på 0,50 (0,50) procent. Finansieringen sker i Kommuninvest och genom moderbolaget.

Operationella risker

Vikande efterfrågan

Efterfrågan på bostäder är mycket stor i regionen. Produktionskostnaderna har under året varit rekordhöga och kostnaden för nyproduktion av flerbostadshus i uppgår till ca 45–50 tkr per kvadratmeter i slutlig anskaffningskostnad. Risken att vakanser uppkommer i nyproduktionen är stor då hyresnivåerna som krävs för att undvika nedskrivning av fastigheten blir för höga för att vara attraktiva. Det blir helt enkelt för dyrt att bo i nyproducerade lägenheter.

Politiska och sociala risker

Hyresmarknaden påverkas stort av politiska beslut. Det kan exempelvis gälla bostadssubventioner vid nyproduktion, införande eller slopande av räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning eller socialt ansvar i bostadsområden, tex för nyanlända som skall integreras i permanenta bostäder. Det kommunala bostadsbolaget måste hålla beredskap för förändringar i omvärlden och politiska beslut som påverkar verksamheten. Bostadspolitik diskuteras nästan alltid och regler för bidrag och beskattning ändras löpande beroende på politisk majoritet. Ett aktuellt exempel är nya ränteavdragsreglerna vilka trädde i kraft inkomståret 2019. Utan extra primäravdrag på investeringar från 2017 hade reglerna varit mycket kännbara för bolaget.

Internationella risker

Sedan 2011 gäller Allbolagen – Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – som har sitt ursprung i EU-lagstiftningen. I §2 framkommer att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7§ och 8 kap. 3 c§ kommunallagen (1991:900). Lagen tar även upp regler om storleken på värdeöverföringar till ägare.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finanshantering och skuldförvaltning

Användande av finansiella instrument

Bolaget påverkas också av den internationella räntemarknaden och förändringar i kreditinstitutens regelverk för beräkning av kapitalbas vilket påverkar räntesättningen till oss som kredittagare. Att ha en trygg och säker finansförvaltning är en viktig del av ett bostadsbolags verksamhet. Stora lånefinansierade investeringar de senaste åren har gett upphov till en stor skuldportfölj i bolaget. För att skydda sig mot oväntade ränteförändringar och få en stabilitet i räntekostnaderna använder sig bolaget av finansiella instrument sk ränteswappar. Syftet är att med hjälp av dessa öka sin räntebindning på ingångna rörliga lån. Ett alternativ är fasträntelån. Vilken finansiell risk som bolaget skall ta avseende kapital och räntebindning regleras i bolagets Finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen.

Skuldportföljens olika löptider

Mölndalsbostäders ränterisk hanteras genom att den genomsnittliga löptiden för ränte- och kapitalbindning skall ligga inom ett intervall på 1–8 år. Detta ger bolaget handlingsfrihet att vid behov omstrukturera portföljen efter de svängningar som finns i räntemarknaden. Bolagets finanspolicy är underställd stadens men ger bolagen förhållandevis stor frihet att hantera sina finansiella risker.

Känslighetsanalys

Med genomförda byggprojekt de senaste åren har bolagets fastighetslån ökat till 2800 Mkr. Skulle den rörliga räntan stiga med en procentenhet den 1 jan 2022 kommer bolagets räntekostnader stiga med 7700 (7400) tkr.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningen visar när i tid som lånen ska amorteras eller refinansieras. Bolaget har relativt korta bindningstider på lånen då detta historiskt gett fördelaktigt pris jämfört med långa bindningstider. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår per 2021-12-31 till 2,50 år (2020-12-31 2,63 år). Förändringen beror på att lån omförhandlats med nya villkor.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till Stibor 90. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan två och tio år. Bolaget har även två fasträntelån. Genomsnittlig räntebindning uppgår per 2021-12-31 till 3,76 år (2020-12-31, 4,27 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 12500 (12500) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002 och borgenslimiten från kommunen är per bokslutsdagen 2800 (2750) Mkr.

Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde

Innehavet av ränteswappar uppgår till 1965 (1765) Mkr, vilket motsvarar 70 (63) procent av lånestocken. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är per bokslutsdagen 1,45 (1,61) procent. Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgår till -40,1 (-106,7) Mkr. Om swappkontraktet kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under-/övervärde, utan någon effekt i resultaträkningen. Under-/övervärdet är skillnaden mellan det priset marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativ prisdifferens uppstår om den långfristiga marknadsräntan sjunkit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Marknadsvärdet beaktas enbart i bokföringen i samband med realisering av derivatet. (För mer info se not 28).

Hållbarhetsrapport

Mölndalsbostäder har upprättat en hållbarhetsredovisning enligt GRI. Rapportens innehåll finns att läsa om på sidorna 4–35 samt 63–65.

20220601100014

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserad vinst	389 420 798
Årets vinst	26 594 952
	416 015 750

Styrelse och vd föreslår att i ny räkning överförs: 416 015 750

Resultat och ställning
Resultatet av bolagets verksamhet och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förändring av eget kapital (kkr)

	Aktiekapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	81 173	358 911	30 510	510 594
Disponerat enligt beslut på årsstämma			30 510	–30 510	0
Årets resultat				26 595	26 595
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**81 173**	**389 421**	**26 595**	**537 189**

DEFINITIONER NYCKELTAL

Rörelsemarginal
Rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter.

Räntabilitet på eget kapital
Redovisat resultat delat med eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver (justerad för jämförelsestörande poster).

Räntabilitet på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med genomsnittlig balansomslutning (justerad för jämförelsestörande poster).

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exklusive varulager delat med kortfristiga skulder.

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

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

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

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.

Justerad soliditet (med beaktande av fastigheternas övervärde)
Eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver plus skillnaden mellan marknadsvärdet och bokfört värde på fastigheterna i förhållande till balansomslutningen inklusive skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Fastigheternas belåningsgrad
Bolagets räntebärande skulder dividerat med bokfört värde på byggnader och mark.

Genomsnittlig räntebindning
Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder. Uppgiften hämtas från bolagets finanssystem KI Finans.

Genomsnittlig kapitalbindning
Det genomsnittliga antal år innan bolagets lån skall refinansieras eller amorteras. Uppgiften hämtas från bolagets finanssystem KI Finans.

