ank=20250609:20250610000610

Fastställelseintyg

Undertecknad Verkställande direktör i **Mölndalsbostäder AB, org nr 556015-2885** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 23 april 2025**. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet skall fördelas.

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

Mölndal 4 juni 2025
Ort och datum

Marie Werner Hellqvist
Underskrift

Marie Werner Hellqvist, VD
Namnförtydligande

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024



ank=20250609-20250611

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2024

Vd-ord 4
Året i korthet 6
Vi utvecklar Mölndal 8
Aktuella projekt 10
Områdeskarta 11
Vårt bidrag till stadens mål 12
Året i siffror 14
Verksamhetsöversikt 16

Vårt hållbarhetsarbete 18
Hållbarhetsarbete 20
Väsentliga hållbarhetsfrågor 22
Intressentdialog 24
Hållbarhetsrapport 26

Årsredovisning 2024 34
Ekonomisk översikt 36
Bolagsstyrning 38
Styrelse 40
Ledningsgrupp 41
Förvaltningsberättelse 43
Vinstdisposition 46
Noter 52
Revisionsberättelse 60
Fastighetslista 63

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

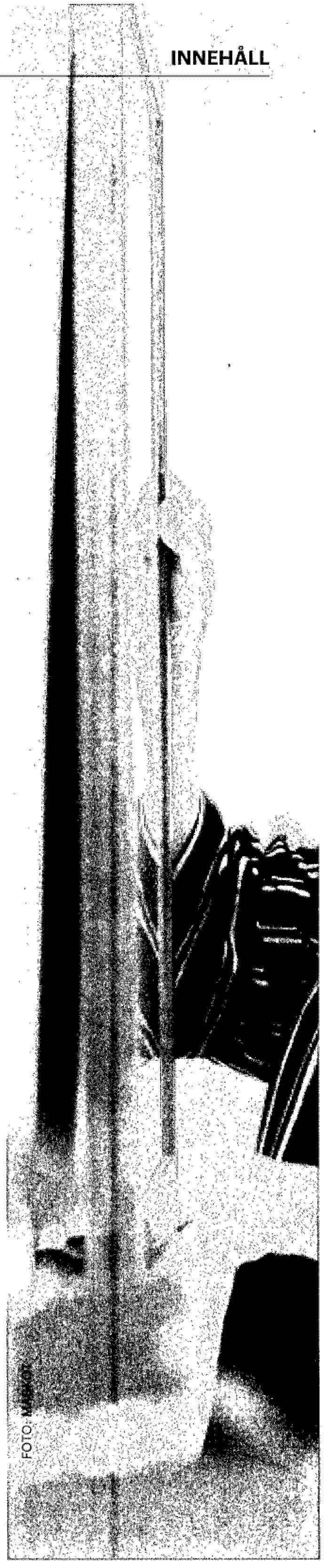


FOTO: MÅRTEN

ank=20250609-20250612



MARIE WERNER, VD

”Hållbarhet är en hörnsten i vårt arbete”

ank=20250619:20250613

2024 har bjudit på både utmaningar och möjligheter. **Marie Werner**, Mölndalsbostäders vd, summerar året och blickar framåt mot nya mål.

FOTO: ANNA SIGVARDSSON

”**ÅRET SOM GÅTT** har ställt oss inför flera prövningar. Räntesvängningar, hög inflation och ett osäkert omvärldsläge har påverkat både hushåll och företag. I denna tid av osäkerhet har vi som allmännyttigt bostadsbolag ett särskilt ansvar att vara en stabil och pålitlig aktör. Vår roll handlar om mer än att förvalta fastigheter – vi ska bidra till trygghet och framtidstro för våra hyresgäster och för hela Mölndal.

Under året har vi arbetat hårt med att balansera ekonomiska utmaningar och långsiktiga åtaganden. De stigande räntorna och ökade kostnaderna har påverkat vår möjlighet att genomföra planerade projekt. Det har krävt tydliga prioriteringar och nya arbetssätt för att fortsätta leverera på vårt löfte; att skapa den sköna känslan att komma hem. Vi har fokuserat på att effektivisera vår organisation och stärka vår förmåga att möta framtidens krav, samtidigt som vi fortsatt att genomföra viktiga underhållsåtgärder och utvecklingsprojekt.

Hållbarhet är en hörnsten i vårt arbete. Under året har vi tagit viktiga steg för att minska vår klimatpåverkan och skapa förutsättningar för hållbara livsstilar. Vi har till exempel fortsatt utveckla projekt som främjar återbruk och minskad avfallsmängd samt arbetat med klimatanpassning av våra fastigheter. Vi har även deltagit i forskningsprojekt för att främja mobilitet och minskade utsläpp. Samtidigt har vi genomfört insatser för social hållbarhet, som att stärka tryggheten i våra bostadsområden och erbjuda fler möjligheter till dialog med hyresgästerna.

Trots utmaningarna ser vi också framsteg. Vår långsiktiga underhållsplanering har gjort att vi kunnat förbättra inomhusmiljön och energieffektiviteten i flera fastigheter. Initiativ som lastcykelpooler och satsningar på grönytor visar att små förändringar kan ha stor betydelse – för både våra hyresgäster och miljön. Dessutom har vi investerat i nya digitala lösningar som effektiviserar vår fastighetsförvaltning och stärker kundupplevelsen.

JAG ÄR STOLT över det arbete som alla medarbetare har lagt ner under året. Med deras engagemang och kompetens fortsätter vi att skapa attraktiva bostäder och bidra till Mölndals utveckling. Det kommande året väntar nya möjligheter och utmaningar. Jag ser fram emot att fortsätta vår resa mot en hållbar framtid tillsammans med våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners. Tillsammans utvecklar vi Mölndal – och skapar den sköna känslan att komma hem.”

Mölndal, mars 2025

Marie Werner

Marie Werner
Vd på Mölndalsbostäder

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je



MIA FORSMAN
HR-strateg på Mölndalsbostäder

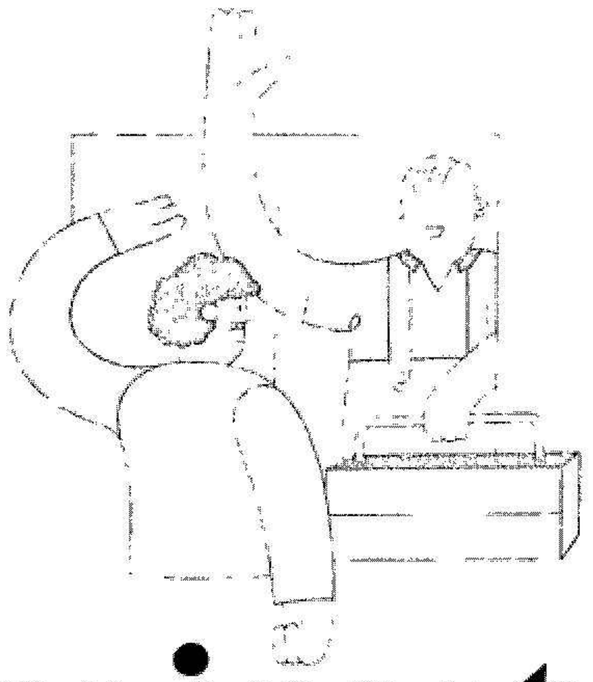
OMORGANISATION

Utveckling för framtiden

Mölndalsbostäder genomför en omorganisation. Varför behövs den förändringen?
–Vi utvecklar organisationen för att möta omvärldens krav och förväntningar. Våra medarbetare gör en fantastisk insats för att nå vår vision och vårt kundlöfte. Samtidigt finns det utrymme för att förbättra delar av verksamheten och skapa ännu bättre förutsättningar. Vårt mål är att vara en utmärkt arbetsplats, och för att nå dit krävs rätt förutsättningar.

Vilka fördelar ger den nya organisationen?
–Vi tar bort ett chefsled för att förbättra informationsflödet, frigöra tid och korta beslutsvägarna. Genom att samordna våra geografiska förvaltningsområden från fyra till tre, sänker vi driftskostnaderna och ökar samarbetet.

Hur ser processen för omorganisationen ut?
–Vi har genomfört informationsträffar och risk- och konsekvensanalyser med alla avdelningar. Under hela processen har vi fokuserat på att vara tillgängliga för frågor och samtal för att minska den oro som en förändring kan innebära. Alla grupper kommer ta del av ett gemensamt program som ska underlätta övergången. Det är mycket arbete kvar, men det kommer bli riktigt bra!

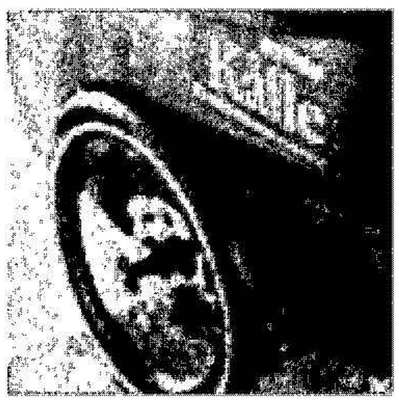


Våra insatser

Social hållbarhet är viktigt. Här är några exempel på våra aktiviteter under året.

90 % Så många av våra hyresgäster känner sig trygga i våra områden på kvällar och nätter enligt senaste kundundersökningen.

I korthet



Premiär för lastcykelpooler

Som en del av forskningsprojektet *Car-goNE City* har vi startat tester med lastcykelpooler i två områden. Målet är att främja hållbar mobilitet.



Sommarsimskola ger trygghet

I somras arrangerade vi simskola i Sisjön. Tillsammans med Svenska Livräddningssällskapet Göteborg bidrog vi till att stärka simkunnigheten hos barn.



Brandskydd i utveckling

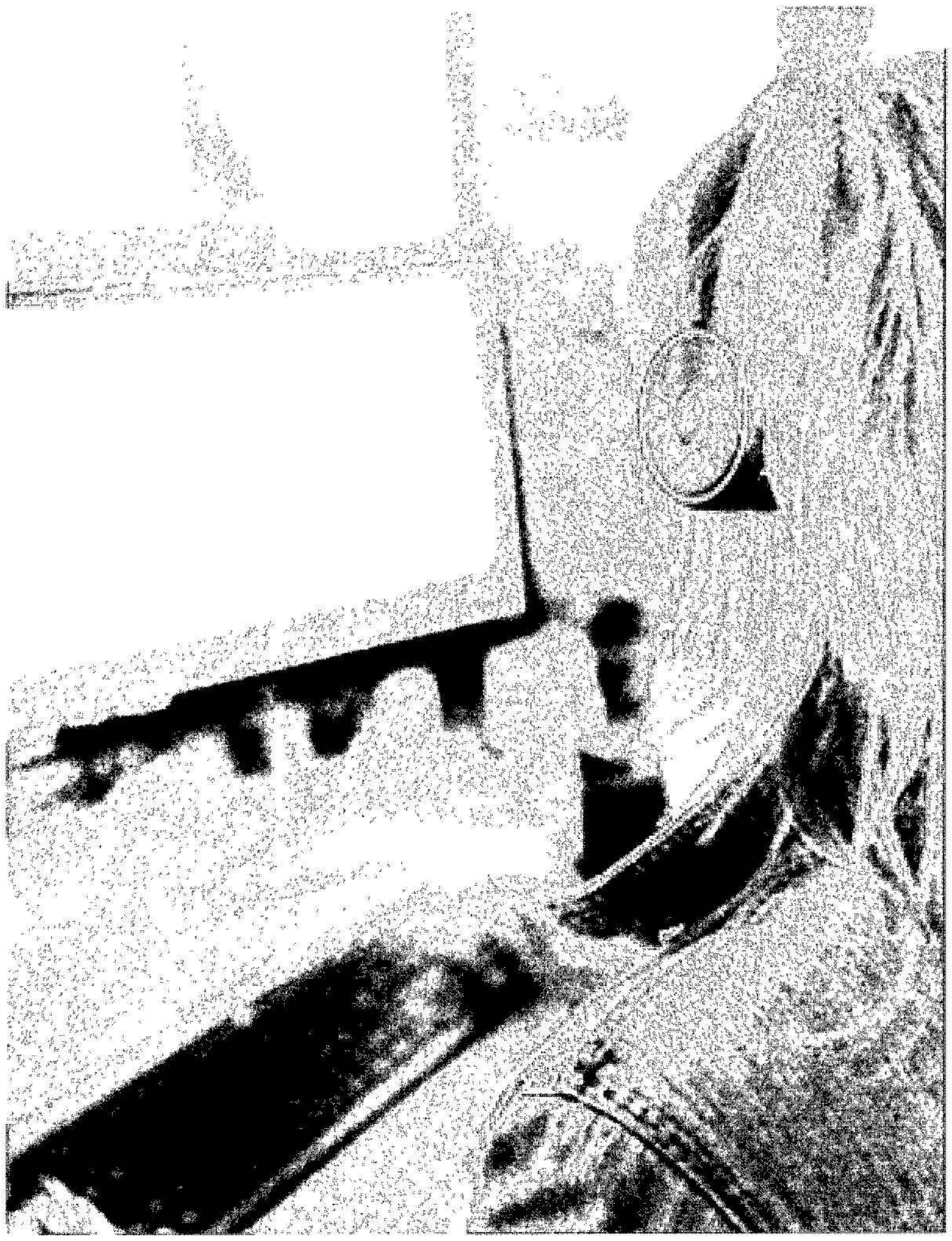
I år har vi utvecklat vårt systematiska brandskyddsarbete genom nya rutiner och åtgärder som stärker säkerheten och ökar tryggheten i våra fastigheter.

VILL DU VETA MER OM VAD SOM HÄNDER HOS OSS?
MOLNDALSBOSTADER.SE

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NYTT FASTIGHETSSYSTEM

Vi möter framtiden med Lime som digital partner



VI HAR VALT Lime Technologies som partner för sitt nya fastighetssystem, ett viktigt steg i bolagets digitaliseringsresa. Systemet stärker bolagets fokus på kundupplevelse, hållbarhet och effektiv förvaltning. Medarbetarna har varit delaktiga i utvecklingen, vilket har resulterat i ett användarvänligt system med smarta funktioner för den dagliga driften.

– Vi har lyssnat på våra medarbetare för att identifiera vad som krävs för framtiden. Det känns fantastiskt att kunna leverera ett system som både vi och våra kunder kommer att ha stor nytta av, säger Sofia Waldner, digital transformationsledare på Mölndalsbostäder.

Lime erbjuder en flexibel plattform som underlättar medarbetarnas arbete och förbättrar servicen för hyresgästerna. Med effektivare funktioner kan ärenden hanteras snabbare, vilket bidrar till en bättre kundupplevelse.

Det nya systemet är en del av vår strategi att leverera hållbara och attraktiva boenden, samtidigt som bolaget fortsätter ligga i framkant av den digitala utvecklingen.

– Vi ser fram emot ett långt och framgångsrikt samarbete med Lime, säger Sofia Waldner.



PROJEKT SOPERSTARS

Minskat restavfall och bättre sortering

VI HAR sedan 2021 drivit projektet ”Soperstars”, med målet att minska mängden restavfall. Genom att installera sensorer i över 500 kärl i 25 miljörum har man kunnat optimera och effektivisera avfallshanteringen.

– Att minska restavfallet är en stor framgång som vi är mycket stolta över, säger Charlotta Brolin, hållbarhetsstrateg på Mölndalsbostäder.

I Kålleredgården har mängden restavfall minskat från 130 liter per hushåll och vecka till 55 liter. Det har möjliggjorts genom ombyggda miljörum, mindre inkastluckor på kärlen och tydligare skyltning.

– Resultatet visar att avfallsmängderna går att påverka om man får med sig hyresgästerna på resan, betonar Charlotta.

Projektet har även inneburit informationskampanjer och utdelning av sorteringskassar. Målet är att minska restavfallet till max 50 liter per lägenhet och vecka i alla bostadsområden till 2030.

– Små förändringar kan leda till stora resultat, och det är verkligen värt mödan, avslutar Charlotta Brolin.

ank=20250609-20250610000614

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

”Vårt arbete genomsyras av vårt kundlöfte – den sköna känslan att komma hem. Ett kundlöfte vi bär med oss när vi bygger nytt, förvaltar de bostäder vi redan har eller välkomnar nya hyresgäster.”

Till allmän nytta för Mölndal

Mölndalsbostäder ska erbjuda trygga och attraktiva bostäder genom hela livet. På ett aktivt och hållbart sätt är uppdraget att förvalta och utveckla boendemiljöer och bostadsområden för att bidra till Mölndals utveckling.

SEDAN 1947 har Mölndalsbostäder bidragit till stadens utveckling genom att bygga, utveckla och förvalta bostäder för de som bor eller vill bo i Mölndal. Det ska vi fortsätta med. Och som allmännyttigt bostadsbolag är vårt uppdrag större än så, vi tar också ett långsiktigt ansvar för att utveckla kommunen och skapa levande och trygga bostadsområden.

TOTALT ÄGER OCH förvaltar vi cirka 3900 lägenheter. Drygt 800 av dem finns i form av samhällsfastigheter som äldreboenden, gruppboenden och trygghetsboenden. Vi äger även kooperativa hyresrätter som en kompletterande boendeform. Förenklat kan man säga att var tionde mölndalsbo bor i någon av våra bostäder.

Vi skapar första hemmet för den som ska flytta hemifrån. Hem för den som bor hos oss under några år eller ett helt liv. Vi skapar också hem anpassade för den som av olika skäl inte klarar att bo på egen hand.

Utöver bostäder har Mölndalsbostäder även kommersiella lokaler för butiker och annan service. Exempel på verksamheter, som bedrivs i våra lokaler, är restauranger, mataffärer, kontor, vårdmottagningar och bibliotek.

Veta mer? Tillsammans med alla som bor, lever och verkar i staden utvecklar vi Mölndal.
Läs mer om vårt arbete i staden på molndalsbostader.se/vart-molndal

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609:20250610000615

Tre röster om vårt uppdrag

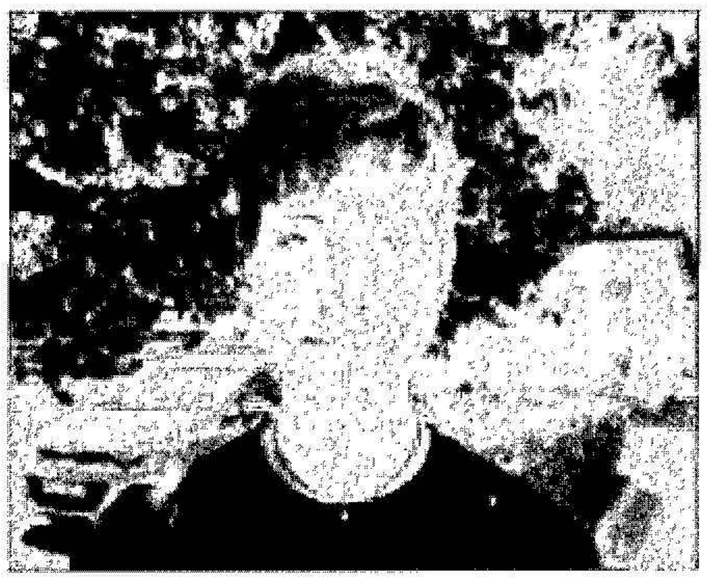
1. Kan du ge din syn på hur verksamheten bidrar till Mölndals utveckling?
2. Vilka utmaningar och framgångar under 2024 vill du lyfta fram?