Kommunal borgensavgift
Då Mölndals stad går i borgen för de lån som bolaget har erhåller bolaget bättre lånevillkor än om bolaget lånar med pantbrev. Då Kommunallagen stipulerar att kommuner inte otillbörligt får gynna någon part framför andra betalar bolaget en avgift för detta på 0,50 % på utestående lånesumma per 31 aug varje år.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i tkr, om annat ej anges	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter, brutto	396 810	382 017	360 950	345 129	301 733
Hyresbortfall & rabatter	4 865	6 426	6 897	7 802	5 207
Driftnetto	210 531	207 362	178 140	156 803	139 363
Fastighetskostnader inkl avskrivningar	296 828	277 287	275 348	271 068	226 642
Bruttoresultat	112 084	113 739	93 030	77 938	77 175
Rörelseresultat	93 502	97 684	74 692	62 816	42 969
Räntekostnader	46 606	50 074	48 274	55 197	33 274
Resultat efter finansiella poster	46 895	47 612	26 418	7 769	16 612
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	3 338 958	3 367 352	2 973 484	2 975 266	2 394 584
Eget kapital	537 189	510 594	480 084	463 655	460 484
Räntebärande långfristiga skulder	1 900 000	2 800 000	1 450 000	2 050 000	1 979 713
Räntebärande kortfristiga skulder	900 000	0	1 250 000	500 000	350 000
Fastigheternas marknadsvärde	7 232 300	6 908 460	6 696 160	6 169 309	5 703 810
NYCKELTAL					
Operativa nyckeltal					
Förvaltad yta m²	290 727	292 419	284 278	284 956	268 780
Antal lägenheter	3 881	3 881	3 758	3 758	3 628
Driftkostnader kr/m²	568	502	526	512	499
Underhållskostnader kr/m²	102	96	115	132	93
Driftnetto kr/m²	720	709	627	550	519
Lånekostnad kr/m²	164	171	170	194	124
Finansiell balans					
Kassalikviditet i %	15,7	197,9	2,4	9,8	6,2
Soliditet, synlig i %	15,2	14,7	14,3	14,8	15,9
Soliditet, justerad i %	59,4	57,5	58,9	57,1	60,1
Fastigheternas belåningsgrad i %	78,7	84,7	82,2	83,1	81,8
Finansiering					
Genomsnittlig låneränta i %	1,8	1,9	1,9	2,3	1,6
Genomsnittlig räntebindning i år	3,8	2,2	1,7	3,1	1,4
Genomsnittlig kapitalbindning i år	2,5	3,9	2,9	1,8	1,8
Kommunal borgensavgift i %	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Lönsamhet i %					
Rörelsemarginal	46,9	49,0	43,4	40,7	34,8
Räntabilitet på eget kapital	4,9	5,9	2,4	0,9	0,5
Räntabilitet på totalt kapital	2,6	2,8	2,2	2,0	1,6
Resultat efter finansnetto i % av omsättningen	11,5	12,2	7,2	2,2	5,5
Direktavkastning fastigheter BV i %	5,8	6,1	5,5	5,4	6,2
Direktavkastning fastigheter MV i %	2,7	2,9	2,4	2,2	2,1

20220601110015

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021.01.01–2021.12.31	2020.01.01–2020.12.31
Rörelsens intäkter	3		
Hyresintäkter		391 946	375 592
Övriga intäkter		16 966	15 435
Summa intäkter		**408 912**	**391 027**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2, 4	-161 385	-146 701
Underhåll	2, 5	-28 928	-28 119
Fastighetsskatt		-8 144	-8 844
Driftnetto		**210 455**	**207 363**
Avskrivning enligt plan			
– Immateriella rättigheter	6	-391	-391
– Byggnader	6	-94 675	-89 823
– Maskiner och inventarier	6	-3 305	-3 409
Summa fastighetskostnader		**-296 828**	**-277 287**
Bruttoresultat		**112 084**	**113 740**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Återföring nedskrivning fastighet		0	4 698
Avskrivningar enligt plan			
– Rörelsefastighet	6	-450	-445
– Maskiner och inventarier	6	-63	-71
Övriga kostnader	2, 7, 8	-15 361	-15 398
Förgävesprojekt		-540	-1 836
Utrangering av komponenter	13	-2 169	-3 004
Rörelseresultat		**93 501**	**97 684**
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-46 606	-50 074
Summa finansnetto		**-46 606**	**-50 072**
Resultat efter finansiella poster		**46 895**	**47 612**
Bokslutsdispositioner		2 591	1 835
Erhållna koncernbidrag		8	0
Lämnade koncernbidrag		-11 000	-8 911
Årets skatt	12	-11 899	-10 026
Redovisat resultat		**26 595**	**30 510**

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021.12.31	2020.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader för datorprogram	13	944	1 335
		944	**1 335**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	3 338 959	3 367 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	3 991	4 654
Inventarier, verktyg och andra installationer	16	4 373	4 032
Pågående nyanläggning	17	53 118	19 683
		3 400 441	**3 395 721**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	18	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	17 189	17 318
Övriga långfristiga fordringar	21	253	503
		17 542	**17 921**
Summa anläggningstillgångar		**3 418 927**	**3 414 977**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran dotterföretag		8	0
Fordran Moderföretag	27	119 669	82 152
Kund- och hyresfordringar		553	797
Kundfordran Mölndals stad		1 423	997
Aktuell skattefordran		12 398	9 243
Övriga fordringar	22	5 970	1 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Mölndals stad		34	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernbolag		190	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	16 781	16 648
		157 026	**111 303**
Kassa och bank		173	1 375
Summa omsättningstillgångar		**157 199**	**112 678**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 576 126**	**3 527 655**