Sven-Ove Johansson
Styrelseordförande

1 **"UPPDRAGET SOM** ett allmännyttigt bostadsbolag är att erbjuda ett brett utbud av bostäder som kan efterfrågas av många. Att bygga bostäder som alla har råd med är en utmaning – vi måste vara noggranna både i projektering och kalkylering. Det är avgörande att kalkylen går ihop; annars kan bygget inte genomföras. En annan viktig del av vårt uppdrag är att bygga och hyra ut grupp- och äldreboenden samt boenden med särskilt stöd (BmSS). Jag känner en stor glädje över mitt uppdrag, det känns viktigt på riktigt."

2 **"NÄR MAN FÖRVALTAR** många fastigheter uppstår alltid underhållsbehov, och det här året har varit präglat av just det. Bland annat har vi slutfört ett omfattande renoveringsprojekt på Delbancogatan och Lövgatan, där vi arbetade för att få ner radonhalterna. Som en bonus har hyresgästerna fått en bättre inomhusmiljö tack vare mekanisk ventilation. Alla typer av underhållsarbeten bidrar till att vi bibehåller fastigheternas värde. Samtidigt har vi brottats med utmaningar som höjda räntor och världshändelser som drivit upp kostnaderna för både nyproduktion och renoveringar. Men nu börjar vi se ljuset i tunneln – nästa år ser vi fram emot ett roligare och mer hoppfullt år."



Kevin Ahlm
Fastighetsarbetare

1 **"SOM FASTIGHETSBOLAG** bidrar vi till Mölndals utveckling på flera plan, inte minst inom miljöområdet. För oss är det viktigt att arbeta hållbart för kommande generationer. Ett hållbart boende innebär bland annat att vi gör sopsortering så tillgänglig och enkel som möjligt för våra hyresgäster. I några av våra fastighetsområden har vi också etablerat cykelpooler där hyresgäster kan hyra el-lastcyklar via en app. Vi bidrar också till biologisk mångfald genom att ta hand om grönytorna på våra gårdar. På vissa platser låter vi gräset växa fritt och skapar "ängsmarker" där bin och andra insekter kan trivas. Växter och träd gör våra områden grönare och mer trivsamma, samtidigt som de främjar ett friskt ekosystem. Alla dessa pusselbitar gör att vi kan bidra till en hållbar utveckling av Mölndal."

2 **"I MIN ROLL** som fastighetsarbetare möter jag ständigt samma utmaning – att fortsätta göra allt för att erbjuda våra hyresgäster ett hållbart och attraktivt boende. Under 2024 har vi fokuserat ännu mer på återbruk i vårt dagliga arbete. Vi återanvänder bland annat växter, byggmaterial och utrustning för att minska vår miljöpåverkan. Små insatser tillsammans kan leda till stora förändringar."



Azra Selimovic
Fastighetsingenjör

1 **"DET FÖRSTA** som slår mig är att Mölndalsbostäder spelar en central roll för Mölndals utveckling. Vi skapar trygga och hållbara boendemiljöer för kommunens invånare. Vårt arbete handlar till stor del om att vårda våra fastigheter genom en välskött förvaltning och hög servicenivå. Samtidigt satsar vi på nyproduktion för att möta den ökande efterfrågan på bostäder. Kort sagt, vi kombinerar förvaltning med att bygga nytt. Hållbarhet genomsyrar vårt dagliga arbete – det är en fråga vi tar på allvar."

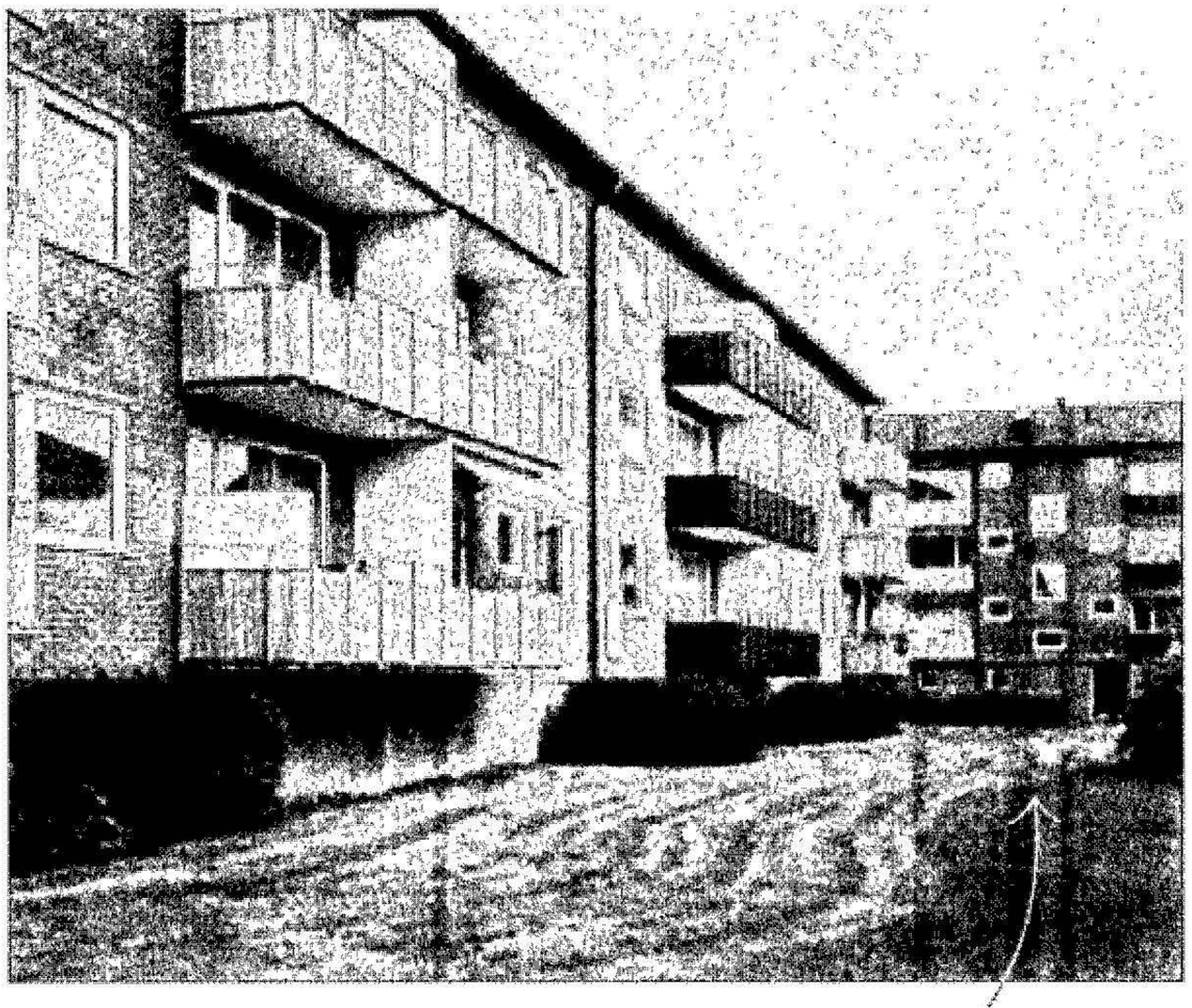
2 **"VI HAR HAFT** ekonomiska utmaningar med höjda räntor och ökade kostnader, vilket har inneburit att nyproduktionsprojekt har fått skjutas fram och vi har behövt prioritera inom vårt underhållsarbete. Under året har vi lagt stort fokus på långsiktig underhållsplanering, digital utveckling och klimatanpassningar. Att lära oss hantera utmaningar som jordskred, värmeböljor och översvämningar är nya utmaningar som vi behöver hantera i organisationen. En framgång är vårt arbete med ett systematiskt brandskyddsarbete. Vi har förtydligat vårt arbetssätt genom nya rutiner och interna utbildningar. Allt för att skapa en tryggare och säkrare boendemiljö för våra hyresgäster."

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

Några av våra aktuella projekt

Vi utvecklar staden på flera platser i Mölndal, både genom nyproduktion och större renoveringsprojekt. Här är fem exempel.

TEXT: CECILIA SAND **FOTO:** WEC360, LISA BARRYD



01 Modernisering för framtiden

Kvarteret Sergel.

PÅ PILTE- och Torallagatan planerar vi för en större renovering. Vi kommer att installera från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX) för att få ner radonhalterna och skapa en bättre inomhusmiljö. Samtidigt tar vi ett större grepp om fastigheterna där vi även ska renovera badrum och kök samt byter ut värmeledningar och element.

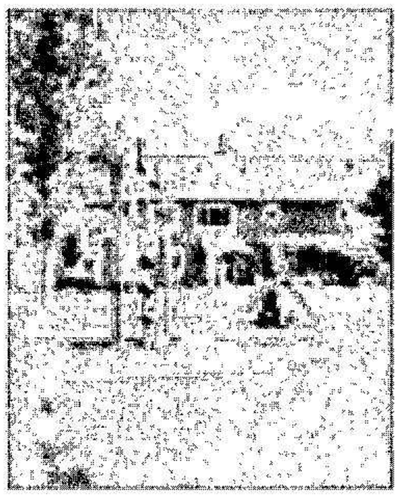
Målet är att förbättra och modernisera genom att framtidssäkra bostäderna i området. Vi har haft referensgruppsmöten där hyresgäster fått möjlighet att ge sina synpunkter kring renoveringen. Dialogen har lyft viktiga frågor och förslag som bidrar till att skapa ett tryggt och trivsamt boende. Projektet är planerat att starta hösten 2025.

02 Bättre inomhusklimat och sänkt radonhalt



PÅ DELBANCO och Lövgatan är nu ventilationssystemet med värmeåtergivning klar med gott resultat. Arbetet har förbättrat inomhusklimatet i lägenheterna och sänkt radonhalten. Riktvärdet på högst 200 Bq per kubikmeter är uppnått.

03 Energismarta val i Kållered



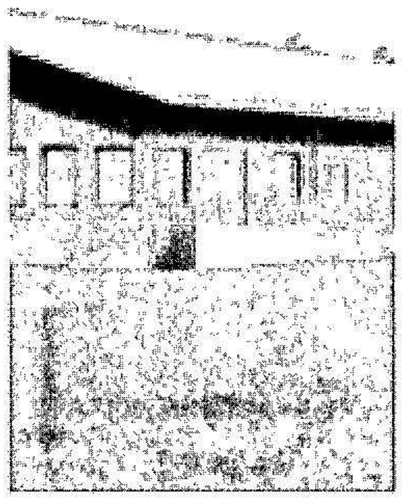
PÅ KÅLLEREDGÅRDEN planeras byte och tilläggsisolering av tak och fasad samt att fönster renoveras. Möjligheten att byta från direktverkande el till vattenburen värme i bostäderna ses även över. Planerad byggstart 2025.

04 Nya hem och mötesplatser



I KÅLLERED centrum planeras ett nytt flerbostadshus med lokaler i bottenplan, exempelvis för restaurang. För att möta behovet av fler upplåtelseformer undersöks möjligheten till bostadsrätter i projekt Våmmelyckan.

05 Projektstart för nytt BmSS

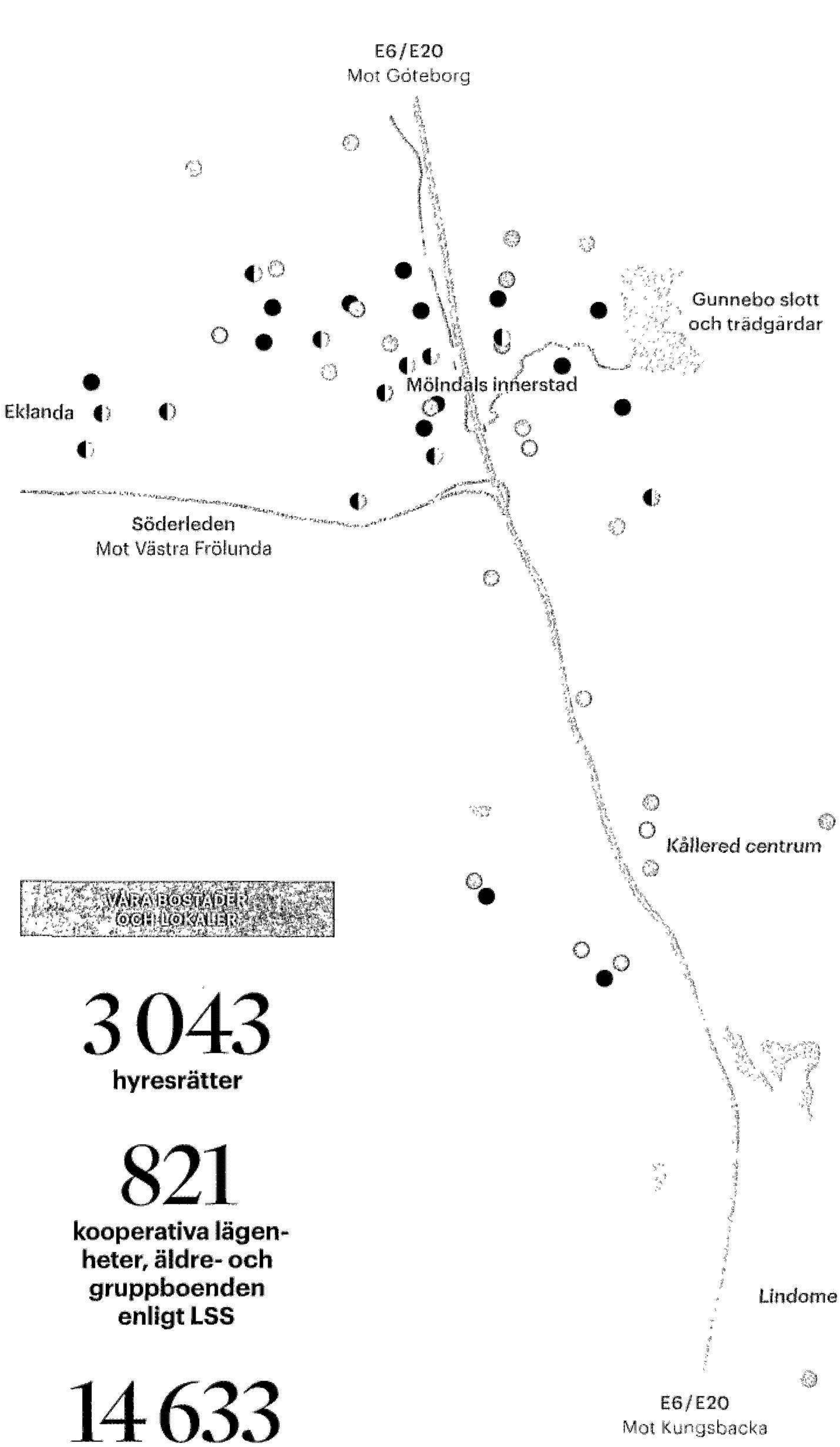


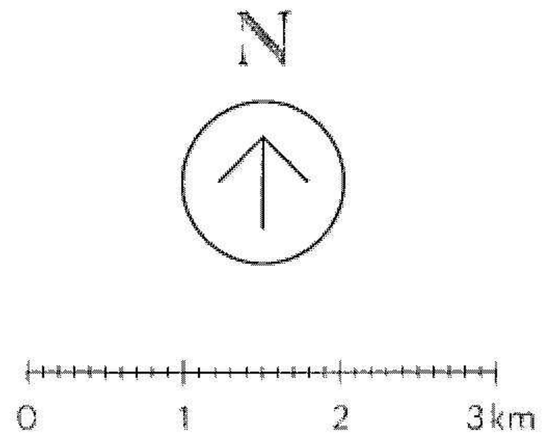
VI PLANERAR att bygga ett boende med särskild service, så kallat BmSS, på Ekåsvägen i Kållered. Projektet genomförs i samverkan med Mölndals stad med byggstart hösten 2025. Inflyttning är beräknat under 2027.

Veta mer? Att bygga bostäder för framtiden är lika viktigt som att förvalta de vi har. Läs mer om vad vi bygger på molndalsbostader.se/bo-hos-oss/nyproduktion

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609:20250610000616





OMRÅDEN MED:

- Hyresrätter
- Grupp- och äldreboenden
- Kommersiella affärslokaler
- Nyproduktion/större ombyggnationer

VÅRA BOSTÄDER OCH LOKALER

3 043
hyresrätter

821
kooperativa lägenheter, äldre- och gruppboenden enligt LSS

14 633
kvm kommersiella affärslokaler

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

Mål för Mölndals stad

DE ÖVERGRIPANDE MÅLEN för Mölndals stad är kopplade till Agenda 2030 och FN:s 17 globala mål om hållbar utveckling. Som kommunalt bostadsbolag, och stadens största fastighetsägare, är vi en viktig spelare i att utveckla såväl kommunen i stort som de stadsdelar där vi verkar.

En viktig del av stadens vision är att skapa en levande kommun där människor möts och kan leva med god livskvalitet. Det ska genomsyra allt från stadsplanering till utbildning och omsorg. I Mölndal ska man kunna ha möjlighet att välja boendemiljö efter livssituation. Med goda möjligheter att resa hållbart hjälps vi åt att göra det enkelt att leva och arbeta i Mölndal.

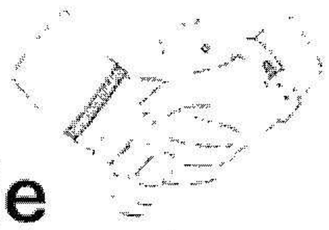
Tillsammans utvecklar vi vår kommun för kommande generationer.

→ **VÅR AFFÄRSIDÉ.** Mölndalsbostäder ska erbjuda trygga och attraktiva bostäder genom hela livet. På ett aktivt och hållbart sätt förvaltar och utvecklar vi boendemiljöer och stadsdelar för att bidra till Mölndals utveckling.

→ **VISION.** Tillsammans utvecklar vi Mölndal och skapar den sköna känslan att komma hem.

→ **KUNDLÖFTE.** Vi strävar efter att skapa den sköna känslan att komma hem.

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



Växande näringsliv och arbetsmarknad

BOSTADSFÖRSÖRJNING
Mölndalsbostäder bidrar med hållbara och attraktiva bostäder för att utveckla Mölndal som bostadsort. Med fokus på god kvalitet, boendeinflytande och en trygg boendemiljö skapar vi bostäder för Mölndalsborna. Vi finns över hela Mölndal och erbjuder ett blandat bostadsbestånd med tanke på ålder, storlek, läge och hyra.

VERKSAMHETSLOKALER
Mölndalsbostäder har lokaler för företag i attraktiva lägen i Mölndals innerstad med omnejd. Vårt fokus är att hitta en bra variation av verksamheter som bidrar till en levande stadsbild.

STADSUTVECKLING
Mölndalsbostäder tar aktivt del i stadens utveckling. Bland annat genom vårt ordförandeskap i fastighetsägarföreningen i Mölndals innerstad och som medlem i "Kållered Framtid".

Självständigt och **aktivt** liv för alla åldrar



SOCIALA PROJEKT
Genom olika samarbetsprojekt bidrar vi till en meningsfull fritid för våra unga kommuninvånare. Under 2024 har vi stöttat Svenska Livräddningssällskapets simskola för barn. Vi bidrar även i två samverkansgrupper i Bifrost och Åby som syftar till att stärka trygghet, trivsel och demokrati i områdena.

BOSTAD FÖRST
Tillsammans med Mölndals stad och Göteborgs Stadsmission arbetar vi med "Bostad först". Här erbjuds den som är hemlös en bostad och stöd för att kunna hantera sitt boende.

BOSTÄDER MED SÄRSKILD SERVICE
Tillsammans med Mölndals stad utvecklar, bygger och förvaltar vi bostäder med särskild service (BmSS) enligt lagen om stöd och service.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609:20250610000617

”

Tillsammans utvecklar vi Mölndal och skapar den sköna känslan att komma hem.”

Mölndalsbostäders vision



Utveckla en **trygg** stad, tätort och landsbygd med **god infrastruktur**

MOBILITET
Vi kan nu erbjuda lastcykelpooler i några av våra områden för att underlätta ett hållbart resande för våra hyresgäster. Förmånlig cykelleasing har även erbjudits till alla medarbetare.

TRYGGHET
I samband med Orange Day arrangerade vi en utbildning om våld i nära relationer. Syftet var att stärka våra medarbetare i ämnet så att de kan agera och bidra till trygghet i våra områden.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE
Tillsammans med Mölndals stad arbetar vi för att förebygga vräkning av hyresgäster. Oavsett om det handlar om svårigheter att betala hyran eller störning har vi som målsättning att alla hyresgäster ska kunna bo kvar.

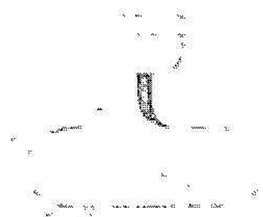


Utbildning som främjar **livslångt lärande**

PRAKTIKPLATSER
Vi tar löpande emot LIA-praktikanter (lärande i arbete) inom olika delar av verksamheten. Flera av våra praktikanter kommer från Fastighetsakademin, fastighetsbranschens egen yrkeshögskola, där vi är delägare.

UNGDOMS- OCH SOMMARJOBB
Varje sommar erbjuder vi plats för cirka 25 sommarjobbare i vår fastighetsskötsel. Vi erbjuder även tre ungdomsjobb för våra hyresgästers barn i åldrarna 16–17 år, som ett första steg in i arbetslivet.

STUDIEBESÖK
Vi har tagit emot arbetssökande för studiebesök. Syftet var att visa vad fastighetsskötaryrket innebär och inspirera till fortsatta studier.



Miljö- och klimatarbete för **hållbar utveckling**

KLIMATNEUTRAL VERKSAMHET
Mölndalsbostäder arbetar aktivt för att verksamheten ska vara klimatneutral senast 2045. Vi mäter och ställer krav kring direkta och indirekta utsläpp och arbetar för att minska dessa.

ENERGIEFFEKTIVISERING
Vi genomför löpande arbete för att energieffektivisera våra fastigheter. Bland annat genom installationer av solceller för produktion av förnybar energi.

AVFALLSHANTERING OCH ÅTERVINNING
Alla våra fastigheter har tillgång till fastighetsnära sortering av avfall. Genom mätning med sensorer, bättre skyltsystem och andra riktade kampanjer, har vi minskat restavfallet och ökat källsorteringen.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

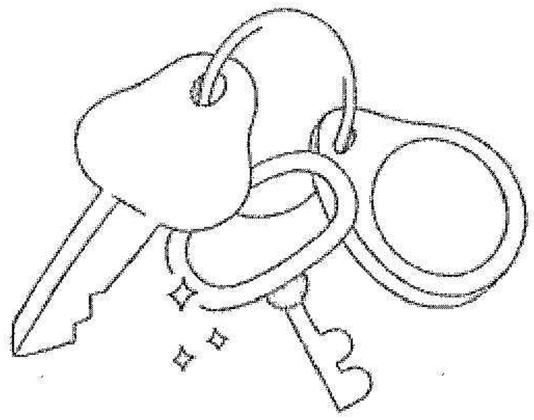
Året i siffror

Friska medarbetare, fler hyresgäster och viktiga hållbarhetsinitiativ. Under 2024 har Mölndalsbostäder fortsatt att utveckla verksamheten med målet att skapa attraktiva bostäder.

ILLUSTRATIONER: FREDRIK BRÄNNSTRÖM

Total frisknärvaro (i procent)

Heltid	Kvinnor	Män	Totalt
Tjänstemän	90,6	93,6	91,6
Kollektivanställda	98,2	93,6	94,5
Totalt	**92,4**	**93,6**	**93,1**



3864

Bostäder

Varav 845 är kooperativa hyresrätter, äldre- och gruppboenden.

35%

Andel av hyres-marknaden i Mölndal

Källa: SCB.

9%

Andel av Mölndals invånare som är hyresgäster

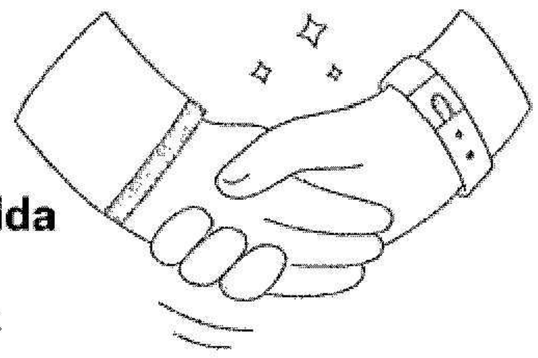
Källa: Mölndals stads fastighets- och befolkningsregister.



74

Tillsvidareanställda

Varav 56,8 % män och 43,2 % kvinnor.



Avfallshantering

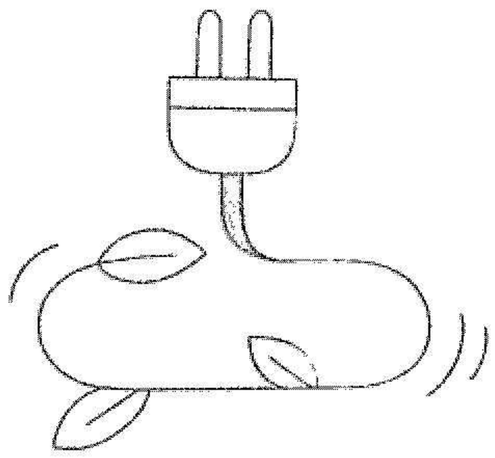
70 liter restavfall per lägenhet och vecka i snitt. 50 liter är norm enligt Avfall Sverige. Siffran inkluderar inte Mölndalsbostäders äldreboenden eller friliggande BmSS-bostäder.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609-20250618

150 000 kWh

Producerad solel



100 %

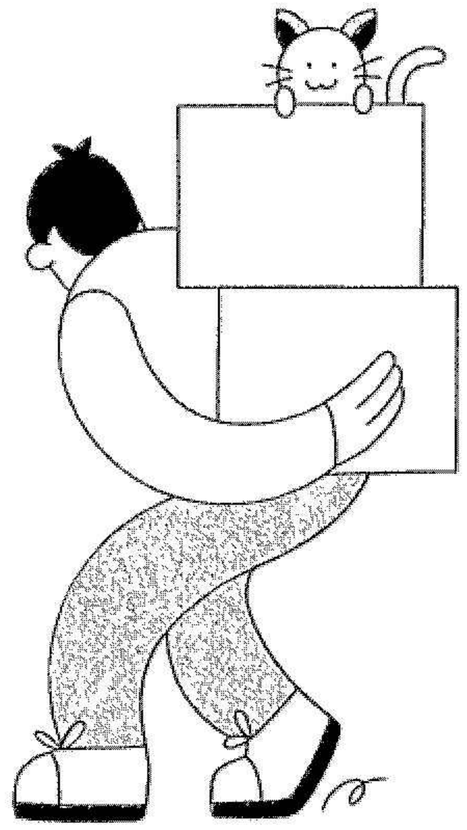
Förnybar el

Mölndalsbostäder köper bara el från förnybara energikällor.

7,5

År kötid

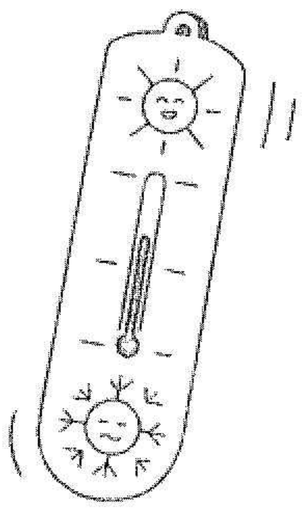
på Mölndals-bostäders lägenheter i genomsnitt.



248

Nyinflyttade hyresgäster

Totalt har 248 hyresrätter förmedlats via Boplats.



143

Antal intresse-anmälningar per lägenhet i snitt

56 033

Kvadratmeter lokalyta

60,5 %

Hyresgäster som svarat på vår senaste kundundersökning

6 635

Marknadsvärde (mkr)

16,7 %

Synlig soliditet

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

Vår verksamhet

Hållbarhet är utgångspunkten i allt vi gör. Som allmännyttigt bostadsbolag innefattar det att ta ansvar för miljö, människor och samhälle genom hela verksamheten.

ILLUSTRATION: BJÖRN ÖBERG



Stadsutveckling

Som allmännyttigt bostadsbolag verkar vi för att skapa bostäder för alla livets skeden och bidrar till att skapa levande stadsdelar. Vi ägs av Mölndals stad och har som uppdrag att medverka till utvecklingen av staden och de stadsdelar som finns i Mölndals kommun.

Leverantörer

Leverantörer stöttar vår verksamhet med allt från städning, reparationer och renoveringar till byten av lås och byggnation av nya bostäder och lokaler. Genom dagliga samarbeten skapar vi tillsammans trygga och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster.

Samhällsfastigheter

På uppdrag av Mölndals stad bygger vi och förvaltar samhällsfastigheter i form av, äldreboenden och olika typer av gruppboenden inom ramen för lagen om bostad med särskild service.



Affärs- och verksamhetslokaler

Vi bidrar till levande stadsdelar i Mölndal genom att erbjuda affärs- och verksamhetslokaler för olika behov. Våra hyresgäster driver egna bolag med kontor, bibliotek, restauranger, livsmedelsbutiker och annan service.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ärj–20250609-20250610000619

Kundservice

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss. Vårt kundcenter tar emot och hanterar de frågor som kan uppstå kring boendet. Det finns även möjlighet att få vägledning kring boendefrågor och att låna verktyg. Bovärdar håller i kontakten med våra hyresgäster under tiden för olika serviceärenden.



Vi bygger nya bostäder och lokaler

När vi bygger nya bostäder, ser vi längre än till våra egna hus. Vi tar också ansvar för att bidra med bostäder och lokaler som tar hänsyn till övrig omgivning och kompletterar det bostadsutbud som finns i Mölndal.

Förvaltning och förädling av våra hus

Vi har ett långsiktigt perspektiv och vill att våra hus ska vara attraktiva över lång tid. Därför underhåller, renoverar och utvecklar vi löpande våra fastigheter.

Hyresbostäder

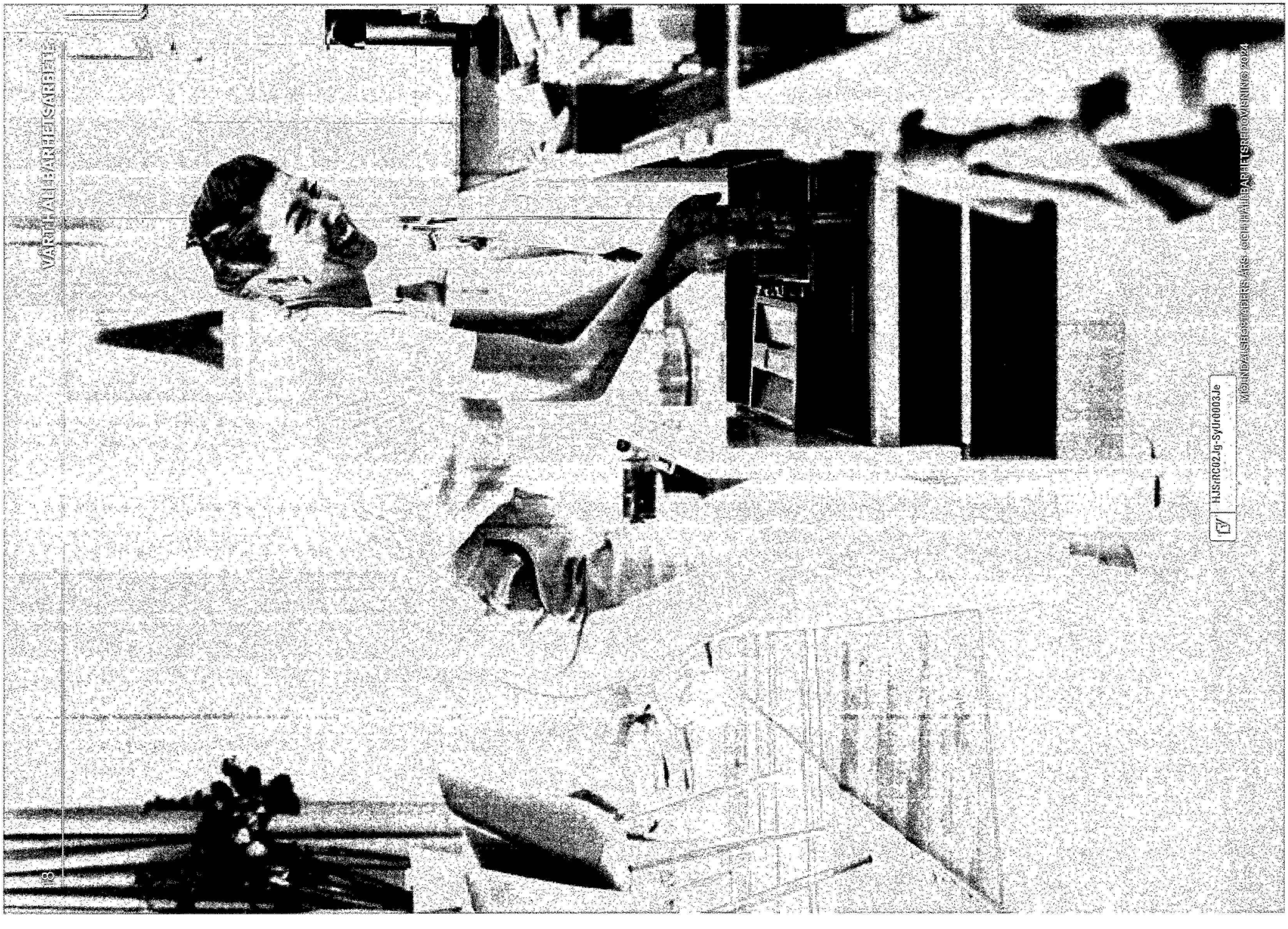
Vår huvudsakliga verksamhet är att erbjuda hyresrätter i Mölndal, de står för huvuddelen av våra intäkter. Vi ger hyresgästerna inflytande genom boendedialog. Plusval ger möjlighet att påverka boendestandarden genom renoveringar och tillval i den egna bostaden.

Reparationer och skötsel

Ibland går saker sönder som kan repareras, hos oss arbetar bovärdar och servicetekniker som tillsammans med våra leverantörer löser de problem som kan uppstå i hemmet. Vi köper in städtjänster så att det ska vara rent och snyggt i trapphusen och anställda fastighetsarbetare arbetar dagligen med skötsel i våra bostadsområden, det skapar igenkänning och trygghet.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

VÅRT FALU: ARBETSARBETE



MONDIAL BROTHERS ARS (OCH HALLBARHETS)REDOVISNING © 2024



Hållbart boende för framtiden

Ingen kan blunda för klimatkrisen längre. Alla måste bidra för att minska koldioxidutsläppen och skapa en hållbar framtid. Under 2024 har Mölndalsbostäder gjort ytterligare framsteg i hållbarhetsarbetet.

MÖLNDALSBOSTÄDER.SE

FOTO: JOHNER BILDBYRÅ

ank=20250609-20250610:00520

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FRAMSTEG

CSRD – ett välkommet lyft för hållbarhetsarbetet

Avfallsminskning, lastcykelpooler och en återbruksgrupp. Det finns många ljusglimtar i årets hållbarhetsarbete. Dessutom har Mölndalsbostäder förberett sig inför förändrade lagkrav kring hållbarhetsredovisning.

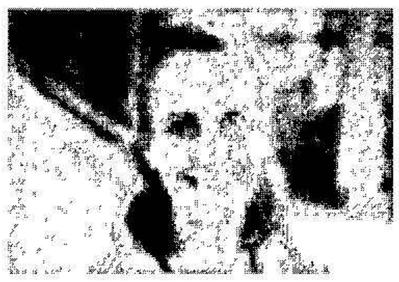
TEXT: FRIDA VALENTIN **FOTO:** LISA BARRYD

UNDER 2024 HAR Mölndalsbostäder tagit stora kliv framåt i hållbarhetsarbetet, med målet att minska koldioxidavtrycket från den egna verksamheten, ställa högre krav på byggentreprenörer och inspirera hyresgästerna att göra mer hållbara val. En av årets största framgångar är arbetet med att minska avfallet, enligt **Charlotta Brolin**, hållbarhetsstrateg.

– Vi har gjort flera framsteg. I vårt projekt "Soperstars", där vi mäter avfallet med hjälp av sensorer i sopkärlen, har vi fått hyresgästerna att återvinna ännu bättre och dessutom utvecklat nya arbetssätt, säger Charlotta Brolin.

Ett konkret exempel är Kålleredgården som fick tre nya välplanerade miljörum, där alla fraktioner får plats i samma rum. Dessutom fick rummen nya skyltar som gör sopsorteringen enklare.

– När allt var klart bjöd vi in hyresgästerna till ett nyckelutlämningsevent. Vi ordnade en tipspromenad i miljörummen och pratade om vikten av att sortera rätt. Det blev en stor framgång, där vi lyckades halvera restavfallet, från 130 liter restavfall per lägenhet och vecka till 55 liter – ett kvitto på hur viktiga hyresgästerna är i vårt hållbarhetsarbete.



CHARLOTTA BROLIN
Hållbarhetsstrateg, Mölndalsbostäder

MÖLNDALSBOSTÄDER har också startat två lastcykelpooler som en del i arbetet med att skapa ett hållbart boende. Hyresgästernas bilresor utgör en stor del av klimatpåverkan inom scope 3, det vill säga andras utsläpp som Mölndalsbostäder kan påverka.

– Vi kan inte styra hur våra hyresgäster väljer att transportera sig, men vi kan skapa förutsättningar för en förändring. Genom att erbjuda lösningar som laddstolpar och bilpooler samt planera var vi bygger våra bostäder, kan vi göra det enklare för människor att leva hållbart i framtiden.

Charlotta fortsätter:

– Just nu deltar vi i flera forskningsprojekt med målet att skapa en rättvis och hållbar omställning inom mobilitet, bland annat i samarbete med Chalmers, Framtidenkoncernen och Högskolan i Halmstad.

ÅTERBRUK ÄR en av Mölndalsbostäders stora hållbarhetsutmaningar, då materialflöden tydligt bidrar till en stor klimatbelastning.