20220601 10016

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021.12.31	2020.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	24, 25		
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
		121 173	**121 173**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		389 421	358 911
Årets resultat		26 595	30 510
		416 016	**389 421**
Summa eget kapital		**537 189**	**510 594**
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond		6 936	9 824
Överavskrivningar			
- Maskiner och inventarier		3 044	2 747
		9 980	**12 571**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	59 855	47 975
Långfristiga skulder			
Lån från koncernbolag	28	0	200 000
Övriga skulder till kreditinstitut	28	1 900 000	2 600 000
Depositionsskulder		69 300	69 300
		1 969 300	**2 869 300**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, moderbolag	28	200 000	0
Fastighetslån, övriga	28	700 000	0
Leverantörsskulder		17 312	5 067
Skulder till dotterföretag		0	11
Skulder till koncernföretag		0	3
Skulder till Mölndals stad		11	212
Övriga kortfristiga skulder		2 980	4 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals stad		3 944	18 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag		3 836	12 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	71 719	46 155
		999 802	**87 215**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 576 126**	**3 527 655**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2021.01.01–2021.12.31	2020.01.01–2020.12.31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 895	47 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt		-3 173	879
Avskrivningar enligt plan byggnader och inventarier	6	95 124	90 269
Avskrivningar enligt plan maskiner och inventarier	6	3 759	3 871
Resultatandel i Handelsbolag		155	55
Återförd nedskrivning	6	0	-4 698
Förkastade byggprojekt		540	1 835
Realvinst inventarier		-85	-16
Utrangeringar komponenter		2 169	3 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**145 384**	**142 811**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		-42 567	-80 342
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		1 112 585	-1 291 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 215 402**	**-1 228 700**
Investeringsverksamheten			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader och pågående arbeten		-101 048	-109 428
Utbetalt för förvärv/investering i mark		-1 827	-986
Utbetalt för förvärv av inventarier mm		-1 446	-1 419
Utbetalt för förvärv av maskiner mm		-1 769	-758
Utbetalt för förvärv av Andelar i HB		-25	0
Inbetalt från försäljning inventarier mm		254	16
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**-105 861**	**-112 576**
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) Minskning (+) minskning av långfristiga fordringar		250	34
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	28	-1 100 000	1 350 000
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag		-10 993	-8 911
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 110 743**	**1 341 123**
ÅRETS KASSAFLÖDE		-1 202	-152
Likvida medel vid årets början		1 375	1 527
Likvida medel vid årets slut		173	1 375

20220601100017

NOTER

NOT 1

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

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

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

Tillkommande utgifter
Tillkommande väsentliga utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Vad som är väsentligt sätts i relation till 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 kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Byggnader
Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter.

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 och hiss	15–30
Komplementsbyggnader	30–35
Lokalanpassningar	5–10

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

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

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

Fastighetsvärdering
Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Bolaget har för 2021 låtit extern värderingsman värdera fastigheterna. Betryggande övervärden föreligger. Se vidare not 14.

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

NOTER

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar ska bli lönsamma på lång sikt. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om möjlighet finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Finansiella instrument redovisas som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när bolaget blir part av instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats.

Värdering av finansiella tillgångar

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar (säkringsinstrument) ingås som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta (säkrad post). Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet och den säkrade posten som är hänförliga till den säkrade risken redovisas inte givet att kraven för säkringsredovis-ning 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.

Sedan Mölndals stad i början av 2017 blev medlem i Kommuninvest har Mölndalsbostäder i upphandling överfört alla lån till Kommuninvest. Lånen i Kommuninvest har direkt följsamhet mot Stibor 90. Lånen i Kommuninvest (2 600 000 tkr, varav rörliga lån 2 100 000) överstiger den säkrade volymen (1 765 000 tkr) varför 100 procent säkring föreligger.

Nominellt belopp på lånen uppgår till 2 800 000 tkr (2 800 000 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 (se även not 28).

Ränteswappar som ingår i en säkringsrelation

Nominellt belopp återstående löptid (tkr) Derivat – skulder/negativa värden	2021	2020	2019
-1 år	100 000	0	0
1–5 år	1 090 000	990 000	640 000
>5 år	775 000	775 000	925 000
Totalt	**1 965 000**	**1 765 000**	**1 565 000**
Redovisat värde i bokföringen	0	0	0
Verkligt värde enligt marknadsvärdering	-40 066	-106 655	-101 095

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. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Kortfristiga skulder

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 12 och i not 26.

20220601100018

NOTER

Kontraktstid lokaler	Antal	Ext. avtal	Mölndals stad	Koncernbolag	Total tkr	%, 2021	%, 2020	%, 2019
2022	47	2 453	2 393	0	4 846	4,0	0,9	2,9
2023–2027	102	18 470	63 893	756	83 119	68,7	64,6	71,9
2028–	22	592	32 475	0	33 067	27,3	34,5	25,2
	171	21 515	98 761	756	121 032	100	100	100

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

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

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

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

I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens år för omförhandling och årshyresnivå per 2021-12-31.

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 arbeten 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, tex självrisk.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

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

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

Kassaflödesanalys
Är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernuppgifter
Mölndalsbostäder AB ingår i en koncern där Kvarnfallet Mölndal 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 42,8 (42,4) procent av inköpen och 19,9 (20,4) procent 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 2 · ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	2021	2020
Medelantalet anställda	(Kvinnor/män) **Totalt**	(Kvinnor/män) **Totalt**
Samtliga årsarbetskrafter	(31/60) **91**	(31/61) **92**
Styrelse	(3/3) **9**	(4/5) **9**
Företagsledning	(2/6) **8**	(2/6) **8**

Styrelse och vd		
Löner och ersättningar	1933	1801
Sociala kostnader	1094	1113
	3027	**2914**
(Varav pensionskostnader)	444	495

Övriga anställda		
Löner och ersättningar	39 636	39 676
Sociala kostnader	21 948	21 706
	61 584	**61 382**
(Varav pensionskostnader)	3 483	4 019

Samtliga anställda		
Löner och ersättningar	41 569	41 477
Sociala kostnader	23 042	22 819
	64 411	**64 296**
(Varav pensionskostnader)	3 927	4 514

Sjukfrånvaro

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

Avgångsvederlag

Bolagets Vd har 3 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida skall avgångsvederlag betalas med motsvarande 15 månadslöner från från uppsägningstidens slut under förutsättning att vd ej fyllt 60 år vid uppsägningstillfället

NOT 3 · RÖRELSENS INTÄKTER

Hyresintäkter	**2021**	**2020**
Bostäder	322 601	300 675
Lokaler	63 219	70 076
Garage och parkeringsplatser	10 990	11 266
Summa hyresintäkter	**396 810**	**382 017**
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	60 648	48 368

Hyresbortfall		
Bostäder	-1 117	-1 029
Lokaler	-472	-263
Garage och parkeringsplatser	-755	-1 199
Summa hyresbortfall	**-2 344**	**-2 491**

Nettohyror	**394 466**	**379 526**
Lämnade rabatter mm	-2 520	-3 935
Nettoomsättning hyror	**391 946**	**375 592**

Övriga förvaltningsintäkter		
Ersättningar från hyresgäster	5 408	4 721
Försäkringsersättningar	0	336
Fakturerad fastighetsskatt	2 170	2 106
Återvunna fordringar	426	241
Extern försäljning	8 877	8 015
Reavinst maskiner och inventarier	85	16
Summa förvaltningsintäkter	**16 966**	**15 435**
Totala intäkter	**408 912**	**391 027**