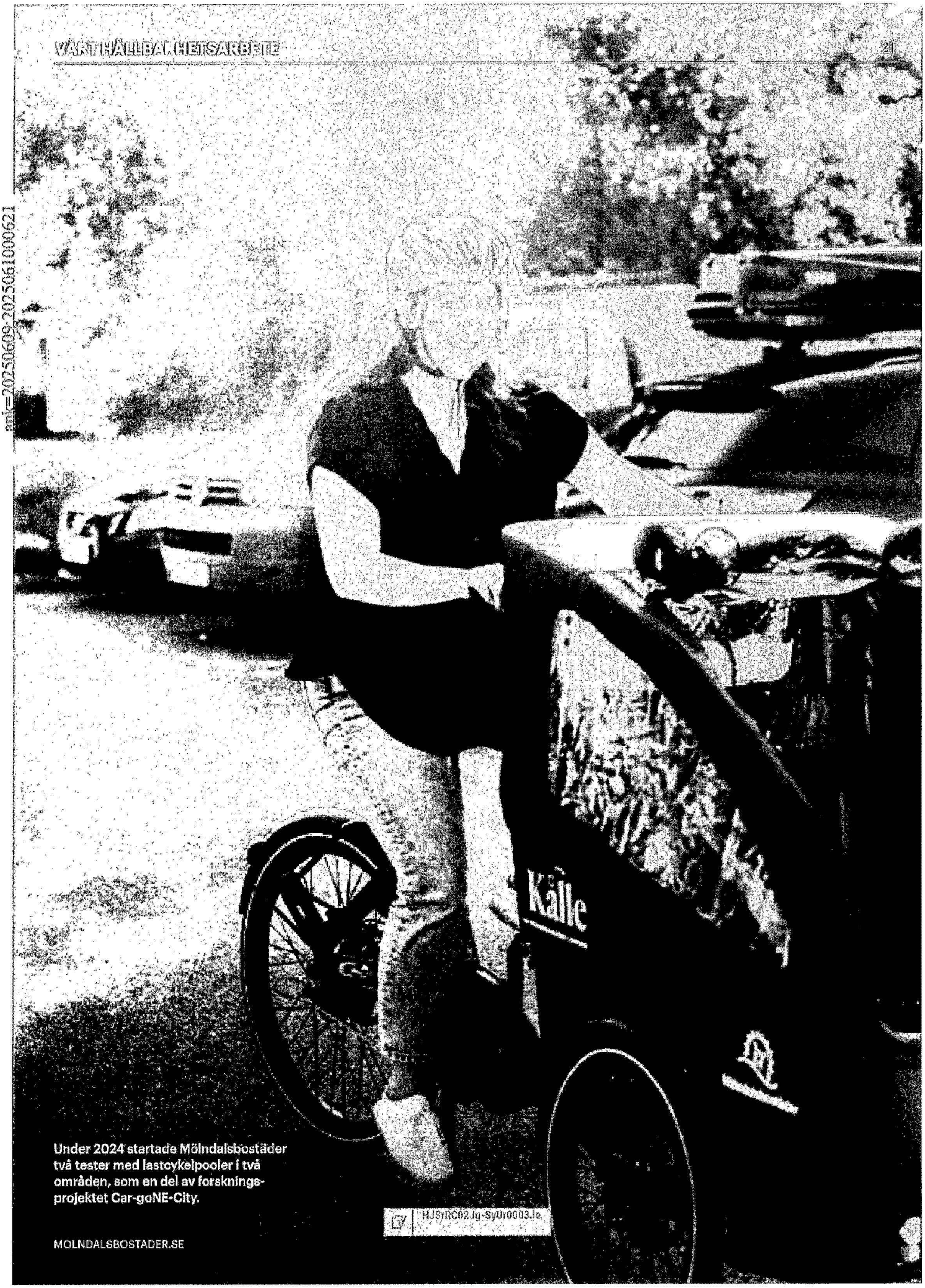
– Under året har vi gjort en nulägesanalys och skapat en återbruksgrupp med representanter från olika roller i organisationen. Ett av syftena är att utbyta erfarenheter med varandra, vilket också är ett bra sätt att involvera fler medarbetare i hållbarhetsarbetet.

2024 har Mölndalsbostäder också förberett sig för att möte de skärpta kraven på hållbarhetsredovisning som införs genom EU-direktivet *Corporate Sustainaility Reporting Directive* (CSRD). Dock kom ett förslag från EU-kommissionen i februari 2025 som gör att det i dagsläget är oklart om den förändrade lagstiftningen kommer att gälla för 2025 eller ej.

– CSRD-lagstiftningen ställer högre krav på redovisning av vårt hållbarhetsarbete som påverkar hela vår organisation. Vi behöver skapa nya processer för att kunna samla in och redovisa all data. Det blir säkert en utmaning i början, med många nya krav på en gång men målet är att bidra till en mer hållbar framtid, oavsett om vi kommer att redovisa enligt CSRD eller inte, förklarar Charlotta.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

anr=2025062909:1290001505:2025062909



Väsentliga hållbarhetsfrågor

För att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast att fokusera på genomför vi en väsentlighetsanalys. Analysen baseras på resultat från intressentdialoger, vårt ägardirektiv samt bolagets ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan. Inför 2024 har de väsentliga frågorna reviderats och omfattar nu åtta prioriterade områden som är centrala för vårt hållbarhetsarbete. Dessa frågor är integrerade i vår affärsplan och styr arbetet framåt.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR 13
Mölndalsbostäder bidrar till klimatförändringar genom direkta utsläpp från bränsle och energi samt indirekta utsläpp från byggnation och underhåll. Vi arbetar för att minska vår klimatpåverkan. Vi anpassar våra fastigheter till ett förändrat klimat för att skydda hyresgäster och fastigheter.

TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOENDEN 11 16
Vi skapar trygghet och trivsel genom att underhålla och utveckla våra bostadsområden i samverkan med hyresgäster och andra aktörer. Detta bibehåller fastigheternas attraktivitet och säkerställer långsiktig ekonomisk hållbarhet.

HÅLLBAR LIVSSTIL 12
Våra fastigheter och deras omgivningar kan hjälpa hyresgäster att välja en mer hållbar konsumtion och transport. Mölndalsbostäder kan bidra genom exempelvis avfallshantering, återbruk, delningstjänster samt närhet till service och kollektivtrafik.

EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 15
Genom byggnation och markförvaltning påverkar vår verksamhet både lokala och globala ekosystem. Vi strävar efter att nyttja mark och resurser på ett sätt som stärker ekosystemtjänster och främjar biologisk mångfald.

HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING 7
Energianvändningen i våra fastigheter har stor påverkan både ekonomiskt och miljömässigt. Vi strävar efter att minska energianvändningen, optimera effektstyrningen och främja lokal produktion av förnybar energi i våra fastigheter.

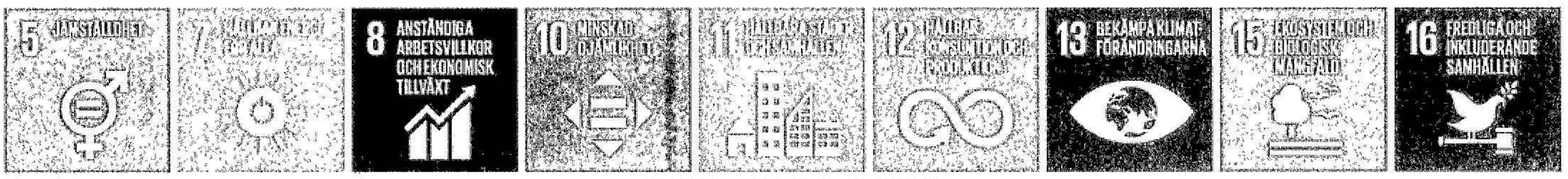
HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ 5 8
Medarbetare som mår bra och har en trygg och säker arbetsplats är grunden för en framgångsrik verksamhet. Vi strävar efter en sund företagskultur som främjar hälsa, samarbete, ansvarstagande, engagemang och ett kontinuerligt lärande.

JÄMSTÄLLT OCH INKLUDERADE SAMHÄLLE 5 8 10 16
Vi har ett ansvar att bidra till ett inkluderande och jämställt samhälle där mänskliga rättigheter respekteras. Vi arbetar för detta genom att ställa krav på både ekologisk och social hållbarhet hos våra leverantörer, genomföra bostadssociala insatser och skapa arbetstillfällen för personer som står långt från arbetsmarknaden.

ROBUST EKONOMI 8 11
För att säkerställa en långsiktigt hållbar verksamhet måste vår ekonomi vara robust nog att hantera påverkan från omvärldsfaktorer som ränteändringar, energipriser och ökade byggkostnader. En stabil ekonomi ger oss möjlighet att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

Agenda 2030

FN:s globala mål utgör stommen i vår strategi för att bidra till en hållbar utveckling av bolaget såväl som Mölndal i stort.



HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609-20250610000622

Affärsplan 2024–2030

VISION

Tillsammans utvecklar vi Mölndal och skapar den sköna känslan att komma hem.

ÖVERGRIPANDE MÅL

- En utmärkt arbetsplats
- En hållbar och effektiv verksamhet
- Ett hållbart och attraktivt boende

I våra övergripande mål finns de väsentliga hållbarhetsfrågorna inarbetade. Dessa följs upp mot definierade måltal.

STRATEGIER

- Kundnära verksamhet
- Grön omställning
- Effektiv organisation och arbetssätt
- Långsiktigt underhåll och utveckling
- Ekonomi i balans
- Aktivt samhällsansvar

De övergripande målen omsätts i strategier med fokusområden som årligen bryts ner till prioriterade områden med tillhörande aktiviteter.

Under året har vi även arbetat med förnyad väsentlighetsanalys enligt ESRS-standarden, vilket kommer att inarbetas i kommande års hållbarhetsarbete.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

”Genom dialoger med våra intressenter får vi värdefulla insikter om hur vår verksamhet påverkar människor och miljö. Deras synpunkter hjälper oss att prioritera rätt och stärka vårt hållbarhets-arbete för framtiden.”

Mölndalsbostäder om hur dialogen med intressenterna bidrar till att skapa större effekt av hållbarhetsarbetet.

FOTO: LISA BARRYD

RJSiRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609-20250610000623

Intressentdialoger

Genom löpande dialoger med våra intressentgrupper fångar vi upp de hållbarhetsfrågor som är viktigast att fokusera på. Utöver utbytet med våra viktigaste intressenter har vi under året utökat med nya parter, såsom kommunekolog, Hyresgästföreningen Väst och Unga kommunutvecklare.

Löpande dialoger sker med följande intressenter

Vår ägare

Dialog förs i form av regelbundna överläggningar och möten med vår ägare, Kvarnfallet Mölndal AB, Mölndals stad.

Viktiga frågor för vår ägare:
Hållbar ekonomi, lönsamhet och avkastning, stadsutveckling, boende för alla, trivsel och trygghet, avfallshantering och affärsetik.

Politiker

Regelbundna möten med utsedda politiker i bolagsstyrelsen, som utmynnar i styrelsens inriktningsdokument.

Viktiga frågor för politikerna i styrelsen:
Hyresgästernas trivsel och trygghet, klimatpåverkan, digitalisering av bostadshus och kontor, energieffektivisering, minskad segregation, hållbar ekonomi, lönsamhet och avkastning, stadsutveckling, vräkningsförebyggande arbete och kompetensförsörjning.

Hyresgäster

Dialog förs genom aktiviteter och möten med hyresgäster, hyresgästföreningen, dialogmöten och daglig kontakt med hyresgäster i olika ärenden. Hållbarhetsundersökning och kundundersökning genomfördes i form av enkäter under 2024.

Viktiga frågor för hyresgästerna:
Trivsel och trygghet, god service och återkoppling, avfallshantering, utemiljö och biologisk mångfald, hållbar renovering, möjlighet till dialog med oss som hyresvärd, boendeinflytande, hyra, mobilitet, klimatpåverkan.

Medarbetare

Dialog förs i organiserad form vid medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal, men också dagligen i form av möten och workshops.

Viktiga frågor för våra medarbetare:
Jämställdhet och likabehandling, avfallshantering och återbruk, affärsetik, hållbar ekonomi, lönsamhet, fossilfri verksamhet, långsiktigt underhåll, trygg och säker arbetsmiljö, biologisk mångfald, företagskultur, kompetensutveckling och samhällsansvar.

Leverantörer

Dialog förs vid uppföljningsmöten med leverantörer och i samband med nya upphandlingar.

Viktiga frågor för våra leverantörer:
Affärsmässighet, klimatpåverkan, avfallshantering och återbruk, val av material, energianvändning, trygga arbetsplatser, teknisk utveckling.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

HÅLLBARHETSBERÄTTELSE 2024

Hållbarhetsberättelse
Att driva en hållbar verksamhet är en viktig del i Mölndalsbostäders uppdrag, och under året som gått har vi tagit ytterligare steg på vägen mot en hållbar utveckling. Nedan följer en sammanställning av viktiga aktiviteter under året.

Förberedelser inför CSRD
Under året har vi förberett oss för redovisning av hållbarhetsarbetet enligt CSRD-lagstiftningen (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) som är aviserat att börja gälla från och med 1 januari 2025. Lagstiftningen ställer krav på en koncerngemensam hållbarhetsrapport från och med räkenskapsåret 2025 vilket då görs av vår ägare Kvarnfallet AB. Den 26 februari 2025 lade dock EU kommissionen fram förslag om förändringar i CSRD-lagstiftningen. Om förslagen införs i lagstiftningen innan slutet av 2025 så kan det innebära att Mölndalsbostäder och Kvarnfallet inte omfattas av rapporteringskraven i CSRD-lagstiftningen.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Vi har genomfört klimatrisk- och sårbarhetsanalys för vårt fastighetsbestånd i enlighet med EU-taxonomin. Analysen visar att vår vanligaste förekommande klimatrisk är värmestress vid värmebölja där det finns risk för övertemperaturer inomhus, särskilt sårbara är äldreboenden. Vi kommer arbeta långsiktigt med åtgärdsplaner för utsatta fastigheter. Klimatriskperspektiv integreras i både fastighetsutvecklingsplaner och underhållsplanering för att hantera identifierade risker.

Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan
Under 2024 har vi arbetat vidare för att nå vårt klimatmål, som innebär att vi inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären år 2045. Vi har beräknat företagets klimatpåverkan inom scope 1, 2 och 3 och utvecklar vår kunskap och erfarenhet inom området. Vi deltar i utvecklingsprojektet *Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan* för bostadsföretag som leds av Sveriges Allmännytta och IVL. Projektet ska resultera i en omställningsplan med mål och aktiviteter i linje med Parisavtalet för att bekämpa klimatkrisen till 2050. Omställningsplanen är en del i arbetet med att förbereda oss för de kommande lagkraven i CSRD-lagstiftningen.

Klimatpåverkan från nyproduktion och renovering
Under året har vi arbetat vidare för att utveckla arbetssätt som ger lägre klimatbelastning vid nyproduktion och renoveringar. Vid fönsterbytet på Sörgårdens äldreboende återvanns de gamla fönstren till nytt fönsterglas, vilket sparade 2,2 ton CO_2e. Cirka 5 procent av projektets totala klimatpåverkan.

Vid projektering av nybyggnationer följer vi vårt klimatmål, som syftar till att halvera klimatpåverkan till 2030 som ett kortsiktigt mål. Under 2024 har ingen nybyggnation påbörjats eller färdigställts.

Minskat avfall och förbättrad källsortering
Projektet "Soperstars" fortsätter fokusera på att minska hyresgästernas restavfall och öka källsorteringen. Under 2024 har vi utvärderat de lösningar som testats inom projektet och förbereder oss nu för att skala upp.

Restavfallet har minskat från 76 liter per lägenhet och vecka 2023 till 72 liter per lägenhet och vecka 2024. Samtidigt ser vi att kostnaderna för hantering av restavfall fortsätter att öka, främst på grund av höjda destruktionskostnader. Under 2024 har kommunerna tagit över ansvaret för förpackningsinsamlingen vilket gett minskade kostnader för sorterat avfall jämfört med restavfall. Därmed finns ytterligare potential för minskade driftkostnader genom att jobba vidare med restavfallsminimering.

Dialog och hyresgästundersökningar
Under året har vi genomfört två enkäter där våra hyresgäster fått möjlighet att tycka till. Nöjd kund-index mäter hur nöjda hyresgästerna är med sitt boende och vår service, samt vad de tycker behöver förbättras. Hållbarhetsundersökningen fokuserar på frågor om mobilitet, trygghet, miljö, avfall och andra hållbarhetsaspekter och genomförs vartannat år. Resultaten tar vi med oss i vårt förbättringsarbete i bostadsområdena och övriga delar av företaget. Exempel på behov som framkommit i undersökningarna är förbättrade cykelparkeringar, fler odlingsmöjligheter och bättre avfallssortering i lägenheter. Glädjande är att hela 92,5 procent av de svarande upplever hög personlig trygghet i sitt bostadsområde, vilket är en ökning, med 2,5 procent sedan förra enkäten 2022.

Under året har vi anordnat flera hyresgästevent där boende har möjlighet att träffa både varandra och oss som hyresvärd. Pop up-fika, tårtkalas och grillkvällar har anordnats, med ett extra fokus på kvarter där större upprustningsprojekt planeras.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609-20250610000624

Social hållbarhet
Under sommarlovet 2024 erbjöds, precis som 2023, hyresgästers barn att gå i simskola vid Sisjön till ett rabatterat pris. Simskolan anordnades tillsammans med Svenska Livräddningssällskapet Göteborg. Att kunna simma är en viktig livskunskap, och satsningen riktar sig till barn och ungdomar.

Alla medarbetare har fått utbildning om våld i nära relationer. Utbildningen handlade om hur man kan agera om man misstänker att en hyresgäst eller kollega far illa.

Projektet "Bostad Först", som drivs tillsammans med Mölndals stad och Stadsmissionen, visar goda resultat. Projektets mål är att erbjuda åtta lägenheter till personer som inte själva kan skaffa bostad. Dessa personer får även stöd för att klara sitt boende. Projektet har förlängts med åtta ytterligare lägenheter under åren 2025–2027.

Ekosystemtjänster och Biologisk mångfald
Odlingsmöjligheter för hyresgäster har utökats med att odlingslotter har iordningställts på tre gårdar på Lerbrännargatan.

Vid projektering av utemiljöer vid nyproduktion använder vi oss av mått på grönytefaktor för att säkerställa att tillräckliga gröna värden finns i boendemiljön. Vi väljer växter och utformning för att bevara och förstärka de ekosystemtjänster som finns på platsen.

Energi och energieffektivisering
Under året har en ny solcellsanläggning tagits i drift på fastigheten Delbanco 1 med en installerad effekt på 91 kW. I denna fastighet har även förhöjda radonhalter åtgärdats genom att FTX-ventilation har installerats, projektet färdigställdes under 2024.

Antalet installationer med "värmesmart-styrning" har utökats med fyra byggnader och omfattar nu sju byggnader. Den smarta styrningen möjliggör att vi kan minska effekttoppar och kostnaden för fjärrvärme genom att anpassa effektuttaget efter förutsättningar i Mölndal Energis nät som då kan minska sina utsläpp och produktionskostnader.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

HÅLLBARHETSINDIKATORER

Indikator	Not	2024	2023	Kommentar
TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN				
NKI – Produktindex	1	79,1%	78,4%	
NKI – Trygghet	1	83,7%	83,4%	
Index – Social hållbarhet	1	79,6%	79,0% (2022)	
HÅLLBART BOENDE				
Index – Miljö hållbarhet	2	86,1%	87,2% (2022)	
Restavfall (liter/lägenhet och vecka)	1	70	76	Mål 2030 50 liter restavfall per lägenhet och vecka
NKI – Serviceindex	1	82,9%	82,8%	
Insamlad textil (ton)		49,2	47,3	
EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING				
Minskad energianvändning i byggnader (jämfört med år 2007)	3	–14,8%	–16,1%	Mål 2030: –30%
Summa energianvändning, uppvärmning och el normalårskorrigerad (kWh/m² A-temp)	3, 5	98,7	97,2	
Producerad el från egna solcellsanläggningar till elnätet (MWh)	4	150	7	
Vattenanvändning (m³/m² A-temp)	5	1,08	1,08	2007: 1,13
CO_2e (ton) Scope 1 och 2 (marknadsbaserad)	6	82	83	2022: 76
CO_2e (ton) Scope 3 som uppstår vid tillverkning av energi (marknadsbaserad)	6	193	193	2022: 118
CO_2e (ton) Scope 1 och 2 (platsbaserad)	6	684	699	2022: 651
CO_2e (ton) Scope 3 som uppstår vid tillverkning av energi (platsbaserad)	6	258	260	2022: 233
Fossilfri verksamhet enligt Sveriges allmännyttas klimatinitiativ	7	99,9%	99,9%	2022: 99,9%
HÅLLBAR NYPRODUKTION				
Minska klimatpåverkan från nyproduktion (kg CO_2e/m² BTA)	8			Mål 2030: –50% från startvärde flerbostadshus: 320 kg CO_2e/m² BTA. Ingen nyproduktion färdigställdes 2024 eller 2023. För 2022 mättes ej indikatorn.
LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL OCH UTVECKLING				
Antal forsknings-/utvecklingsprojekt organisationen deltar i	9	6	6	
MEDARBETARNAS HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ				
Trust Index		68%	68%	Mätmetod enligt Great Place to Works "Trust Index".
Frisknärvaro	10	93,1%	95,6%	
Arbetsplatsolyckor och tillbud		2 olyckor, 3 tillbud	8 olyckor, 6 tillbud	

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

HÅLLBARHETSNOTER

ank=20250609-20250610000625

NOT 1

NKI (Nöjd Kund Index) genomförs varje år som en enkätundersökning till våra hyresgäster. En hållbarhetsundersökning genomförs vartannat år i form av en enkät. Första året den genomfördes var 2022.