NOT 4 - DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	24 052	22 589
Fastighetsskötsel	35 297	32 837
Städning	1 181	873
Fastighetsel	9 759	10 161
Vatten	12 595	11 347
Sophantering	11 620	10 804
Värme	25 324	20 103
Lokal administration	32 002	30 454
Fastighetsförsäkringar	7 097	6 151
Kundförluster mm	809	571
HGF	595	317
KabelTV	26	30
Övrigt	252	152
Arrende	776	312
Summa	**161 385**	**146 701**

20220601100019

NOTER

NOT 5 · UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2021	2020
Personalkostnader	714	1 087
Lagenhetsunderhåll	10 862	8 569
Valfritt Lagenhetsunderhåll VLU	4 126	3 866
Lokalunderhåll	470	752
Fastighetsunderhåll	10 217	12 360
Markunderhåll	2 539	1 485
Summa	**28 928**	**28 119**

NOT 6 · AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Drift		
Byggnader	88 612	84 576
Markanlaggning	6 063	5 247
Maskiner och andra tekniska anlaggningar	2 263	2 543
Immatenella tillgångar	391	391
Inventarier och installationer	1 042	866
Avskr. i fastighetsverksamheten	**98 371**	**93 623**
Centraladministration		
Rorelsefastighet	450	445
Datorer och inventarier	63	71
Avskr. i centraladministrationen	**513**	**516**
Summa	**98 883**	**94 139**

NOT 7 · CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	7 648	7 479
Kopta tjanster	1 538	1 979
Administrativa kostnader	1 142	1 926
Forsaljningskostnader	1 890	1 786
Forvaltningskostnader	1 236	684
Rorelsefastighet	1 907	1 544
Summa	**15 361**	**15 398**

NOT 8 · ARVODE TILL REVISORER

	2021	2020
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bitrade som foranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomforandet av sådana övriga arbetsuppgifter		
EY		
Revisionsuppdrag	233	140
Summa	**233**	**140**

NOT 9 · OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Forfaller till betalning inom ett år	197	229
Forfaller till betalning ett år till fem år	259	267
Under periodens kostnadsforda leasingavgifter	232	306

Leasingavtalen utgörs i allt väsentligt av kontorsinventarier. Inga leasingkontrakt är längre an tre år. Avsikten är att de leasade objektet ska återgå till leasegivaren vid kontraktets slut.

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

NOT 10 · RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Utdelning HBV	0	2
Summa	**0**	**2**

NOT 11 · RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Resultat andelar i handelsbolag	155	55
Borgensavgift Molndals stad	13 000	13 000
Räntekostnader leverantörsskulder	7	4
Rantekostnad på checkräkningskredit	0	1
Ranta på derivatinstrument, (Swap) netto	27 732	27 741
Kreditavgift checklimit	188	188
Räntekostnader moderbolag	2 093	2 407
Räntekostnader fastighetslån	3431	6 678
Summa	**46 606**	**50 074**

NOTER

NOT 12 · SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Restituerad skatt	19	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	11 880	10 026
Summa	**11 899**	**10 026**
Genomsnittlig effektiv skattesats i %	**30,9**	**24,7**
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	38 486	40 536
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	7 928	8 675
Skatteffekt av:		
Skattemässiga avskrivningar byggnader	-24 293	-23 712
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	19 596	19 317
Återföring del av ej avdragsgill ränta	-346	359
Ej avdragsgill nedskrivning	0	-1 005
Övriga ej avdragsgilla kostnader	75	54
Utrangeringar komponentbyten	447	643
Skattemässigt avdragsgilla komponentbyten som ej är standardhöjande	-3 454	-4 355
Schablonintäkt på periodiseringsfond	47	24
Redovisad aktuell skatt	**7 928**	**8 675**
Genomsnittlig effektiv skattesats i %	**30,9**	**24,7**

NOT 13 · IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 731	2 731
	2 731	2 731
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 396	-1 006
Årets försäljning	-391	-390
Vid årets utgång	-1 787	-1 396
Bokfört värde	**944**	**1 335**

NOT 14 · BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNING

	2021	2020
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 362 055	3 885 667
Årets aktiveringar	908	-12 088
Årets försäljning/utrangering	-4 013	-6 055
Omrubricering från nyproduktion	67 992	494 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 426 942**	**4 362 055**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-994 703	-912 182
Årets försäljning/utrangering	1 844	3 050
Effekt återförd nedskrivning	0	4 698
Årets avskrivning enligt plan	-95 124	-90 269
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 087 983**	**-994 703**
Redovisat värde	**3 338 959**	**3 367 352**
Taxeringsvärde		
Byggnad	2 628 239	2 468 320
Mark	1 786 062	1 766 446
Summa	**4 414 301**	**4 234 766**
Marknadsvärdering		
För 2021 och 2020 har en extern värderingsman anlitats.		
Den externa värderingen visar att fastigheterna värderas till	**7 232 300**	**6 908 460**

NOT 15 · MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Ingående anskaffningsvärden	26 811	29 562
Årets inköp	1 769	759
Årets försäljningar och utrangeringar	-1 330	-3 510
Utgående anskaffningsvärden	**27 250**	**26 811**
Ingående avskrivningar	-22 157	-23 124
Årets avskrivning	-2 263	-2 543
Årets försäljningar och utrangeringar	1 161	3 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 259**	**-22 157**
Planenligt restvärde vid årets slut	**3 991**	**4 654**

NOT 16 · INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	14 301	15 207
Årets inköp	1 446	1 419
Årets utrangering	2	-2 325
Utgående anskaffningsvärden	**15 749**	**14 301**
Ingående avskrivningar	-10 269	-11 657
Årets avskrivning	-1 105	-937
Årets utrangering	-2	2 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 376**	**-10 269**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 373**	**4 032**

20221003084489

NOTER

NOT 17 · PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	19 683	393 547
Aktiverade utgifter för material och arbete	101 968	122 503
Kostnadsfört i resultaträkningen (ej likvidpåverkande)	-540	-1 835
Omrubricering till byggnad och mark	-67 992	-494 532
Utgående anskaffningsvärde	**53 119**	**19 683**

NOT 18 · AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Ingående värden		100	100
Utgående värden		**100**	**100**

Helägt dotterföretag	Andel	Bokfört värde	Bokfört värde
Faren Fastighets AB org nr 556807-9601, säte Mölndal	100 %	100	100
Summa		**100**	**100**

NOT 19 · ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Ingående värden	17 318	17 374
Årets resultatandelar	-154	-56
Förvärv	25	0
Utgående värden	**17 189**	**17 318**

Innehavsspecifikation

Hus Byggnadsvaror Förening (HBV) org nr 702000-9226, säte Stockholm	4 st	40	40
Bostadsexploatering i Mölndal KB org nr 969721-4675, säte Göteborg	50 %	7 521	7 496
HB Kålleredsfastigheter org nr 916443-7536, säte Göteborg	50 %	9 093	9 247
Brf Tandådalen lgh 6:2 org nr 716456-5017, säte Sälen	1 st	535	535
Summa		**17 189**	**17 318**

NOT 20 · EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Skulder i handelsbolag		
HB Kålleredsfastigheter	9 909	9 323
	9 909	**9 323**
Borgensåtagande lån medlemmar i Kooperativ förening	22 918	23 070
Borgensåtagande FASTIGO	816	809
Summa ansvarsförbindelser	**33 643**	**33 202**

NOT 21 · ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2021	2020
Ingående värden	503	537
Intjänade medel	240	182
Återförda medel	-490	-216
Utgående värden	**253**	**503**
Innehavsspecifikation		
Långfristig bonusfordran HBV	253	503
Summa	**253**	**503**

NOT 22 · ÖVRIGA FORDRINGAR

Bonusfordran HBV	449	520
Utlägg	103	224
Momsfordran	5 418	722
Summa	**5 970**	**1 466**

NOT 23 · FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda lägenhetsunderhåll	13 343	12 636
Övriga poster	3 438	4 012
Summa	**16 781**	**16 648**

NOT 24 · EGET KAPITAL

Aktiekapital	**40 000**	**40 000**

Aktiekapitalet består av 400 aktier med kvotvärde på 100 000 kr

NOT 25 · DISPOSITION AV VINST

Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	389 420 798	358 910 931
Årets vinst	26 594 952	30 509 867
	416 015 750	**389 420 798**
Disponeras så att i ny räkning överföres	416 015 750	389 420 798

NOT 26 · AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatt 20,6 (21,4) % på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	59 855	47 975
Summa	**59 855**	**47 975**

Se även kommentarer till Not 9 Skattekostnad.

NOT 27 · CHECKRÄKNINGSKREDIT

Outnyttjad del av kreditlimit, 75 (75) Mkr	75 000	75 000

NOTER

NOT 28 · SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Kapitalbindningens löptid per bokslutsdag 1,46 (1,56) år		
<1 år inkluderar lån från Kvarnfallet Mölndal AB 200 (200) Mkr	900 000	0
1–2 år	800 000	1 450 000
2–3 år	100 000	800 000
3–4 år	450 000	100 000
4–5 år	550 000	450 000
Summa	**2 800 000**	**2 800 000**

Beräkning av upplupet anskaffningsvärde enligt BFNAR 2012:1 kap 11 2 har ej skett

Räntebindningens löptid bokslutsdag 3,76 (3,44) år		
<1 år inkluderar lån från Kvarnfallet Mölndal AB 200 (200) Mkr	635 000	535 000
1–2 år	550 000	300 000
2–3 år	240 000	550 000
3–4 år	200 000	240 000
4–5 år	200 000	200 000
5–10 år	975 000	975 000
Summa	**2 800 000**	**2 800 000**

Fördelning på kreditgivare	2021	2020
Kvarnfallet Mölndal AB (Mölndals Stad)	200 000	200 000
Kommuninvest	2 600 000	2 600 000
Summa	**2 800 000**	**2800 000**

Räntesäkring genom ingångna ränteswappar per 2021.12.31

Slutdag	Kreditgivare	Fast rt i %	Nom. belopp	Marknadsvärde
2022-10-03	SEB	2,300	100 000	–2 279
2023-06-30	SEB	3,180	250 000	–11 429
2024-05-07	SEB	2,230	100 000	–4 795
2024-06-28	SEB	2,240	140 000	–6 588
2025-07-03	SEB	1,245	200 000	–5 621
2026-06-30	Nordea	0,945	200 000	–2 605
2027-06-30	SEB	1,245	200 000	–5 718
2028-06-30	Danske B	1,685	100 000	–5 618
2028-06-30	Nordea	1,405	100 000	–3 981
2029-01-31	SEB	0,978	125 000	–1 373
2029-12-28	Nordea	0,673	250 000	5 672
2030-12-31	Nordea	0,783	200 000	4 269
			1 965 000	**–40 066**

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

NOT 29 · UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	56 198	28 232
Upplupen semesterskuld	2 638	2 418
Upplupna sociala avgifter	1 716	1 875
Upplupna räntekostnader	1 903	1 876
Upplupen fastighetsskatt	8 349	8 910
Övriga poster	915	2 804
Summa	**71 719**	**46 115**

Mölndal 4 mars 2022

Linus Hedberg, Ordf **Kristina Kornung** **Adam F Laurén** **Åsa Kramér** **Marie Lindqvist**

Carin Hedqvist **Kader Hamakarim** **Raymond Carlsson** **Mikael Brodin** **Marie Werner, vd**

Vår revisionsberättelse har avgivits 21 mars 2022

Anders Linusson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

20220601100021

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB, org nr 556015-2885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 40–56 i detta dokument.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 4–39 samt 60–65 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

heten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mölndalsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den 21 mars 2022
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20220601 10022

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021. 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 skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