NOT 2

Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära förpackningsinsamling i våra miljöhus. Där kan fraktionerna matavfall, restavfall, tidningar, pappers-, plast-, glas och metallförpackningar sorteras. I de flesta miljöhus tas även miljöfarligt avfall, såsom elektronik, småbatterier och ljuskällor emot. Angiven restavfallsmängd inkluderar inte äldreboenden eller friliggande BMSS-boende. Farligt avfall som uppstår i vår egen verksamhet samlas in i avsedda skåp och hanteras av utsedd leverantör.

NOT 3

Den något ökande trenden på energianvändning bedöms bero på ombyggnad till FTX-ventilation i ett antal byggnader under 2022–2024, det ger ökad energianvändning under byggtiden, men även i driftskedet.

NOT 4

Under 2024 har solcellsanläggning på en fastighet tagits i drift. Installerad effekt är totalt 287 kWp.

NOT 5

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. Siffrorna för 2024 är preliminära.

NOT 6

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).
Scope 3 – indirekta utsläpp som uppstår vid tillverkning av energi.
CO_2e-utsläpp baseras på Mölndalsbostäders verksamhet (exklusive hyresgästers hushållsel). Siffrorna för 2024 är preliminära. Platsbaserad metod avser klimatutsläpp från el och fjärrvärme för hela nätet där energin produceras. Marknadsbaserad metod avser klimatutsläpp från el och fjärrvärme baserade på de ursprungsmärkta inköpen via certifikat och/eller ursprungsgarantier som gjorts. Emissionsfaktorn för el marknadsbaserad och platsbaserad har uppdaterats jämfört med tidigare års beräkningar och inkluderar nu även "övriga emissioner" kopplat till förbränningen. Uppdateringen har skett även för 2023 och 2022. Emissionsfaktorn för andelen fossilfritt i fjärrvärmens residualmix år 2023 har justerats nedåt på grund av felaktigt inläst data.

NOT 7

Vi följer Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och de beräkningsförutsättningar som finns där. Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränsle och drivmedel är fossilfria enligt marknadsbaserad metod. Siffrorna för 2024 är preliminära.

NOT 8

Bruttoarea utgör summan av alla våningsplans area och mäts från byggnadsdelarnas utsida. Genom att ansluta Mölndalsbostäder till bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfrihet har bolaget antagit följande mål:

- 2022: Aktörer i bygg- och anläggningssektorn har kartlagt sina utsläpp och satt klimatmål.
- 2025: Utsläppen av växthusgaser visar en tydligt minskande trend.
- 2030: 50 procent minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015).
- 2040: 75 procent minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015).
- 2045: Nettonollutsläpp av växthusgaser.

Startvärde 320 kg CO_2e/m² BTA gäller för nyproduktion av flerbostadshus med omfattning av byggdelar enligt lagstadgad Klimatdeklaration.
Under 2024 har ingen byggnad färdigställts varvid data saknas.

NOT 9

Mölndalsbostäder driver, eller medverkar i, ett antal forsknings- och utvecklingsprojekt.

- **Byggherrelyftet:** Projekt inom Smart Built Environment som ska öka förmågan hos byggherrar att använda sig av digitalisering.
- **Cirkulära Byggprodukter av plast:** Projekt finansierat av Energimyndigheten som fokuserar på att minska nyttjande av jungfrulig plast i byggnader och möjliggöra cirkulära materialflöden.
- **Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan för bostadsföretag:** Projekt samordnat av Sveriges allmännytta och IVL.
- **Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar:** Projekt finansierat av Vinnova som syftar till att undersöka lösningar som ökar nyttjande av bilpooler.
- **Soperstars:** Utvecklingsprojekt som syftar till att öka sortering av förpackningar och minska felaktigt slängt avfall.
- **Värmesmart:** Utvecklingsprojekt tillsammans med Mölndal Energi om effektiv styrning av fjärrvärmeanvändningen med hjälp av byggnaders värmetröghet.

NOT 10 · FRISKNÄRVARO I %

	Kvinnor			Män			Totalt		
	2024	**2023**	**2022**	**2024**	**2023**	**2022**	**2024**	**2023**	**2022**
Tjansteman	90,6	96,2	95,0	93,6	98,1	95,8	91,6	96,7	95,5
Kollektivanstallda	98,2	96,9	98,3	93,6	92,0	94,9	94,5	94 5	95,0
Totalt	**92,4**	**96,3**	**95,6**	**93,6**	**95,0**	**95,2**	**93,1**	**95,6**	**95,3**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ANSTÄLLDA

	Kvinnor		Män		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Antal anställda	33	38	44	51	77	89
Varav kvinnor/män i procent	42,9	42,7	57,1	57,3		
Antal tillsvidareanställda	32	33	42	48	74	81
Antal tidsbegränsat anstallda	1	5	2	3	3	8
Antal anställda med icke garanterade timmar (intermittentanställda)	0		1	5	1	5
Antal heltidsanställda	32	32	44	47	76	79
Antal deltidsanställda	1	1	0	1	1	2
Medarbetare som inte är anställda	1,6	1,5	0,3	0,5	1,9	2

Uppgifterna i sammanställningen baseras på medelvärde under rapportperioden.

MEDLEMSKAP OCH ENGAGEMANG

Sveriges Allmännytta
Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige.

Allmännyttans klimatinitiativ
Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläpp av växthusgaser genom mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och motivera varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande
Lokal plattform för strategisk samverkan för att nå ett klimatneutralt byggande i Göteborgsregionen.

Fossilfritt Sverige
Fossilfritt Sverige startades på initiativ av regeringen 2015 inför FN:s klimatmöte i Paris. Initiativet samlar aktörer i form av företag, kommuner, regioner och organisationer, som ställer sig bakom deklarationen om att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer.

Färdplan fossilfri konkurrenskraft
för bygg- och anläggningssektorn
Inom ramen för regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige har bygg- och anläggningssektorn samlats kring en färdplan för att nå ambitionerna i Parisavtalet. Målet är att bygg och användningsskedet ska vara klimatneutrala till 2045, färdplanen sätter även delmål.

Handslaget för cirkulärt byggande Göteborg
Initiativet Handslaget startade under år 2022 och ska mynna ut i användbart lärande och konkreta åtgärder inom cirkulärt byggande i syfte att öka återbruk.

Husbyggnadsvaror (HBV)
HBV är en medlemsägd inköpsfunktion åt Sveriges allmännyttiga bostadsbolag som genomför samordnade upphandlingar av varor och tjänster kopplade till byggnation, renovering och förvaltning av fastigheter.

Se sidan 43 för fler medlemsskap.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

GRI-INDEX

ank=20250609-20250610000626

Redogörelse för tillämpning	Mölndalsbostäder har redovisat informationen som hänvisas till i detta GRI index för perioden 2024-01-31 till 2024-12-31
GRI 1-version	GRI 1 Foundation 2021

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021			
2-1	Upplysningar om organisationen Mölndalsbostäder AB		Allmännyttigt bostadsbolag, Häradsgatan 1, Mölndal, Sverige
2-2	Enheter som inkluderas i organisationens hållbarhetsredovisning		Avser endast Mölndalsbostäder AB
2-3	Redovisningsperiod, redovisningsfrekvens, kontaktuppgifter		Årlig redovisning 1 januari 2024–31 dec 2024, 7 mars 2025, Charlotta.brolin@molndalsbostader.se
2-4	Förändringar av information		Inga väsentliga förändringar.
2-5	Externt bestyrkande		Revisorns yttrande avser endast lagstadgad hållbarhetsrapportering.
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	16–17	
2-7	Anställda	30	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	30	
2-9	Bolagsstyrningens struktur och sammansättning	38	
2-10	Nominering och val till högsta styrande organ		Bolagsstämman bekräftar val av styrelsemedlemmar efter beslut i kommunfullmäktige.
2-11	Ordförande i högsta styrande organ		Bolagets styrelseordförande
2-13	Delegering av ansvar för hantering av organisationens påverkan	39	
2-14	Högsta styrande organs roll gällande hållbarhetsrapportering	38	
2-16	Kommunikation av kritiska ärenden		Inga kritiska ärenden har rapporterats till styrelse och ledning.
2-19	Ersättningspolicyer		Styrelsens ersättning beslutas av kommunfullmäktige.
2-20	Process för att fastställa ersättning		Styrelsens arvoden bestäms av kommunfullmäktige som i sin tur följer riksdagsledamöternas ersättningar. Vd:s lön sätts av styrelsen. Medarbetares löner sätts av närmsta chef, ytterst är vd ansvarig för lönebildning och lönesättning för medarbetare. Kollektivavtal gäller för alla medarbetare.
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	
2-23	Policyåtaganden		Verksamhetens policys fastställs av bolagets styrelse. 2024 fanns gällande policys för arbetsmiljö, finans, kvalitet, miljö, personuppgifter, uthyrning samt inköp- och upphandling.
2-26	Mekanismer för att söka råd och uppmärksamma farhågor		Medarbetare har flera forum att välja på för att söka råd eller uppmärksamma farhågor. Till exempel genom Cesam som är det fackliga centrala samverkansorganet. Risker gällande arbetsmiljön rapporteras i ett system som alla medarbetare har behörighet till. Risker kan även lyftas till skyddsombud som tar upp dessa i Skyddskommittén. Avtalsavvikelser gällande entreprenörer och leverantörer rapporteras till Mölndalsbostäders upphandlare. Önskar man vara anonym finns en visselblåsarkanal som hanteras av Mölndals Stad.
2-27	Efterlevnad av lagar och regler		Mölndalsbostäder har föreläggande från Miljöförvaltningen att åtgärda 111 lägenheter på Kv Sergel som har radonhalter som överstiger tillåtna värden, dessa ska vara åtgärdade senast 2027-12-31. Under året har tidigare förhöjda radonhalter åtgärdats i 87 lägenheter inom fastigheten Delbanco 1.
2-28	Medlemskap i organisationer	30	
2-29	Tillvägagångssätt för intressentengagemang	25	
2-30	Kollektivavtal		Alla anställda omfattas av kollektivavtal

HJSrRC02Jg-SyUr0003.Je

GRI-INDEX

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 3 VÄSENTLIGA FRÅGOR 2023			
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	22	
3-2	Lista över väsentliga frågor	22	
3-3	Styrning av väsentliga frågor	23	
GRI 200 EKONOMI			
203-2	Indirekt ekonomisk påverkan	11, 16, 17	
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner		Intern riktlinje styr arbetet mot korruption.
GRI 300 MILJÖ			
302-1	Energianvändning inom organisationen	28	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	28	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	28	
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	28	
306-2	Avfallshantering	28, 29	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav		Sker vid upphandling, där relevanta miljökrav ställs samt kärnkonventioner enligt International Labour Organization (ILO).
GRI 400 SOCIALA FRÅGOR			
401-1	Antal anställda och personalomsättning	30	Personalomsättning: 7,8 %
403-2	Typ och antal arbetsplatsskador och sjukdagar	28	Antal sjukdagar: 1379
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget		Likabehandling följs årligen upp via medarbetarundersökning.
413-3	Samarbete med lokalsamhället		Områdesarbete Bifrost och Åby, Kållered Framtid, Företagarföreningen i Mölndals Innerstad, Svenska Livräddningssällskapet, Fastighetsakademin

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

ank=20250609-20250610000627

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 26–32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024..

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

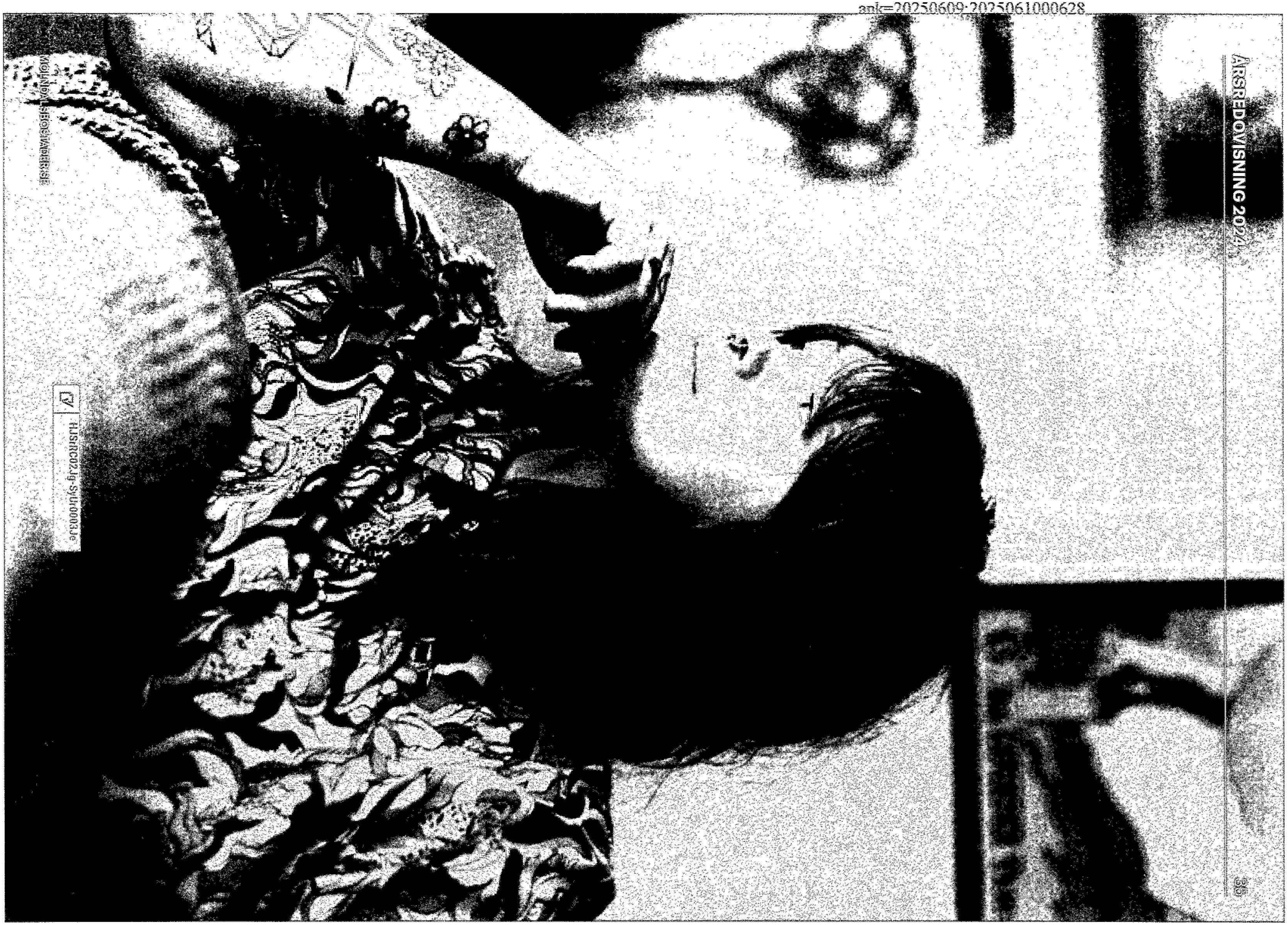
HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

Med underhåll och renovering i fokus

Ingen nyproduktion, men desto mer underhåll. Det är en bra summering av Mölndalsbostäders verksamhet 2024. Det ekonomiska läget har präglat året, tillsammans med ett stort fokus på hållbarhet kopplat till det nya CSRD-direktivet.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609:20250610000628



MOLNDAL.NEOSTADIEN.SE

HJSRC02Jg-Syllr0003Je



Inflationen, ränteutvecklingen och avkastningskrav vid nyproduktion har präglat den ekonomiska verksamheten under 2024. **Henrik Lyréus**, ekonomichef på Mölndalsbostäder, summerar året.

TEXT: FRIDA VALENTIN **FOTO:** CECILIA SAND, LISA BARRYD

HUR GÅR DET FÖR BOLAGET EGENTLIGEN?



Fastighetsunderhåll

Med omtanke om husen

De senaste två årens ekonomiska läge och höga räntenivåer har gjort att Mölndalsbostäder behövt skjuta fram flera byggstarter. Det har dock gett utrymme för ett större fokus på fastigheternas underhåll. Under 2024 har styrelsen fattat investeringsbeslut på att byta fasad, renovera fönster och lägga nya tak på Kålleredgården. Vi planerar även att byta uppvärmningen från direktverkande el till fjärrvärme. Mölndalsbostäder har också förbättrat ventilationen, uppgraderat fastighetsel, renoverat tak och åtgärdat brister i tegelfasaden i kvarteret Delbanco 1. Liknande åtgärder är planerade i Sergel 1 under 2025, tillsammans med omfattande köks- och badrumsrenovering.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250609:20250610000629

”

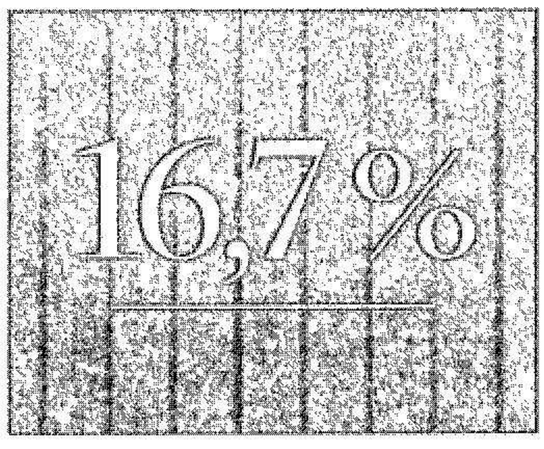
Det är tydligt att det nya direktivet kommer att driva på en ökad samverkan mellan verksamhetsplanering, ekonomiska mål och hållbarhetsåtgärder.”

Henrik Lyréus om betydelsen av CSRD









Fastighetsvärde

Osäker fastighetsmarknad – men stabiliserade marknadsvärden

Mölndalsbostäders fastighetsvärdering genomförs årligen av en extern värderingsfirma. Marknadsvärdet är det pris som fastigheterna sannolikt skulle kosta på den öppna marknaden. Efter flera år med sjunkande värden har marknadsvärdet för 2024 beräknats till 6 635 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med cirka 72 miljoner kronor jämfört med 2023.