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

Mölndal den 29 mars 2022

Thomas Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Peter Österberg
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Bostäder Yta	Specialbostad Antal	Specialbostad Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Varmgarage Yta	Total bostäder Antal	Total bostäder Yta	Total yta	Bokfört värde Tkr	Taxvärde	Marknads-värde
BIFROST															
Bifrost	Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330				44	2 330	2 330	36 633	68 000	49 700
Bifrost	Rågkornet 1	2006	53	3 021	7	281	133			60	3 302	3 435		76 251	
Bifrost	Rågkornet 1	1980	149	9 823			23			149	9 823	9 846	99 122	175 000	320 000
Bifrost	Slapharven 3 Trygheтsboende	2017	66	4 799						66	4 799	4 799	136 532	149 000	170 000
Bifrost	Slapharven 2	1969			88	2 948	4 877			88	2 948	7 825	9 530	Spec enhet	140 000
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	497				56	3 343	3 343		59 819	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			491			135	10 647	11 138	68 402	177 589	286 000
Totalt			**448**	**31 136**	**150**	**6 056**	**5 524**	**0**	**0**	**598**	**37 192**	**42 716**	**350 219**	**705 659**	**965 700**
BOSGÅRDEN															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	1 460	10 789	13 600
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgatan	2001					1 355			0	0	1 355	14 460	12 941	27 700
Bosgården	Berzelius 3, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 056			86	3 329	6 385	47 661	Spec enhet	144 000
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	68 166	71 410	117 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	26 848	45 800	68 700
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		11 673	21 600
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		26 400	38 700
Bosgården	Fiskarna 1	1960	107	6 023			694	13	260	107	6 023	6 717		103 626	94 800
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			410	14	285	105	5 907	6 317		100 432	91 000
Bosgården	Fiskarna 3	1960	106	5 907			475	15	308	105	5 907	6 382	63 689	101 668	89 700
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			136	3	66	29	1 349	1 485	32 169	25 344	36 400
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			218	14	285	71	3 171	3 389		59 580	84 700
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			176	3	66	51	2 670	2 846		48 688	69 200
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 225			400	16	350	110	6 225	6 625	46 567	119 039	157 000
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		47 701	62 300
Bosgården	Sergel 1	1960	135	6 420			485	14	266	115	6 420	6 905	5 139	108 658	100 000
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	21 736	52 406	75 000
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960								0	0	0		0	18 600
Totalt			878	50 519	100	3 903	8 024	100	3 409	978	54 422	62 446	327 895	946 155	1 310 000
CENTRUM															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	14 185	35 012	56 400
Centrum	Iden 8	1952	13	804			23			13	804	827		14 507	26 100
Centrum	Björkåsen 3, Coop Sahlins	2009			62	4 037	1 119			62	4 037	5 156	107 149	86 712	116 000
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			457			43	2 755	3 212	33 265	61 361	86 200
Centrum	Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			118			48	3 340	3 458		61 361	95 900
Centrum	Gråsejen 6 (FD 6)	1958	30	2 101			481			30	2 101	2 582	6 943	41 392	55 100
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	14	970			619			14	970	1 589	39 536	52 354	35 600

20220601100023

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostad Antal	Yta	Lokal Yta	Varmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde Tkr	Taxvärde	Marknads-värde
CENTRUM FORTS.															
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 8)	2020	53	3 623			462			53	3 623	4 085		110 768	
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 9)	2020	53	3 487			405			53	3 487	3 892	355 545	110 768	367 000
Centrum	Hajen 2	2017	198	13 203			9 899			198	13 203	23 102	809 816	625 000	978 000
Centrum	Sutaren 1	2004			4	228				4	228	228	2 493	3 343	8 620
Centrum	Rodtungan 1	1984	15	992			133	4	72	15	992	1 125	14 823	17 784	127 000
Centrum	Rodtungan 2	1984	15	1 002			159	4	72	15	1 002	1 161		17 759	
Centrum	Stenbiten (P)	1982								0	0	0			
Centrum	Stenbiten 1-2	1982	6	376			132			6	376	508		6 696	
Centrum	Stenbiten 17-18	1982	10	588			117	2	60	10	588	705		10 693	
Centrum	Stenbiten 3-4	1982	10	623			65			10	623	688		10 048	
Centrum	Stenbiten 5-6	1982	10	548			124			10	548	672		9 937	
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			159			6	355	514		6 894	
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			84	3	54	7	435	519		8 183	
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			65			5	268	333		4 818	
Centrum	Åby 1 89	1977								0	0	0	1 405	2 150	1 200
Totalt			**569**	**37 281**	**66**	**4 265**	**14 659**	**13**	**258**	**635**	**41 546**	**56 205**	**1 385 160**	**1 297 539**	**1 953 120**
EKLANDA															
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267						81	6 267	6 267	67 910	153 739	203 000
Eklanda	Dragbasunen 1	2001					1 230			0	0	1 230	18 847		
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			565			96	7 922	8 487	72 520	122 673	197 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 297	Spec enhet	6 460
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	17 849	16 160	25 100
Eklanda	Nyckelharpan 58	2007			71	2 058	2 008			71	2 058	4 066	55 283	Spec enhet	123 000
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	302	139			73	4 621	4 760	36 077	78 798	112 000
Totalt			**248**	**18 885**	**83**	**2 663**	**4 331**	**0**	**0**	**331**	**21 548**	**25 879**	**270 783**	**371 370**	**666 560**
KROKSLÄTT/TOLTORP															
Krokslatt/ Toltorp	Järven 4	1984			42	1 935	2 385			42	1 935	4 320	9 371	Spec enhet	72 300
Krokslatt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 329	4 831	4 300
Totalt			**2**	**183**	**42**	**1 935**	**2 385**	**0**	**0**	**44**	**2 118**	**4 503**	**10 700**	**4 831**	**76 600**
KVARNBYN															
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204			52			32	2 204	2 256	9 647	31 200	43 900
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	3 975	70 290	67 200
Kvarnbyn	Kikås 1 216 (P)	1985								0	0	0			820
Kvarnbyn	Kikås 1 9 (FD Roten K7)	1985	5	342						5	342	342	1 500	4 876	6 590
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			112			28	1 607	1 719	9 951	23 332	31 800
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			45			12	682	727		9 819	12 400
Kvarnbyn	Taltrasten 1	2018	56	4 060						56	4 060	4 060	119 033	90 000	146 000
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 461	4 126	4 100
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 058	953			34	1 058	2 011	8 632	Spec enhet	31 700

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Bostäder Yta	Specialbostad Antal	Specialbostad Yta	Lokal Yta	Varmgarage Antal	Varmgarage Yta	Total bostäder Antal	Total bostäder Yta	Total yta	Bokfört värde Tkr	Taxvärde	Marknads-värde
KVARNBYN FORTS.															
Kvarnbyn	Silverskatten 1	145	10 309				425			145	10 309	10 734	86 436	156 429	274 000
Totalt		**366**	**24 552**	**34**	**1058**	**1058**	**1662**	**0**	**0**	**400**	**25 610**	**27 272**	**241 635**	**390 072**	**618 510**
KÅLLERED/LINDOME															
Kållered /Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2 494			63	1 900	4 394	16 537	Spec enhet	68 900
Kållered /Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 573						52	3 573	3 573	43 144	54 400	102 000
Kållered /Lindome	Kållered 1:111	1956	2	216						2	216	216	1 570	4 103	2 710
Kållered /Lindome	Kålleredsgården 1:97	1989	109	9 987			191			109	9 987	10 178	42 562	145 029	160 000
Kållered /Lindome	Lindome 1:30	2009			5	258	173			5	258	431	11 924	Spec enhet	14 800
Kållered /Lindome	Vårmedal 3:136	1986			44	2 276	2 058			44	2 276	4 334	35 070	Spec enhet	78 900
Kållered /Lindome	Fågelsten 1:107	2016			6	266	94			6	266	360	19 424	Spec enhet	21 100
Kållered /Lindome	Gåltorp 1:225, LSS	2020			6	237	117			6	237	354	22 912	Spec enhet	25 800
Kållered /Lindome	Stretered 1:209 LSS	-								0	0	0	1 828	Spec enhet	-
Kållered /Lindome	"Kållered Centrum"	-								0	0	0	12 490	-	-
Totalt			**163**	**13 776**	**124**	**4 937**	**5 127**	**0**	**0**	**287**	**18 713**	**23 840**	**207 461**	**203 532**	**474 210**
ÅBY															
Åby	Jordblandaren 2	1991	41	2 565	14	551	329			55	3 116	3 445	33 303	65 003	77 800
Åby	Katrineberg 5	2011	72	5 662			1 523	1	1 540	72	5 662	7 185	158 514	150 701	245 000
Totalt			**113**	**8 227**	**14**	**551**	**1 852**	**1**	**1 540**	**127**	**8 778**	**10 630**	**191 817**	**215 704**	**322 800**
ÖSTRA MÖLNDAL															
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 072	12	408	476			111	7 480	7 956	66 848	118 545	147 000
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	25 914	44 605	59 900
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		34 853	45 800
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		28 282	38 100
Östra Mölndal	Klängrosen 9	1987	28	1 615			55			28	1 615	1 670	7 376	23 295	30 300
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	18 392	Spec enhet	60 600
Östra Mölndal	Isbingen 6 LSS	2014			6	238	1 365			6	238	1 603	42 852	Spec enhet	61 800
Östra Mölndal	Korsnabben 1 LSS	2017			6	236	117			6	236	353	20 067	Spec enhet	23 200
Östra Mölndal	Lövängen 2	1951			120	4 027	7 553			120	4 027	11 580	73 587	979	263 000
Östra Mölndal	Forsåker 1:101, Moduler	2017			27	1 773				27	1 773	1 773	33 869	28 880	41 700
Östra Mölndal	Lövängen 2 LSS	2018			6	236	113			6	236	349	17 923	Spec enhet	22 300
Östra Mölndal	Sandbäck 1:55 LSS	2020			6	237	120			6	237	357	24 454	Spec enhet	25 800
Östra Mölndal	Fiskvingen 5 LSS	2020			6	237	117			6	237	354	22 007	Spec enhet	25 300
Totalt			**255**	**17 484**	**226**	**8 710**	**11 043**	**0**	**0**	**481**	**26 194**	**37 237**	**353 289**	**279 439**	**844 800**
TOTALT			**3 042**	**202 042**	**839**	**34 078**	**54 607**	**114**	**5 207**	**3 881**	**236 120**	**290 727**	**3 338 959**	**4 414 301**	**7 232 300**

20220601110024

GRI-INDEX

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet omfattar hela Mölndalsbostäder och är integrerat i den övergripande styrningen genom policys, riktlinjer, strategier, mål och handlingsplaner. Mölndalsbostäder utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Mölndalsbostäders miljöpolicy och arbetssätt. Löpande drivs och följs hållbarhetsarbetet upp genom de chefer som är ansvariga för Mölndalsbostäders strategiska förflyttningar. Mölndalsbostäders vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet.

Mölndalsbostäders styrelse antar årligen miljöpolicy och diskuterar och följer löpande upp arbetet. Varje år ses bolagets hållbarhetsrisker över, vilket också inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter. Detta är en del av bolagets ordinarie risköversyn och signifikanta risker rapporteras till styrelsen.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING OCH VÄXTHUSGASUTSLÄPP

År	2007	2018	2019	2020	2021
Summa energiförbrukning kWh/m² uppvärmning och el	117	105	102,5	97,1	99,6
Uppvärmning normalårskorrigerad (kWh/m² A-temp)*	101	91,4	89	83,6	85,2
Fastighetsel (kWh/m² A-temp)*	16	13,6	13,5	13,5	14,3
Vatten (m³)	384 135	344 173	358 245	397 195	404 766
(m³/m² A-temp)*	1,13	1,09	1,15	1,14	1,12
CO_2 (ton) Scope 1 och 2**		102	101	81	87
CO_2 (ton) Scope 3 (som uppstår vid tillverkning av energi)**		287	280	256	289

* A-temp – den area som ska användas vid beräkning av en byggnads energiprestanda. A-temp utgör den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden.

** Scope 1 direkta utsläpp (vid förbränning av bränslen i egna pannor och drivmedel i egna fordon)
Scope 2 indirekta utsläpp från köpt el och värme (uppstår vid användning), market-based method
Scope 3 indirekta utsläpp som uppstår vid tillverkning av energi, market-based method
CO_2-utsläpp baseras på Mölndalsbostäders verksamhet (exkl hyresgästers hushållsel)

2021 års siffor är preliminära
Siffrorna från tidigare år är justerade jämfört med tidigare årsredovisning

Avfallshantering

Mölndalsbostäder följer Mölndals stads policys kring avfallshantering. Alla hyresgäster har tillgång till att sortera avfall i våra miljöhus och det mesta kan slängas och sorteras; matavfall, brännbart avfall, tidningar, papper- plast- och metallförpackningar. I de flesta miljöhus tas även glas, miljöfarligt avfall, elektronik, små batterier, lampor och icke brännbart avfall emot.

GRI-INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR GRI 102	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn		Mölndalsbostäder AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkter och tjänster	8	Samt tilläggs- och underhållssystemet Plusval
102-3	Huvudkontorets lokalisering		Häradsgatan 1, Mölndal
102-4	I vilka länder är bolaget verksam		Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	36–38	Bolagsordning
102-6	Marknader som bolaget är verksam på	8	Bostäder och lokaler i Mölndal
102-7	Bolagets storlek	28–29, 40–41	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor och kön	28–29	
102-9	Leverantörskedja		Leverantörer är till majoriteten hantverkare, tekniska konsulter, byggtekniker och byggnadsentreprenörer. Under 2021 köpte Mölndalsbostäder varor och tjänster för 290 mkr inkl moms från 440 leverantörer
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	16–21, 28–33	
102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning		Vi tillämpar försiktighetsprincipen i vårt miljöarbete
102-12	Deltagande i externa hållbarhetsinitiativ	11	Bolaget är anslutet till Fossilfritt Sverige, Klimatdialogen med Mölndal Energi, Attraktiva Åby, Biffrostprojektet och Kållered BID
102-13	Medlemskap i organisationer		Sveriges Allmännytta och CSR Västsverige
STRATEGI			
102-14	Uttalande från vd	4–5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och uppförandenormer	12–15, 30–33	
STYRNING			
102-18	Bolagsstyrning	36	
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	11	Ägare, hyresgäster, medarbetare och leverantörer
102-41	Medarbetare med kollektivavtal		All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	11	
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	11	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	11	