Direktavkastning

Direktavkastning – ett viktigt lönsamhetsmått

Direktavkastningen beräknas genom att sätta driftnettot i relation till fastigheternas marknadsvärde eller bokförda värde. Nyckeln till en hög avkastning är ett bra driftnetto (intäkter minus fastighetskostnader), som i sin tur ska bära kapitalkostnader och avskrivningar. Mölndalsbostäder har både höga marknadsvärden och höga bokförda värden jämfört med andra allmännyttiga bostadsbolag, vilket gör att vi behöver förbättra vårt driftnetto ytterligare för att klara framtida avskrivningar och räntekostnader.

Hållbarhet

Nya regler för en hållbar värld

Under 2024 har Mölndalsbostäder förberett sig för det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), genom att delta i Allmännyttans utbildningsprogram om hållbarhetsredovisning. Det är tydligt att det nya direktivet kommer driva på en ökad samverkan mellan verksamhetsplanering, ekonomiska mål och hållbarhetsåtgärder. Mölndalsbostäder uppfyller inte på egen hand storlekskriterierna för att omfattas av redovisningskraven för CSRD. Däremot kommer moderbolaget Kvarnfallet AB redovisa en konsoliderad hållbarhetsredovisning från och med 2025 med ingående data från Mölndalsbostäder. Den 26 februari 2025 lade dock EU-kommissionen fram förslag om förändringar i CSRD-lagstiftningen som gör att det i dagsläget är oklart om den förändrade lagstiftningen kommer att gälla för 2025 eller ej.

Soliditet

Låg soliditet och hög belåningsgrad

Mölndalsbostäders soliditet har de senaste åren minskat från 20 till 16 procent. Det beror på att bolagets investeringar i nyproduktion finansierats med lånat kapital utan att ägaren tillskjutit kapital för expansionen. Mölndalsbostäder måste klara av att nyproducera, underhålla befintligt bestånd och öka soliditeten för att få en mer robust ekonomisk situation. De under 2024 genomförda och förväntade kommande räntesänkningarna av Riksbanken bidrar till en förbättrad finansiell situation. Men för att få upp soliditeten och minska ränterisken behövs större kapitaltillskott. För att långsiktigt klara ägarens mål om en soliditet på 15 procent kommer avyttringar av fastigheter troligen att bli nödvändigt.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Mölndalsbostäder ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB, som i sin tur ägs av Mölndals stad. Huvudkontoret ligger nära Mölndals innerstad 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 och ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Senaste årsstämman hölls den 17 april 2024. Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Stefan Gustafsson representerade ägaren vid stämman. Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning samt att bevilja styrelse och vd ansvarsfrihet för det gångna året.

Bolagsordning och ägardirektiv

Grunden för bolagets verksamhet är dess bolagsordning och ägardirektiv. Där anges huvudmotiven för stadens ägande av bolaget och inriktningen på bolagets verksamhet.

Kommunfullmäktiges fem övergripande mål

Kommunfullmäktige definierar övergripande mål för Mölndals stad och dess bolag. Målen är kopplade till Agenda 2030 som definierar FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Bolagets styrelse bedömer att kommunfullmäktiges samtliga fem övergripande mål har direkt eller indirekt påverkan på Mölndalsbostäders verksamhet och att det på ett väsentligt sätt kan bidra till stadens mål:

- 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

Den aktuella affärsplanen sträcker sig fram till 2030. I den har ägardirektivet, kommunfullmäktiges övergripande mål, styrelsens inriktningsdokument, samt bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor, vävts in.

Styrmodell

Mölndalsbostäder bedriver sin verksamhet utifrån en styrmodell med tydlig koppling till affärsplanen. Utgångspunkten är att leverera på affärsplanens tre bolagsövergripande mål; ett hållbart och attraktivt boende, en hållbar och effektiv verksamhet samt en utmärkt arbetsplats. Till varje mål finns underliggande strategier och aktiviteter samt mätetal som bolaget använder för att löpande mäta, och säkerställa, framdriften av bolaget.

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 inom verksamheten.

Allbolagen

Lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska de allmännyttiga bostadsbolagen bygga och förvalta fastigheter, där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Lagens syfte är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska främja bostadsförsörjningen i sin ägarkommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

I det allmännyttiga syftet ingår också ett samhällsansvar. Samtidigt ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kravet på affärsmässiga principer anses inte utgöra ett hinder för verksamheterna att ta samhällsansvar. Utan ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv försämras företagets ekonomi och därmed också möjligheterna att kunna ta samhällsansvar genom att utveckla verksamheten. Därför ses lönsamheten som en förutsättning.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

ank=20250619000630

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet omfattar hela Mölndalsbostäders verksamhet och utgår från de frågor som vi och våra intressenter identifierat som viktigast för att bedriva verksamheten på ett hållbart sätt. Hållbarhet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen genom policys, riktlinjer, rutiner, affärsplan, strategier, mål och handlingsplaner.

Ramverk som styr vårt arbete med miljöfrågor, mänskliga rättigheter, sociala förhållanden och antikorruption finns i miljöpolicy, inköpspolicy, arbetsmiljöpolicy, uthyrningspolicy och personuppgiftspolicy.

Styrelsen erhåller löpande information om hållbarhetsarbetet via styrelsemöten och årlig rapportering i samband med hållbarhetsrapporteringen. Mölndalsbostäders hållbarhetsarbete samordnas av bolagets hållbarhetsstrateg.

Policys

Bolagets policys antas årligen av styrelsen. De finns tillgängliga för alla våra medarbetare via vår gemensamma kommunikationsplattform och ingår som en del av vår introduktion för nyanställda. Till dessa policys tillkommer även riktlinjer och rutiner som styr våra arbetssätt.

Hantering av risker

Bolaget står under uppsikt av kommunstyrelsen som årligen erhåller en rapport om bolagets verksamhet. Primärt utövas uppsikten via moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB. Löpande under året sker ägardialog med moderbolaget, Kvarnfallet i Mölndal AB. Bolaget rapporterar vid två tillfällen under året hur Mölndalsbostäder bidragit till Kommunfullmäktiges fem övergripande mål. Styrelsen fastställer alla bolagets policys, samt bolagets största risker med tillhörande internkontrollplan. Alla tillkommande risker av betydelse rapporteras löpande till styrelsen.

Styrelse och revisorer

Mölndalsbostäders styrelse, ordförande och vice ordförande utses av kommunfullmäktige för ett år i taget. 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 tio sammanträden. Även representant från moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB har kallats.

Till styrelsen utses också två arbetstagarrepresentanter genom bolagets två fackliga organisationer. Arbetstagarrepresentanterna har yttrande- och förslagsrätt, men inte beslutsrätt. Mölndalsbostäders revisorer utses genom Mölndals stads upphandling av revisorstjänster.

EY har upphandlats 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 Inger Schale (L), utsedd av Mölndals stad

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

STYRELSEN



Bakre rad från vänster:

Linus Hedberg
Styrelseledamot,
invald 2017.
Utsedd av Moderaterna.

Mikael Brodin
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av
Sverigedemokraterna.

Ulf Bergh
Arbetstagarrepresentant,
Unionen.

Jeanette Johansson
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Carina Gustafsson
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Moderaterna.

Adam F Laurén
Vice ordförande,
invald 2019.
Utsedd av Kristdemokraterna.

Göran Book-Pettersson
Arbetstagarrepresentant,
Fastighetsanställdas förbund.

Främre rad från vänster:

Therese Aronius
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Marie Werner
Vd Mölndalsbostäder.

Sven-Ove Johansson
Ordförande,
invald 2023.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Anders Lindbom
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Liberalerna.

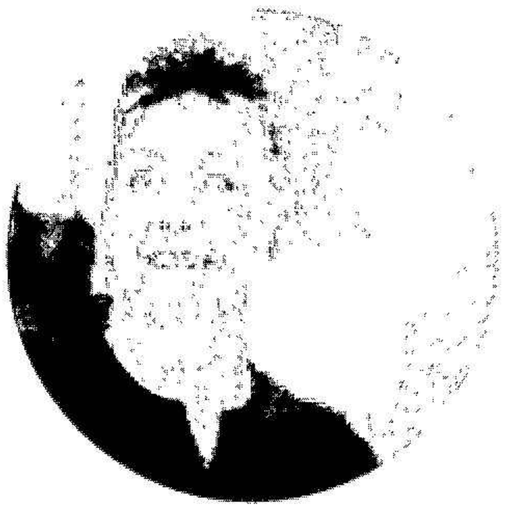
Saknas på bild:

Arvid Tunvall
Styrelseledamot,
invald 2023.
Utsedd av Vänsterpartiet.

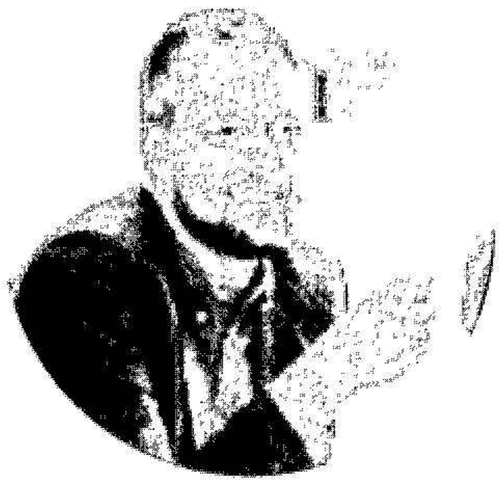
HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

LEDNINGSGRUPPEN

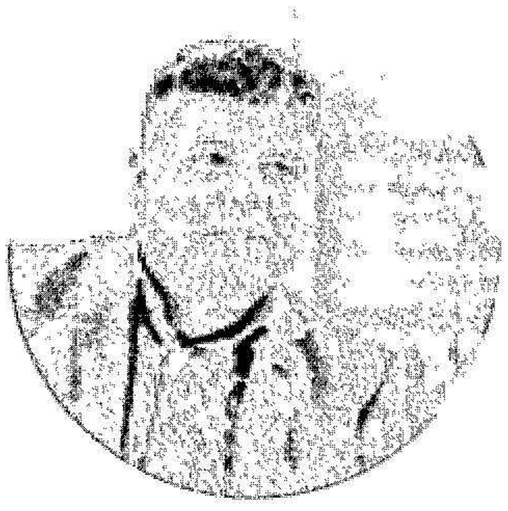
ank=20250609.20250610000631



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

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je



HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

MOLINDALSBOSTÄDERS ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING © 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ank=20250609-20250609-20250609-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat som skulle påverka bolagets resultat per 2024-12-31.

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 12 000 kvm butiks- och kontorsyta i Mölndals Innerstad, totalt har investeringar i nyprodukton skett med 1800 mkr sedan 2017.

De senaste fyra åren har bolaget inte färdigställt någon nyproduktion. Fokus har legat på konsolidering och utveckling av befintliga byggnader. Under året har satts in mekanisk ventilation i Kv Delbanco.

Större renovering och införande av mekanisk ventilation skall även ske i Kv Sergel 1. Dessutom pågår förberedelser på att fasa ut direktverkande el mot fjärrvärme i Kv Kålleredsgården.

I bolagets projektportfölj för nyproduktion planeras det för ca 500 nya lägenheter under kommande 10-årsperiod. Först ut är Kv Silverskatten i Forsåkerområdet där detaljplanen vunnit laga kraft. Planer finns också för hyresrätter i Pedagogen Park och i Kållered centrum. Även att förtäta i kvarteret Delbanco ingår i planerna. För nyproduktionen finns ännu inga av styrelsen fattade investeringsbeslut.

Risker

Strategisk risk

De mycket höga byggpriser som råder i kombination med en fortfarande för hög finansieringskostnad har lett till att bolaget bromsat nyproduktionen av hyresrätter då lönsamhet inte uppnås inom rimlig tid.

De stora underhållsprojekten vi genomgår nu begränsar möjligheterna till nyproduktion och ökad belåning.

Bolaget påverkas också av den internationella räntemarknaden och förändringar i kreditinstitutens ekonomiska regelverk. Att ha en trygg och säker finansförvaltning är en viktig del av ett bostadsbolags verksamhet. Att nyproducera och långsiktigt förvalta flerfamiljshus kräver stora investeringar. 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. Ränteswappar är ett mer flexibelt alternativ till fasträntelån. Vilken finansiell risk som bolaget skall ta avseende kapital och räntebindning regleras i bolagets Finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen.

Finansiella risker

Den senaste årets räntesänkningar påverkar bolagets resultat positivt, trots en hög andel räntesäkrad skuldvolym. Bolagets största ekonomiska risk är ränterisken. Belåningsgraden på fastigheternas bokförda värden inklusive nyproduktion är hög 77,5 (80,5) % och på marknadsvärde är den 39,0 (41,1) %. Den synliga soliditeten är jämfört med bostadsbolag i regionen relativt låg 16,7 (16,1) %.

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) %. Finansieringen sker enbart i Kommuninvest.

Operationella risker

Vikande efterfrågan

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor i regionen. Dock har produktionskostnaderna varit rekordhöga och kostnaden för nyproduktion av flerbostadshus uppgår till ca 50–55 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 alla lägenheter skall bli uthyrda. Avkastningskraven på hyreshus är i princip oförändrade för nyproduktionen och byggkalkylerna går inte ihop.

Politiska och sociala risker

Hyresmarknaden påverkas stort av politiska beslut. Det kan exempelvis gälla bostadssubventioner vid nyproduktion, införande- eller slopandet av räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning eller socialt ansvar i bostadsområden 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 ränteavdragsbegränsningsreglerna vilka trädde i kraft inkomståret 2019. Utan extra primäravdrag på investeringar från 2017 hade reglerna varit mycket kännbara för bolaget. Under 2024 har tack vare högt ränteläge räntekostnader på ca 28 miljoner återförts till beskattningen i detta boksluts skatteberäkning. Primäravdragen räcker inte för kvittning av återfört räntebelopp.

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.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ank=20250609-20250610000633

Liksom alla andra bolag påverkas vi om ekonomin i stort påverkas av internationella kriser eller andra risker som kan leda till störningar i det ekonomiska maskineriet globalt sett.

FINANSHANTERING OCH SKULDFÖRVALTNING

Användande av finansiella instrument

Bolaget påverkas också av den internationella räntemarknaden och förändringar i kreditinstitutens ekonomiska regelverk. Att ha en trygg och säker finansförvaltning är en viktig del av ett bostadsbolags verksamhet. Att nyproducera och långsiktigt förvalta flerfamiljshus kräver stora investeringar. 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. Ränteswappar är ett mer flexibelt alternativ till 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 i Finanspolicyn 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

Bolagets lån uppgår till 2585 (2700) mkr. Skulle den rörliga räntan stiga med en procentenhet den 1 jan 2025 kommer bolagets räntekostnader stiga med ca 11,20 (10,6) mkr.

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 2024-12-31 till 1,82 (2,57) år.

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 riskexponeringen som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan två och tio år. Bolaget har även ett kort fasträntelån med slutdag september 2025. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 2,30 (2,75) år.

Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölndals stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,50) % på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift under året uppgår till 13175 (13500) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002 och borgenslimiten från kommunen är per bokslutsdagen 2950 (2950) mkr.

Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde

Innehavet av ränteswappar uppgår till 1375 (1615) mkr vilket motsvarar 53 (60) % av lånestocken. Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgår till 73,1 (82,0) 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 29).

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserad vinst	447 064 191
Årets vinst	0
	447 064 191

Styrelse och vd föreslår att i ny räkning överförs: 447 064 191

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	438 952	8 112	568 237
Disponerat enligt beslut på årsstämma			8 112	–8 112	0
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**81 173**	**447 064**	**0**	**568 237**

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 på 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 augusti varje år.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FEM ÅR I SAMMANDRAG

ank=20250609-20250610:00634

Belopp i tkr, om annat ej anges	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter, brutto	443 508	427 881	409 768	396 810	382 017
Hyresbortfall & rabatter	3 988	3 435	3 524	4 865	6 426
Driftnetto	219 597	220 537	215 063	210 531	207 362
Fastighetskostnader inkl avskrivningar	335 219	326 443	310 575	296 828	277 287
Bruttoresultat	120 461	120 209	115 878	112 084	113 739
Rörelseresultat	103 562	90 506	97 571	93 502	97 684
Räntekostnader	82 858	77 348	52 800	46 606	50 074
Resultat efter finansiella poster	22 904	15 805	45 174	46 895	47 612
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	3 271 373	3 275 442	3 356 838	3 338 959	3 367 352
Eget kapital	568 237	568 237	560 125	537 189	510 594
Räntebärande långfristiga skulder	1 750 000	2 200 000	1 900 000	1 900 000	2 800 000
Räntebärande kortfristiga skulder	*835 000*	*500 000*	*800 000*	*900 000*	0
Fastigheternas marknadsvärde	6 634 611	6 562 860	6 959 670	7 232 300	6 908 460

NYCKELTAL

Operativa nyckeltal					
Förvaltad yta m²	290 948	292 386	291 081	290 727	292 419
Antal lägenheter	3 864	3 887	3 887	3 881	3 881
Driftkostnader kr/m²	676	631	595	568	502
Underhållskostnader kr/m²	105	115	100	102	96
Driftnetto kr/m²	755	754	739	720	709
Lånekostnad kr/m²	285	265	181	164	171
Finansiell balans					
Kassalikviditet i %	7,6	23,6	6,2	15,7	197,9
Räntetäckningsgrad	1,3	1,2	1,9	2,0	2,0
Soliditet, synlig i %	16,7	16,1	16,2	15,2	14,7
Soliditet, justerad i %	58,1	56,5	58,9	59,4	57,5
Fastigheternas belåningsgrad i % (inkl nyproduktion)	77,5	80,5	79,4	82,5	82,7
Finansiering					
Genomsnittlig låneränta inkl borgensavgift i %	3,1	2,9	1,9	1,8	1,9
Genomsnittlig räntebindning i år	2,3	2,8	3,5	3,8	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning i år	1,8	2,6	3,0	2,5	3,9
Kommunal borgensavgift i %	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Lönsamhet i %					
Överskottsgrad	49,5	51,5	52,6	53,2	54,5
Rörelsemarginal	43,4	41,5	46,6	46,9	49,0
Räntabilitet på eget kapital	0	1,4	5,1	4,9	5,9
Räntabilitet på totalt kapital	3,0	2,6	2,9	2,6	2,8
Resultat efter finansnetto i % av omsättningen	5,0	3,5	10,6	11,5	12,2
Direktavkastning fastigheter BV i %	6,7	6,6	6,4	5,8	6,1
Direktavkastning fastigheter MV i %	3,3	3,4	3,1	2,7	2,9

** 2023 års siffror har justerats till samma redovisningsindelning som 2024.*

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024.01.01–2024.12.31	2023.01.01–2023.12.31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		439 520	424 446
Övriga intäkter		16 161	22 205
Summa intäkter	3	**455 681**	**446 651**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2, 4	–196 583	–184 359
Underhåll	2, 5	–30 662	–33 507
Fastighetsskatt		–8 838	–8 248
Driftnetto		**219 598**	**220 537**
Avskrivning enligt plan	6		
– Immateriella rättigheter		–163	–391
– Byggnader		–96 021	–97 129
– Maskiner och inventarier		–2 952	–2 808
Summa fastighetskostnader		**–335 219**	**–326 442**
Bruttoresultat		**120 462**	**120 209**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar enligt plan	6		
– Rörelsefastighet		–471	–471
– Maskiner och inventarier		–71	–64
Övriga kostnader	2, 7, 8	–14 972	–15 995
Förgävesprojekt		0	–5 324
Utrangering av komponenter		–1 355	–1 668
Reaförlust byggnader på ofri grund		–16 211	0
Erhållet skadestånd byggnader på ofri grund		10 000	0
Återförd nedskrivning / Nedskrivning byggnader		6 181	–6 181
Rörelseresultat		**103 563**	**90 506**
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 200	2 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–82 858	–77 348
Summa finansnetto		**–80 658**	**–74 701**
Resultat efter finansiella poster		**22 905**	**15 805**
Bokslutsdispositioner	12	–1 980	3 014
Erhållna koncernbidrag		1	4
Lämnade koncernbidrag		0	–3 449
Årets skatt	13	–20 926	–7 262
Årets resultat		**0**	**8 112**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