20220601110025

GRI-INDEX

GRI 102	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	36	Avser endast Mölndalsbostäder AB
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	10–11	
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	12–15	
102-48	Förändringar av informationen		Inga väsentliga förändringar har skett 2021
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	12–15, 16–19, 22–27	Integrerat i övergripande strategiska förflyttningar
102-50	Redovisningsperiod		Räkenskapsåret 2021
102-51	Datum för senaste redovisningen		23 mars 2021
102-52	Redovisningscykler		Följer verksamhetsåret 1 januari–31 december
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen		Hållbarhetsstrateg
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI		Denna rapport följer GRI standard Core
102-55	GRI-index	64–65	
102-56	Externt yttrande	37, 58–59	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

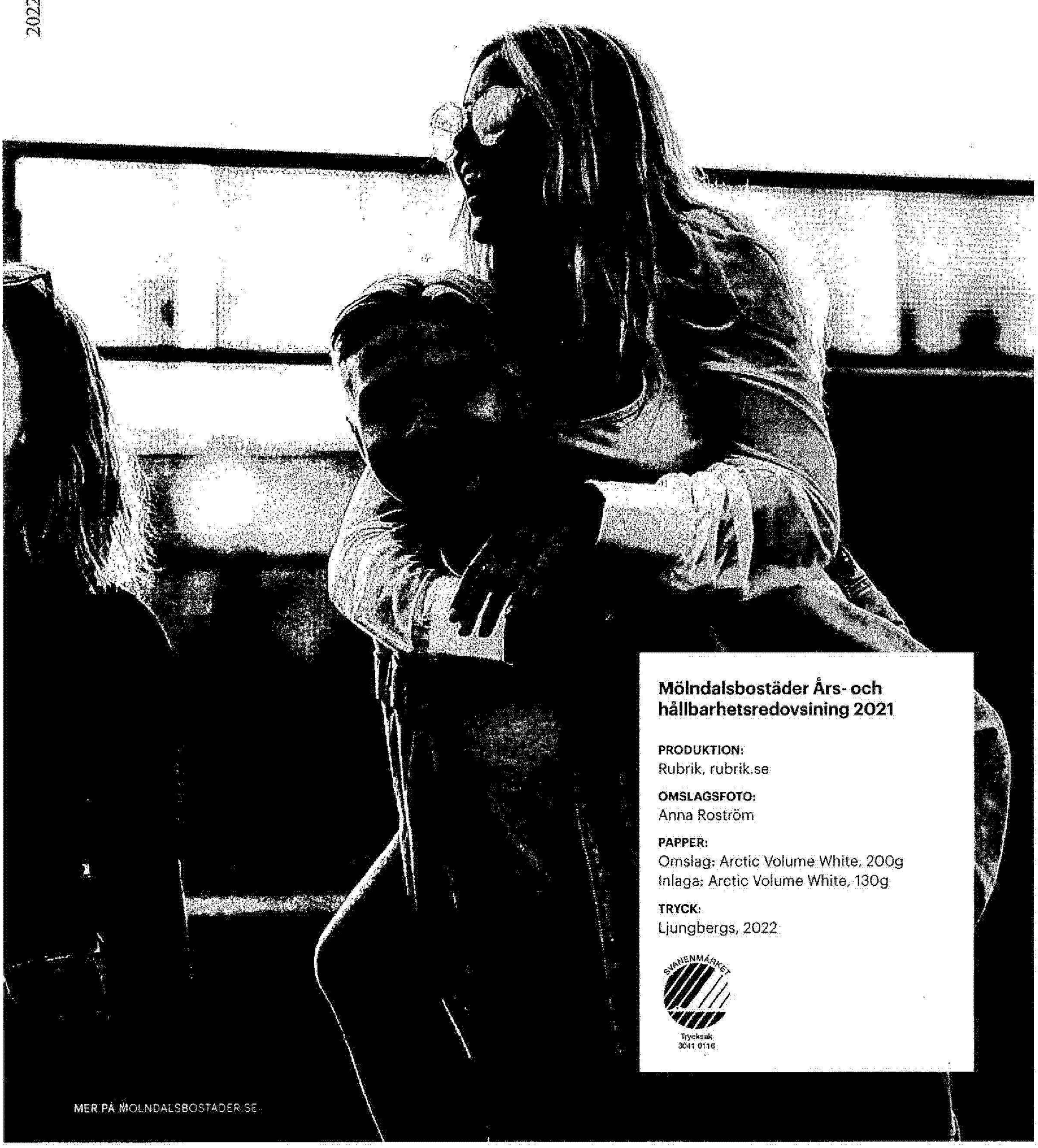
GRI STANDARD	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 200 EKONOMI			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	63	
203-2	Indirekt ekonomisk påverkan	8–9, 34–35	
205	Antikorruption		Intern policy styr arbete med antikorruption
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorruption, policy och rutiner		En utbildning skulle ha skett för hela bolaget under 2021 men har skjutits upp
GRI 300 MILJÖ			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	14–15, 63	Styrning utgår från principerna i ISO14001, ej certifierad
302-1	Energianvändning inom organisationen	63	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	63	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	63	
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	63	
306-2	Avfallshantering	22–25, 28–29, 63	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav		Sker i upphandling där relevanta miljökrav för tjänsten/produkten ställs samt kärnkonventionerna enligt International Labour Organization (ILO).
GRI 400 SOCIALA FRÅGOR			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	8, 63	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	28–29	
403-2	Typ och antal arbetsplatsskador och sjukdagar	28–29	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	28–29	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	8–11	En utbildning för hela bolaget om våld i nära relationer har hållits i samarbete med stadens Social- och arbetsmarknadsförvaltning

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE



FOTO: JOHNER

20220601 10026



Mölndalsbostäder Års- och hållbarhetsredovsining 2021

PRODUKTION:
Rubrik, rubrik.se

OMSLAGSFOTO:
Anna Roström

PAPPER:
Omslag: Arctic Volume White, 200g
Inlaga: Arctic Volume White, 130g

TRYCK:
Ljungbergs, 2022

SVANENMÄRKET
Trycksak
3041 0116

MER PÅ MOLNDALSBOSTADER.SE

Den sköna känslan att komma hem

MölndalsBostäder

Mölndalsbostäder AB | Box 163 | 43122 Mölndal | Besöksadress: Häradsgatan 1
Växel: 031-7208400 | info@molndalsbostader.se | www.molndalsbostader.se