BALANSRÄKNING

ank=20250609:20250635

Belopp i tkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader för datorprogram	14	0	163
		0	**163**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	15	3 271 373	3 275 442
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	6 182	5 800
Inventarier, verktyg och andra installationer	17	3 162	4 322
Pågående nyanläggning	18	57 254	77 847
		3 337 971	**3 363 411**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	19	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	18 651	17 922
Övriga långfristiga fordringar	22	598	192
		19 349	**18 214**
Summa anläggningstillgångar		**3 357 320**	**3 381 788**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran dotterföretag		7 720	7 773
Fordran moderföretag	28	25 151	106 201
Kund- och hyresfordringar		593	1 233
Kundfordran Mölndals stad		830	1 244
Aktuell skattefordran		10 599	12 973
Övriga fordringar	23	949	922
Interimsfordran Kommunen		473	411
Interimsfordran Koncernbolag		2 046	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	23 292	23 882
		71 653	**154 886**
Kassa och bank		5 433	9 110
Summa omsättningstillgångar		**77 086**	**163 996**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 434 406**	**3 545 784**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	25		
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
		121 173	**121 173**
Fritt eget kapital	26		
Balanserat resultat		447 064	438 952
Årets resultat		0	8 112
		447 064	**447 064**
Summa eget kapital		**568 237**	**568 237**
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan maskiner och inventarier		2 623	2 767
Avsättning till periodiseringsfond		2 924	800
		5 547	**3 567**
Avsättningar	27	99 275	81 260
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	29	1 750 000	2 200 000
Depositionsskulder		69 300	69 300
		1 819 300	**2 269 300**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, övriga	29	835 000	500 000
Leverantörsskulder		22 654	24 243
Skulder till dotterföretag		0	1
Skulder till Mölndals stad		0	602
Övriga kortfristiga skulder		3 162	3 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals stad		6 318	5 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag		3 951	7 466
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	70 962	82 211
		942 047	**623 420**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 434 406**	**3 545 784**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

KASSAFLÖDESANALYS

ank=20250609-20250610000636

Belopp i tkr	Not	2024.01.01–2024.12.31	2023.01.01–2023.12.31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 905	15 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt		–538	–1 575
Avskrivningar enligt plan byggnader och Inventarier	6	96 419	97 527
Avskrivningar enligt plan maskiner och Inventarier	6	3 258	3 336
Resultatandel i Handelsbolag	20	0	1
Återförd nedskrivning / Nedskrivning av byggnad		–6 181	6 181
Förkastade byggprojekt		0	5 184
Reavinst inventarier		–589	–370
Reavinst avyttring fastighet		0	–19
Reaförlust avyttring byggnad på ofri grund		16 221	0
Avräkningsforlust andel i HB		0	140
Utrangeringar komponenter		1 355	1 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**132 840**	**127 878**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) Minskning (+) av rörelsefordringar		80 861	–98 499
Ökning (+) Minskning (–) av rörelseskulder		318 628	–257 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**532 329**	**–227 711**
Investeringsverksamheten			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader och pågående arbeten		–83 369	–62 537
Utbetalt för förvärv/investering i mark		0	–1 200
Utbetalt för förvarv av inventarier mm		–550	–1 520
Utbetalt for förvarv av maskiner mm		–1 768	–2 977
Utbetalt for förvärv av aktier		–729	–1 600
Inbetalt för försäljning av mark		226	1 332
Inbetalt från försäljning inventarier mm		589	370
Inbetalt från försäljning finansiella tillgångar	20	0	7 836
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**–85 601**	**–60 296**
Finansieringsverksamheten			
Ökning (–) Minskning (+) minskning av långfristiga fordringar		–406	16
Ökning (+) Minskning (–) av långfristiga skulder	29	–450 000	300 000
Utdelning (–) och lämnat koncernbidrag		1	–3 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–450 405**	**296 571**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**–3 677**	**8 564**
Likvida medel vid årets början		**9 110**	**546**
Likvida medel vid årets slut		**5 433**	**9 110**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

NOT 1 · REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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 räknas 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
Komplementbyggnader	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 2024 låtit extern värderingsman värdera fastigheterna. Betryggande övervärden föreligger. Se vidare not 15.

Nedskrivning fastigheter

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

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

ank=20250609-20250610000637

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 kassaflöden från tillgången har upphört eller reglerats.

Värdering av finansiella tillgångar

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Sedan Mölndals stad i början av 2017 blev medlem i Kommuninvest har Mölndalsbostäder överfört alla lån till Kommuninvest. De rörliga lånen i Kommuninvest har direkt följsamhet – utan begränsningar – mot Stibor 90. Lånen i Kommuninvest (2485000 tkr) överstiger den säkrade volymen (1365000 tkr) varför 100 procent säkring föreligger. Det finns även ett fasträntelån på 100000 tkr med förfall september 2025.

Total skuld låneskuld uppgår till 2585000 (2700000) tkr. I samtliga ränteswappar erhåller bolaget rörlig ränta baserat på Stibor 3 månader och betalar fast ränta. Om 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 29).

Ränteswappar som ingår i en säkringsrelation

Nominellt belopp återstående löptid (tkr) Derivat – skulder/negativa värden	**2024**	**2023**	**2022**
–1 år	200 000	240 000	250 000
1–5 år	975 000	600 000	840 000
>5 år	200 000	775 000	775 000
Totalt	**1 375 000**	**1 615 000**	**1 865 000**
Redovisat värde i bokföringen	0	0	0
Verkligt värde enligt marknadsvärdering	**73 078**	**82 019**	**145 257**

Övriga fordringar och skulder

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 enlig balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 13 och i not 27.

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

Kontraktstid lokaler	Antal	Ext. avtal	Mölndals stad	Koncernbolag	Total tkr	%, 2024	%, 2023
2025	55	6 908	1 132	390	**8 430**	6	13
2026–2030	80	17 353	72 997	333	**90 683**	66	60
2031–	21	0	37 281	0	**37 281**	27	27
	156	**24 261**	**111 410**	**723**	**136 394**	**100**	**100**

I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens år för omförhandling och hyresnivå per 2024-12-31.

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 undantagsvis. Variabiliteten i hyresnivåerna är således mycket låg.

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

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

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

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

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

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

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

Kassaflödesanalys
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. Bolaget upprättar inte koncernredovisning enligt undantagsreglerna i ÅRL 7 kap 2 §.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 43,9 (49,3) procent av inköpen och 20,3 (20,9 procent av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör (inköpens andel av totala kostnader exklusive personalkostnader, räntor, fastighetsskatt, avskrivningar och utrangeringar).

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

ank=20250609-20250610000638

NOT 2 · ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	2024	2023
Medelantalet anställda	(Kvinnor/man) **Totalt**	(Kvinnor/man) **Totalt**
Samtliga årsarbetskrafter	(33/34) **77**	(34/45) **79**
Styrelse	(3/6) **9**	(3/6) **9**
Företagsledning	(3/3) **6**	(3/3) **6**
Styrelse och vd		
Löner och ersättningar	2 523	2 540
Sociala kostnader	1 415	1 379
	3 938	**3 919**
(Varav pensionskostnader)	495	521
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	39 806	38 984
Sociala kostnader	22 459	21 149
	62 265	**60 133**
(Varav pensionskostnader)	3 942	3 363
Samtliga anställda		
Löner och ersättningar	42 329	41 525
Sociala kostnader	23 874	22 527
	66 203	**64 052**
(Varav pensionskostnader)	4 437	3 884

Avgångsvederlag

Bolagets vd har 3 månaders uppsägningstid. Vid uppsagning från företagets sida skall avgångsvederlag betalas med motsvarande 15 månadslöner från uppsägningstidens slut.

NOT 3 · RÖRELSENS INTÄKTER

Hyresintäkter		
Bostäder	351 488	340 791
Lokaler	80 170	76 005
Garage och parkeringsplatser	11 850	11 085
Summa hyresintäkter	**443 508**	**427 881**
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	92 579	93 191
Hyresbortfall		
Bostäder	–1 585	–955
Lokaler	–1 174	–846
Garage och parkeringsplatser	–499	–433
Summa hyresbortfall	**–3 258**	**–2 234**
Nettohyror	**440 250**	**425 647**
Lämnade rabatter mm	–730	–1 201
Nettoomsättning hyror	**439 520**	**424 446**

NOT 3 · RÖRELSENS INTÄKTER FORTS

Övriga förvaltningsintäkter	**2024**	**2023**
Ersättningar från hyresgäster	7 138	7 848
Försäkringsersättningar	333	1 334
Fakturerad fastighetsskatt	2 086	2 147
Återvunna fordringar	248	338
Extern försäljning	5 717	10 149
Reavinster	589	389
Summa förvaltningsintäkter	**16 161**	**22 205**
Totala intäkter	**455 681**	**446 651**

NOT 4 · DRIFTKOSTNADER

Reparationer	32 434	30 831
Fastighetsskötsel	34 335	35 877
Städning	4 954	2 812
Fastighetsel	13 180	12 428
Vatten	13 888	12 442
Sophantering	11 866	13 639
Värme	28 755	25 656
Lokal administration	44 084	38 731
Fastighetsförsäkringar	9 456	9 206
Kundförluster mm	1 350	937
HGF	496	496
KabelTV	0	15
Övrigt	826	190
Arrende	959	1 099
Summa	**196 583**	**184 359**

NOT 5 · UNDERHÅLLSKOSTNADER

Personalkostnader	850	766
Lägenhetsunderhåll	11 943	12 582
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	4 925	4 567
Lokalunderhåll	595	914
Fastighetsunderhåll	11 920	13 195
Markunderhåll	429	1 483
Summa	**30 662**	**33 507**

NOT 6 · AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Drift		
Immateriella tillgångar	163	390
Byggnader	90 553	90 809
Markanläggning	5 468	6 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 832	1 688
Inventarier och installationer	1 120	1 120
Avskr. i fastighetsverksamheten	**99 136**	**100 327**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

NOT 6 · AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN FORTS

Centraladministration	2024	2023
Rörelsefastighet	471	471
Datorer och inventarier	71	64
Avskrivningar i centraladministrationen	**542**	**535**
Summa	**99 678**	**100 862**

NOT 7 · CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	7 561	7 273
Köpta tjänster	1 755	2 509
Administrativa kostnader	857	1 147
Försäljningskostnader	890	1 579
Förvaltningskostnader	2 262	1 820
Rörelsefastighet	1 647	1 667
Summa	**14 972**	**15 995**

NOT 8 · ARVODE TILL REVISORER

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

EY		
Revisionsuppdrag	270	248
Övriga tjänster	25	0
Summa	**295**	**248**

NOT 9 · OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	151	156
Förfaller till betalning ett år till fem år	91	119
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	207	233

Leasingavtalen utgörs i allt väsentligt av kontorsinventarier. Inga leasingkontrakt är längre än fyra år. Avsikten är att de leasade objektet skall återgå till leasegivaren vid kontraktets slut. Ett kontrakt är löpande med 3 mån uppsägningstid.

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

Ränta bank	108	69
Skattekonto	85	61
Utdelning HBV	6	2
Ränteintäkter checkkredit	2 001	2 515
Summa	**2 200**	**2 647**

NOT 11 · RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Resultat andelar i handelsbolag	0	1
Borgensavgift Mölndals stad	13 175	13 500
Räntekostnader leverantörsskulder	8	5
Ränta på derivatinstrument, (Swap) netto	–34 601	–27 067
Kreditavgift checklimit	62	109
Räntekostnader fastighetslån	104 214	90 800
Summa	**82 858**	**77 348**

NOT 12 · BOKSLUTSDISPOSITIONER

Återföring periodiseringsfond	0	3 687
Årets avsättning till Periodiseringsfond	–2 124	–800
Skattemässig justering avskrivning Maskiner och Inventarier	144	127
Summa	**–1 980**	**3 014**

NOT 13 · SKATTER

Aktuell skatt	–2 912	–494
Justering avseende tidigare år	0	1 095
Förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader	– 18 014	–7 863
Skatt enligt resultaträkning	**– 20 926**	**–7 262**
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	20 926	15 374
Skatt på redovisat resultat, (skatt 20,6 %)	**–4 311**	**–3 167**
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	–19 862	–20 091
Bokföringsmässigt resultat försäljning fastighet	–3 340	–332
Ej avdragsgill räntekostnad	–5 852	–4 867
Justering ej avdragsgill avskrivning	1 273	–1 273
Justering tidigare taxering	0	1 461
Skatteeffekt schablonintäkt periodiseringsfond	–4	–38
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	21 126	24 094
Skattemässigt avdragsgilla komponentbyten	8 369	5 210
Uppskjuten skatt temporära skillnader	–18 014	–7 863
Utrangering vid komponentbyte	–311	–396
Skatt enligt resultaträkning	**–20 926**	**–7 262**
Effektiv skattesats	**100 %**	**47,2 %**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

ank=20250609:20250610000639

NOT 14 · IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 731	2 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 731	2 731
Ingående avskrivningar	–2 568	–2 176
Årets avskrivning	–163	–392
Vid årets utgång	–2 731	–2 568
Bokfört värde	**0**	**163**

NOT 15 · BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNING

Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 555 593	4 536 826
Årets aktiveringar	8 652	0
Årets försäljning/utrangering	–72 613	–6 526
Omrubricering från nyproduktion	95 310	25 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 586 942**	**4 555 593**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	– 1 280 151	–1 179 988
Årets försäljning/utrangering	54 820	3 545
Effekt av nedskrivning	6 181	–6 181
Årets avskrivning enligt plan	–96 419	–97 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**–1 315 569**	**–1 280 151**
Redovisat värde	**3 271 373**	**3 275 442**
Byggnader	2 988 841	2 989 495
Mark	131 099	126 769
Markanläggningar	151 433	159 178
Summa	**3 271 373**	**3 275 442**
Taxeringsvärde		
Byggnad	3 148 616	3 137 185
Mark	161 699	1 609 678
Summa	**3 310 315**	**4 746 863**
Marknadsvärdering		
För 2024 och 2023 har en extern värderingsman anlitats.		
Den externa värderingen visar att fastigheterna värderas till	**6 634 611**	**6 562 860**

NOT 16 · MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	30 627	29 077
Årets inköp	1 768	2 977
Årets försäljningar och utrangeringar	–2 353	–1 427
Omklassificering	386	0
Utgående anskaffningsvärden	**30 428**	**30 627**
Ingående avskrivningar	–24 827	–24 565
Årets avskrivning	–1 772	–1 689
Årets försäljningar och utrangeringar	2 353	1 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–24 246**	**–24 827**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6 182**	**5 800**

NOT 17 · INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	17 899	16 444
Årets inköp	550	1 520
Omklassificering	–386	0
Årets utrangering	–25	–65
Utgående anskaffningsvärden	**18 038**	**17 899**
Ingående avskrivningar	–13 577	–12 385
Årets avskrivning	–1 324	–1 257
Årets utrangering	25	65
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–14 876**	**–13 577**
Planenligt restvärde vid årets slut	**3 162**	**4 322**

NOT 18 · PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående anskaffningsvärden	77 847	44 587
Aktiverade utgifter för material och arbete	74 717	63 748
Kostnadsfört i resultaträkningen (ej likvidpåverkande)	0	–5 195
Omrubricering till byggnad och mark	–95 310	–25 293
Utgående anskaffningsvärde	**57 254**	**77 847**

NOT 19 · 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**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

NOT 20 · ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024	2023
Ingående värden	17 922	24 298
Årets resultatandelar	0	–1
Avvecklingskostnader	0	–139
Förvärv	675	1 600
Justering andelsvärden fordran dotterbolag	54	–7 836
Utgående värden	**18 651**	**17 922**

Innehavsspecifikation

Hus Byggnadsvaror Förening (HBV) org nr 702000-9226, säte Stockholm	4 st	40	40
Heljered Holding AB koncernen org nr 559402-6063, säte Stockholm	50 %	18 075	17 347
Bostadsexploatering i Mölndal KB org nr 969721-4675, säte Göteborg	1 st	1	0
Brf Tandådalen lgh 6:2 org nr 716456-5017, säte Sälen	1 st	535	535
Summa		**18 651**	**17 922**

NOT 21 · EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Skulder i handelsbolag		
HB Kålleredsfastigheter	0	2
Borgensåtagande lån medlemmar i Kooperativ förening	16 924	18 980
Borgensåtagande FASTIGO	758	801
Summa	**17 682**	**19 783**

NOT 22 · ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående värden	192	208
Intjänade medel	406	192
Återförda medel	0	–208
Utgående värden	**598**	**192**

Innehavsspecifikation

Långfristig bonusfordran HBV	598	192
Summa	**598**	**192**

NOT 23 · ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Personal	0	1
Bonusfordran HBV	384	336
Utlägg	0	2
Övrig fordran	565	583
Summa	**949**	**922**

NOT 24 · FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda lägenhetsunderhåll	15 866	14 397
Övriga poster	7 426	9 485
Summa	**23 292**	**23 882**

NOT 25 · BUNDET EGET KAPITAL

Aktiekapital	40 000	40 000
Reservfond	81 173	81 173
Summa	**121 173**	**121 173**

Aktiekapitalet består av 400 aktier med kvotvärde på 100 000 kr

NOT 26 · FRITT EGET KAPITAL

Förslag till vinstdisposition, belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	447 064 171	438 952 498
Årets vinst	0	8 111 693
	447 064 191	**447 064 191**
Disponeras så att i ny räkning överföres	447 064 191	447 064 191

NOT 27 · AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatt 20,6 (20,6) % på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokförings-mässigt restvärde fastigheter	99 275	81 260
Summa	**99 275**	**81 260**

Se även kommentarer till Not 9 Skattekostnad.

NOT 28 · FORDRAN MODERBOLAG, KONCERNKONTO

Outnyttjad del av kreditlimit 25 (25) Mkr	25 151	106 201

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

NOTER

ank=20250609-20250610000640

NOT 29 · SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024	2023
Kapitalbindningens löptid per bokslutsdag 1,82 (2,57) år		
< 1 år	835 000	500 000
1–2 år	500 000	450 000
2–3 år	600 000	500 000
3–4 år	650 000	600 000
4–5 år	0	650 000
Summa	**2 585 000**	**2 700 000**

Beräkning av upplupet anskaffningsvärde enligt BFNAR 2012:1 kap 11.2 har ej skett.

Räntebindningens löptid bokslutsdag 2,30 (2,75 år)		
< 1 år	1 410 000	1 085 000
1–2 år	0	240 000
2–3 år	200 000	200 000
3–4 år	200 000	0
4–5 år	125 000	200 000
5–10 år	650 000	975 000
Summa	**2 585 000**	**2 700 000**

Fördelning på kreditgivare		
Kommuninvest	2 585 000	2 700 000
Summa	**2 585 000**	**2 700 000**

Räntesäkring genom ingångna ränteswappar per 2024.12.31

Slutdag	Kreditgivare	Fast rt i %	Belopp 2024	Marknadsvärde
2025-07-03	SEB	1,25	200 000	2 129
2027-06-30	SEB	1,25	200 000	5 376
2028-06-30	Danske B	1,69	100 000	2 456
2028-06-30	Nordea	1,41	100 000	3 301
2029-01-31	SEB	0,98	125 000	7 032
2029-12-28	Nordea	0,68	250 000	21 122
2030-12-30	SEB	0,78	200 000	19 405
2032-04-12	Nordea	1,69	200 000	12 257
			1 375 000	**73 078**

Resultateffekt bokförs endast om swappen realiseras före slutdag

NOT 30 · UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	45 093	51 719
Upplupen semesterskuld	2 855	2 742
Upplupna sociala avgifter	1 924	1 787
Upplupna räntekostnader	8 314	13 274
Upplupen fastighetsskatt	8 760	8 380
Övriga poster	4 017	4 309
Summa	**70 963**	**82 211**

Mölndal, datum framgår av den digitala underskriften

Sven-Ove Johansson, Ordf | **Adam F Laurén** | **Anders Lindbom** | **Arvid Tunvall** | **Carina Gustafsson**

Jeanette Johansson | **Linus Hedberg** | **Michael Brodin** | **Therese Aronius** | **Marie Werner Hellqvist, vd**

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders Linusson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB,
organisationsnummer 556015–2885.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mölndalsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4–32 samt 63–65. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 en 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

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

REVISIONSBERÄTTELSE

ank=20250609-20250610000641

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 av Mölndalsbostäder AB för år 2024 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB,
organisationsnummer 556015–2885.
Till kommunfullmäktige i Mölndals stad för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2024. 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.

Vår bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt, att verksamheten sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är 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.

Datum enligt digital signatur

Thomas Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Inger Schale
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FASTIGHETSLISTA

ank=20250609:20250610000642

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Bostäder Yta	Specialbostäder Antal	Specialbostäder Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Varmgarage Yta	Total bostäder Antal	Total bostäder Yta	Total yta	Bokfört värde, Tkr	Tax.värde, Tkr	Marknads-värde, Tkr
BIFROST															
Bifrost	Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330				44	2 330	2 330	35 709	68 600	42 400
Bifrost	Rågkornet 1	2006	53	3 021	7	281	133			60	3 302	3 435		80 319	
Bifrost	Rågkornet 1	1980	149	9 823			23			149	9 823	9 846	91 454	183 000	298 000
Bifrost	Slapharven 3 Trygghetsboende	2017	66	4 799						66	4 799	4 799	126 296	153 000	150 000
Bifrost	Släpharven 2	1969			90	2 980	4 875			90	2 980	7 855	9 096	Spec.enhet	133 000
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	498				56	3 344	3 344		70 189	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			498			135	10647	11 145	64 418	181 774	263 000
Bifrost Totalt			**448**	**31136**	**152**	**6 089**	**5 529**	**0**	**0**	**600**	**37225**	**42 754**	**326 973**	**736 882**	**886 400**
BOSGÅRDEN															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	1 320	11 220	12 100
Bosgården	Berzelius 2, Häradsgatan	2001					1 355			0	0	1 355	13 849	13 222	25 400
Bosgården	Berzelius 3, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 056			86	3 329	6 385	45 758	Spec.enhet	135 000
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	64 485	82 217	103 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	25 127	47 600	61 200
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		12 284	18 800
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		27 400	34 700
Bosgården	Fiskarna 1	1960	107	6 023			672	13	260	107	6 023	6 695		104 647	127 000
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			368	14	285	105	5 907	6 275		103 277	120 000
Bosgården	Fiskarna 3	1960	105	5 907			452	15	308	105	5 907	6 359	129 463	104 175	120 000
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			136	3	66	29	1 349	1 485	27 867	26 312	32 500
Bosgården	Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			218	14	285	71	3 171	3 389		61 904	76 400
Bosgården	Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			176	3	66	51	2 670	2 846		49 969	64 300
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 225			426	16	350	110	6 225	6 651	39 651	128 091	144 000
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		51 400	55 700
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			485	14	266	115	6 420	6 905	8 445	112 510	4 740
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	20 104	55 684	69 700
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960								0	0	0		1 044	19 300
Bosgården Totalt			**878**	**50 519**	**100**	**3 903**	**7 963**	**100**	**3 409**	**978**	**54 422**	**62 385**	**376 069**	**992 956**	**1 223 840**
CENTRUM															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	12 649	37 608	49 300
Centrum	Iden 8	1952	13	804			23			13	804	827		15 103	23 400
Centrum	Björkåsen 3, Coop Sahlins	2009			62	4 037	1 119			62	4 037	5 156	102 574	124 304	105 000
Centrum	Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			457			43	2 755	3 212	29 753	64 586	74 300
Centrum	Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			118			48	3 340	3 458		64 585	84 600
Centrum	Gråsejen 6 (FD 6)	1958	30	2 101			481			30	2 101	2 582	6 126	41 365	52 800
Centrum	Gråsejen 6 (FD 7)	1977	14	970			619			14	970	1 589	37 670	49 408	33 200

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Bostäder Yta	Specialbostäder Antal	Specialbostäder Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Varmgarage Yta	Total bostäder Antal	Total bostäder Yta	Total yta	Bokfört värde, Tkr	Tax.värde, Tkr	Marknads-värde, Tkr
CENTRUM FORTS.															
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 8)	2020	53	3 623			462			53	3 623	4 085		131 232	
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 9)	2020	53	3 487			405			53	3 487	3 892	338 989	131 232	310 000
Centrum	Hajen 2	2017	198	13 203			9 873			198	13 203	23 064	775 424	653 000	884 000
Centrum	Sutaren 1	2004			4	228				4	228	228	2 365	4 098	7 660
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			133	4	72	15	992	1 125	13 880	18 159	107 000
Centrum	Rödtungan 2	1984	15	1 002			159	4	72	15	1 002	1 161		18 345	
Centrum	Stenbiten (P)	1982								0	0	0			
Centrum	Stenbiten 1-2	1982	6	376			132			6	376	508		6 956	
Centrum	Stenbiten 17-18	1982	10	588			117	2	60	10	588	705		10 880	
Centrum	Stenbiten 3-4	1982	10	623			65			10	623	688		10 310	
Centrum	Stenbiten 5-6	1982	10	548			124			10	548	672		10 300	
Centrum	Sutaren 4	1983	6	355			159			6	355	514		7 002	
Centrum	Sutaren 5	1983	7	435			84	3	54	7	435	519		8 338	
Centrum	Sutaren 6	1983	5	268			65			5	268	333		5 021	
Centrum	Stenbiten 16	1960	1	113						1	113	113	8 190	4 474	8 000
Centrum Totalt			**570**	**37 394**	**66**	**4 265**	**14 633**	**13**	**258**	**636**	**41 659**	**56 292**	**1 295 182**	**1 416 336**	**1 734 660**
EKLANDA															
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267						81	6 267	6 267	65 129	157 026	189 000
Eklanda	Dragbasunen 1	2001					1 230			0	0	1 230	17 806	7 466	
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			565			96	7 922	8 487	67 860	135 894	176 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 109	Spec.enhet	5 380
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	16 763	19 250	23 200
Eklanda	Nyckelharpan 58	2007			71	2 276	2 058			71	2 276	4 334	52 423	Spec.enhet	111 000
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	302	139			73	4 621	4 760	33 767	85 857	100 000
Eklanda Totalt			**248**	**18 885**	**83**	**2 881**	**4 381**	**0**	**0**	**331**	**21 766**	**26 147**	**255 857**	**405 493**	**604 580**
KROKSLÄTT/TOLTORP															
Kroklätt/ Toltorp	Järven 4	1984			43	1 983	2 385			43	1 983	4 368	9 748	Spec.enhet	66 300
Kroklätt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 229	6 289	3 810
Kroklätt/ Toltorp Totalt			**2**	**183**	**43**	**1 983**	**2 385**	**0**	**0**	**45**	**2 166**	**4 551**	**10 977**	**6 289**	**70 110**
KVARNBYN															
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204			52			32	2 204	2 256	8 690	33 251	39 100
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	52 881	71 071	94 100
Kvarnbyn	Kikås 1:216 (P)	1985								0	0	0	0	0	651
Kvarnbyn	Kikås 1:9	1985	5	342						5	342	342	1 310	5 061	6 060
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			112			28	1 607	1 719	8 468	24 261	29 500
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			83			12	682	765		10 302	11 000
Kvarnbyn	Taltrasten 1	2018	56	4 060						56	4 060	4 060	112 782	104 000	125 000
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 327	5 172	3 830

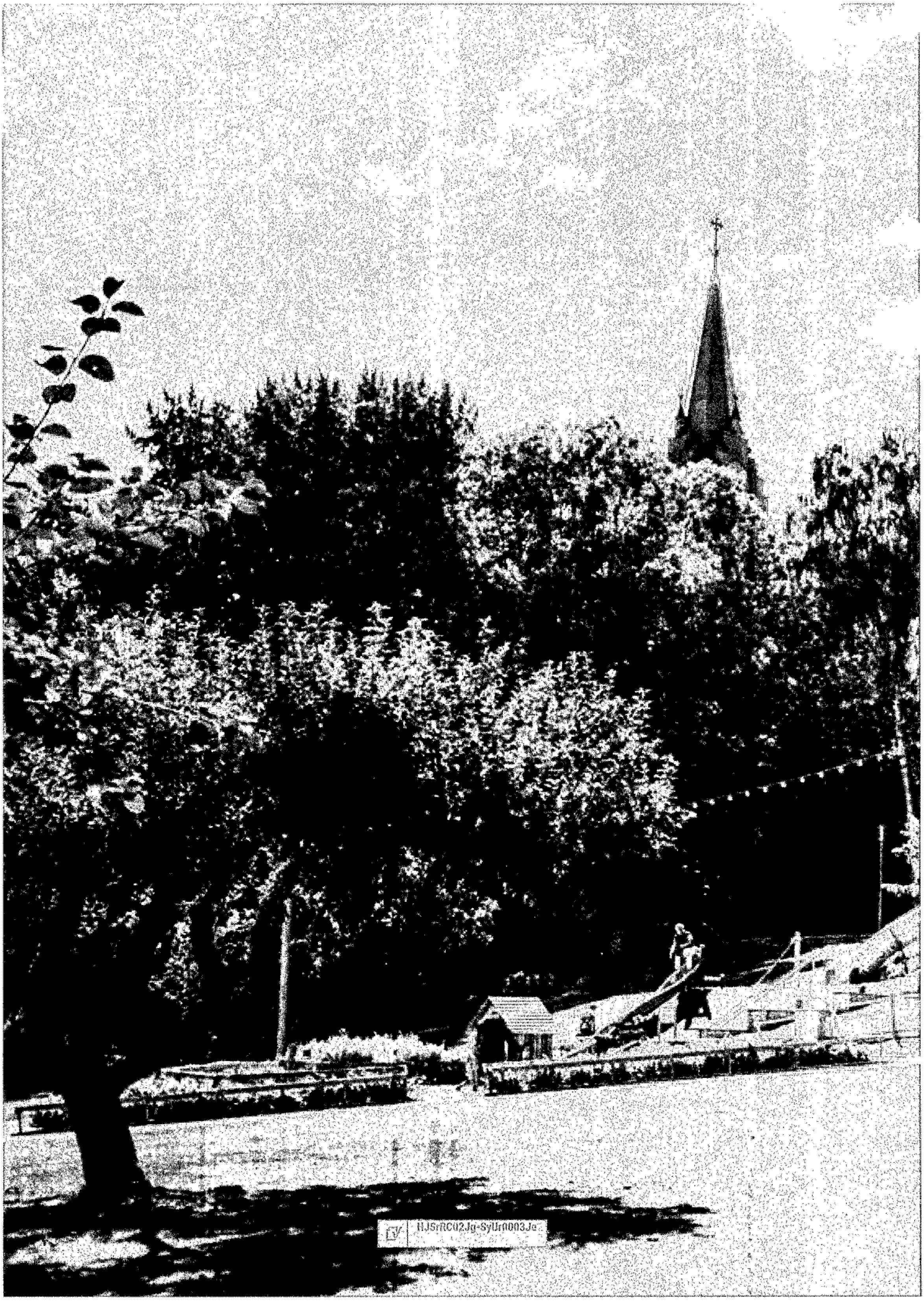
HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

FASTIGHETSLISTA

ank=20250609:20250610000543

Område	Beteckning	Varde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostäder Antal	Yta	Lokaler Yta	Varmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde, Tkr	Taxvärde, Tkr	Marknads-värde, Tkr
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 058	953			34	1 058	2 011	8 002	Spec.enhet	29 400
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			418			145	10 309	10 727	82 475	169 265	246 000
Kvarnbyn Totalt			**366**	**24 552**	**34**	**1 058**	**1 693**	**0**	**0**	**400**	**25 610**	**27 307**	**276 935**	**422 383**	**584 641**
KÅLLERED/LINDOME															
Kållered /Lindome	Annestorp 5:118	1971			63	1 900	2 494			63	1 900	4 394	16 769	Spec.enhet	64 200
Kållered /Lindome	Heljered 2:12	2006	52	3 573						52	3 573	3 573	40 015	63 400	92 800
Kållered /Lindome	Kållered 1:111	1950	2	216						2	216	216	1 410	5 548	2 380
Kållered /Lindome	Kålleredsgården 1:97	1989	109	9 987			191			109	9 987	10 178	39 908	155 356	122 000
Kållered /Lindome	Lindome 1:30	2009			5	258	173			5	258	431	11 236	Spec.enhet	14 000
Kållered /Lindome	Vämmedal 3:136	1986			44	2 195	3 361			44	2 195	5 556	38 613	Spec.enhet	87 100
Kållered /Lindome	Fågelsten 1:107	2016			6	266	94			6	266	360	17 546	Spec.enhet	18 500
Kållered /Lindome	Balltorp 1:225, LSS	2020			6	237	117			6	237	354	20 995	Spec.enhet	25 300
Kållered /Lindome	Stretered 1:209 LSS	2022			6	237	117			6	237	354	27 586	Spec.enhet	24 800
Kållered /Lindome	Vämmedal 3:146, byggrätt	-								0	0	0	28 547	23 967	46 000
Kållered /Lindome Totalt			**163**	**13 776**	**130**	**5 093**	**6 547**	**0**	**0**	**293**	**18 869**	**25 416**	**242 625**	**248 271**	**497 080**
ÅBY															
Åby	Jordblandaren 2	1991	41	2 565	14	551	329			55	3 116	3 445	31 660	68 936	73 700
Åby	Katrineberg 5	2011	72	5 662			1 530	1	1 540	72	5 662	7 192	149 426	173 918	216 000
Åby Totalt			**113**	**8 227**	**14**	**551**	**1 859**	**1**	**1 540**	**127**	**8 778**	**10 637**	**181 086**	**242 854**	**289 700**
ÖSTRA MÖLNDAL															
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 072	12	408	476			111	7 480	7 956	63 726	127 380	136 000
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	25 662	45 570	41 200
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		36 142	29 200
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		29 186	21 700
Östra Mölndal	Klängrosen 9	1987	28	1 615			55			28	1 615	1 670	6 501	24 321	26 900
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	17 445	Spec.enhet	55 900
Östra Mölndal	Isbingen 6 LSS	2014			6	238	1 365			6	238	1 603	40 004	Spec.enhet	57 000
Östra Mölndal	Korsnäbben 1 LSS	2017			6	236	117			6	236	353	18 782	Spec.enhet	21 400
Östra Mölndal	Lövängen 2 lillstugan	1951			120	4 027	7 553			120	4 027	11 580	70 784	626	250 000
Östra Mölndal	Lövängen 2 LSS	2018			6	236	113			6	236	349	16 083	Spec.enhet	20 900
Östra Mölndal	Sandbäck 1:55 LSS	2020			6	237	120			6	237	357	22 163	Spec.enhet	25 000
Östra Mölndal	Flikvingen 5 LSS	2020			6	237	117			6	237	354	20 064	Spec.enhet	24 700
Östra Mölndal Totalt			**255**	**17 484**	**199**	**6 937**	**11 043**	**0**	**0**	**454**	**24 421**	**35 464**	**293 531**	**263 225**	**743 600**
Totalt	**Summa**		**3 043**	**202 155**	**821**	**32 760**	**56 033**	**114**	**5 207**	**3 864**	**234 915**	**290 948**	**3 259 235**	**4 734 689**	**6 634 611**

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je



amk=20250609-20250610000644

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

Den sköna känslan att komma hem

Mölndalsbostäder

Mölndalsbostäder AB | Box 163 | 43122 Mölndal | Besöksadress: Häradsgatan 1
Kundcenter: 031-720 84 00 | kundcenter@molndalsbostader.se | www.molndalsbostader.se

HJSrRC02Jg-SyUr0003Je



ank=20250609-20250610000645

COMPLETED BY ALL
27.03.2025 13:13

SENT BY OWNER
Henrik Lyréus • 24.03.2025 14:29

DOCUMENT ID
SyUr0003Je

ENVELOPE ID
HJSrRC02Jg-SyUr0003Je

Document history

DOCUMENT NAME
Mölndalsbostäder_Års- och hållbarhetsredovisning_2024_LOW.pdf
68 pages

Activity log

SVEN-OVE JOHANSSON	Signed	24.03.2025 14:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/01/29)
sven-ove.johansson@molndal.se	Authenticated	24.03.2025 14:38	Low	IP: 81.227.133.155
MARIE WERNER HELLQVIST	Signed	24.03.2025 15:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/11/13)
marie.werner@molndalsbostader.se	Authenticated	24.03.2025 15:35	Low	IP: 31.193.207.2
Arvid Olof Magnus Tunvall	Signed	24.03.2025 16:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/12/13)
arvid.tunvall@molndal.se	Authenticated	24.03.2025 16:03	Low	IP: 129.16.31.219
Bengt Adam Fritzson Laurén	Signed	24.03.2025 16:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/09/08)
adam.f.lauren@molndal.se	Authenticated	24.03.2025 16:39	Low	IP: 95.203.11.92
Monica Therese Aronius	Signed	24.03.2025 18:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/01/18)
therese.aronius@molndal.se	Authenticated	24.03.2025 18:34	Low	IP: 31.193.207.2
CARINA CHRISTINA GUSTAFSSON	Signed	24.03.2025 22:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/08/15)
carina.gustafsson@molndal.se	Authenticated	24.03.2025 22:15	Low	IP: 83.227.181.161
Anders Fredrik Lindbom	Signed	25.03.2025 04:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/07/09)
anders.lindbom@molndal.se	Authenticated	25.03.2025 01:24	Medium	+46766210311
MIKAEL BRODIN	Signed	26.03.2025 16:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/15)
mikael.brodin@molndal.se	Authenticated	25.03.2025 08:34	Low	IP: 94.234.93.245
LINUS HEDBERG	Signed	27.03.2025 09:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/04/23)
linus.hedberg@molndal.se	Authenticated	27.03.2025 09:19	Low	IP: 213.66.202.60

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Jeanette Johansson	Signed	27.03.2025 09:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/13)
jeanette.johansson@molndal.se	Authenticated	27.03.2025 09:30	Medium	+46707454578
ANDERS LINUSSON	Signed	27.03.2025 13:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/05)
anders.linusson@se.ey.com	Authenticated	24.03.2025 14:49	Low	IP: 213.115.250.182

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed