20230619007733

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Mölndalsbostäder AB, org nr 556015-2885** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i Årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 19 april 2023**. Någon vinst eller förlust att behandla föreligger ej.

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

Mölndal 15 juni 2023

Ort och datum

Underskrift

Sven-Ove Johansson, Ordf

Namnförtydligande


ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 23
MölndalsBostäder

2022

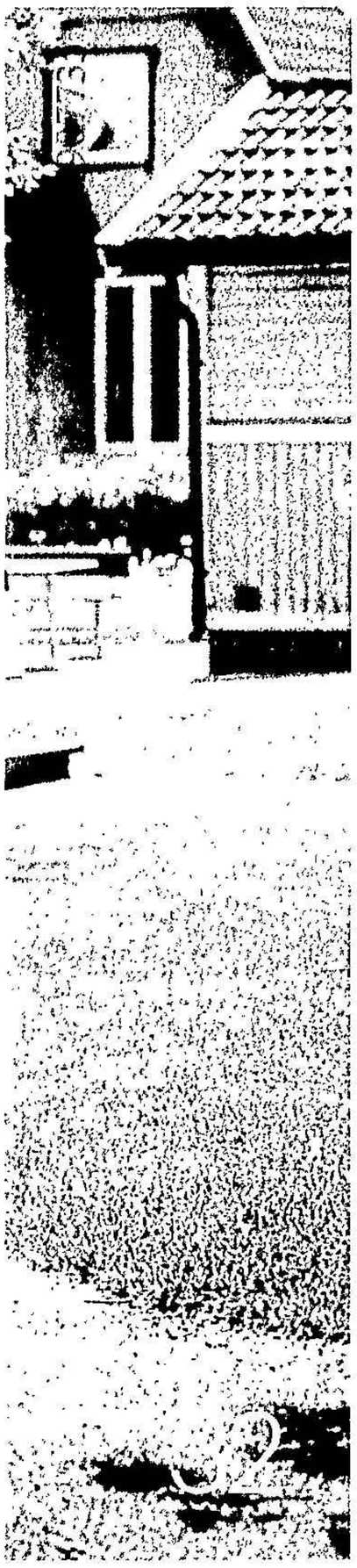
Vd-ord 4
Året i korthet 6
Detta är Mölndalsbostäder 8
Strategi och framtid 10
Hållbarhet för Mölndalsbostäder 12
Värdekedja 14
Intressentdialog 16
Väsentlighetsanalys & Agenda 2030 18
Bolagsmål 19

Utdrag ur vardagen
SummerHoops 22
Hållbarhetsundersökning 24
Områdesarbete Bifrost 26
Året i siffror 28
Skyddsrum 30
Biologisk mångfald 32
Vräkningsförebyggande arbete 36
Omvärldsläge 38
Förbättringar 42

Årsredovisning 2022
Bolagsstyrning 44
Styrelse 46
Ledningsgrupp 47
Hållbarhetsrapport 48
GRI-index 51
Förvaltningsberättelse 53
Noter 62









26



Rekordmånga på Summer Hoops

Lyckad sommarlovssatsning lockade över 3 000 unga Mölndalsbor.



Skydd för Mölndalsbor

Våra skyddsrum är kontrollerade och rätt utrustade om det uppstår ett behov av att söka skydd.

30





Utblick i omvärlden

Rådande världsläge påverkar både Mölndalsbostäders verksamhet och hyresgäster.

38

PRODUKTION:
Rubrik, rubrik.se

OMSLAGSFOTO:
Lisa Barryd

PAPPER:
Omslag: G-print matt, 200 g
Inlaga: G-print matt, 130 g

TRYCK:
Ljungbergs, 2023

SVANENMÄRKET
Trycksak
3041 0116



20230619077356

MARIE WERNER, VD

”Vi strävar alltid efter ett bra bemötande”

Just nu lever vi i en skakig tid, och även Mölndalsbostäder påverkas av situationen i omvärlden. Vi behöver anpassa oss, menar Marie Werner, vd.

FOTO: ANNA-LENA LUNDQVIST

”VI ÄR NOG många som har upplevt 2022 som ett skakigt år. Pandemin avlöstes av kriget i Ukraina och allt lidande detta medfört för många människor. Vi ser ökade energipriser, höjda räntor och inflation, med stigande kostnader för material och tjänster som följd.

Allt detta är faktorer som påverkar oss – bolagets ekonomi berörs på liknande sätt som när vår privatekonomi påverkas. Vi behöver därför anpassa vår budget, effektivisera och hitta smarta lösningar. På grund av detta har vi bland annat fått dra i handbromsen när det gäller några av våra nyproduktionsprojekt. Vår verksamhet bedrivs på affärsmässig grund och med ökande kostnader får vi tillfälligt skjuta fram några byggstarter. Vi förbereder så långt vi kan i projekten för att kunna starta när förutsättningarna är bättre. Under tiden behöver vi omprioritera, och under det kommande året kommer vi framför allt fokusera på underhållsprojekt.

Men allt är inte skakigt. Under året har vi arbetat fram en ny vision för Mölndalsbostäder: ”Tillsammans utvecklar vi Mölndal och skapar den sköna känslan att komma hem”. Den säger väldigt mycket om hur vi jobbar – den innehåller alla ingredienser i det vi gör och för vem, samt att den poängterar att vi gör det tillsammans.

Till exempel samverkar vi med staden, andra bolag och intressenter för att utveckla Mölndal. Vi tar även ett stort samhällsansvar för att främja Mölndal som en hållbar bostadsort. Detta är viktiga uppgifter för oss som allmännyttigt bostadsbolag och en betydande del av vårt uppdrag – ett uppdrag som jag är mycket stolt över att få vara delaktig i.

VISIONEN HAR OCKSÅ ett tydligt fokus på kundnyttan. Den ramar in vår ambition och ger ett löfte till våra kunder – att sträva efter att ge den sköna känslan att komma hem.

För även om vi må ha det kärvare ekonomiskt just nu, så kostar inte allt pengar. Ett bra bemötande och god service ska vi alltid eftersträva. Vår ambition är att fortsätta förbättras och att ha en hög servicenivå.

Löftet om den sköna känslan har satt sig i organisationen, och alla medarbetare har möjlighet att hitta innebörden i vad det betyder för just dem. ◦

Mölndal, mars 2023

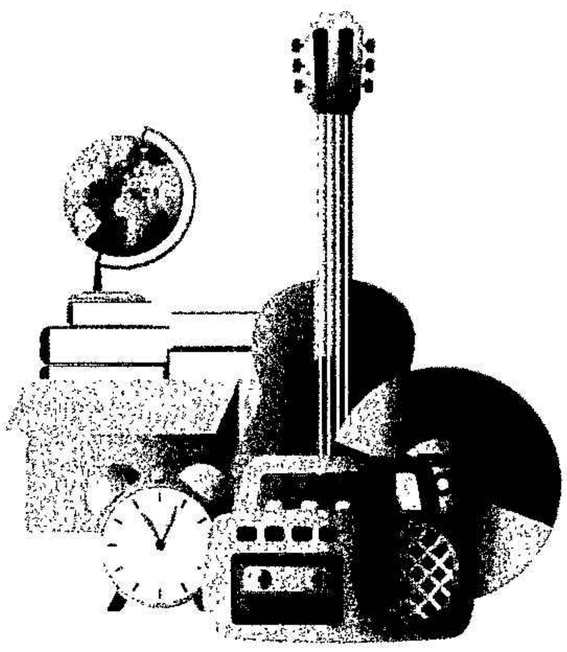
Marie Werner

Marie Werner
Vd på Mölndalsbostäder

2022 blev ett händelserikt år

Fokus på verksamhetens utveckling, ekonomi, hållbarhet och dialog med våra hyresgäster. Mycket har hänt under året.

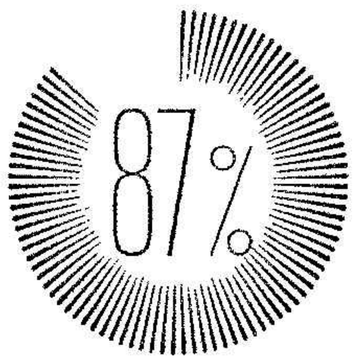
FOTO: ANNA SIGVARDSSON & LISA BARRYD
ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK



Hyresgäster ordnar gårdsloppis

Mölndalsbostäder stod för bord och ytor, medan hyresgästerna på Piltegatan och Torallagatan ordnade loppmarknad. Ett sätt att skapa både gemenskap och återanvändning av prylar och kläder.





Uppskattat hållbarhetsarbete

Enligt våra hyresgäster gör vi en god insats med vårt miljömässiga hållbarhetsarbete. Vårt miljöindex är 87,2 procent, branschsnittet 82,3 procent.

Fördelning av yta i kvadratmeter

70 % Hyresrätter

12 % Grupp- och äldreboenden

18 % Kommersiella lokaler

Total yta: 291 081 kvm

0

Ingen medarbetare upplevde diskriminering på arbetsplatsen i vår senaste medarbetarundersökning.



Handslaget för cirkulärt byggande

Vi anslöt oss till ett initiativ från Business Region i Göteborg, som samlat både kommunala och privata aktörer inom bygg- och fastighetssektorn för att främja återbruk och cirkulär användning av byggmaterial.

20230619077



Vi utvecklar Mölndal

I ÖVER HUNDRA ÅR har Mölndalsbostäder bidragit till stadens utveckling genom att förvalta, utveckla och bygga nya hem för Mölndalsborna.

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

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

→ **VÅR AFFÄRSIDÉ.** Mölndalsbostäder 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.* Det hjälper oss att fatta kloka beslut för hyresgästens bästa.

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

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

Mölndalsbostäders bidrag till stadens övergripande mål

Växande näringsliv och arbetsmarknad

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

Blandat bostadsbestånd avseende ålder, storlek, läge och hyra.

Lokaler för företagare i Mölndals innerstad med omnejd.

Självständigt och aktivt liv för alla åldrar

Möjlighet till lägenhetsbyten och Plusval.

Stödjer projekt som Attraktiva Åby och Bifrostprojektet.

Bidrar med bostäder till stöd för särskilt utsatta medborgare.

Utveckla en trygg stad, tätort och landsbygd

Fastighetsskötsel, service och fastighetsjour i egen regi.

Vräkningsförebyggande arbete i samarbete med socialtjänsten i Mölndal.

Trygghetsvandringar med särskilt fokus på belysning och tillgänglighet.

Utbildning som främjar livslångt lärande

Möjlighet till sommarjobb och praktik för ungdomar.

Lokaler för läxläsning.

Förebyggande arbete genom stöd till ideella organisationer och projekt med målet att öka kunskapen och tryggheten, till exempel genom initiativet Huskurage.

Miljö- och klimatarbete för hållbar utveckling

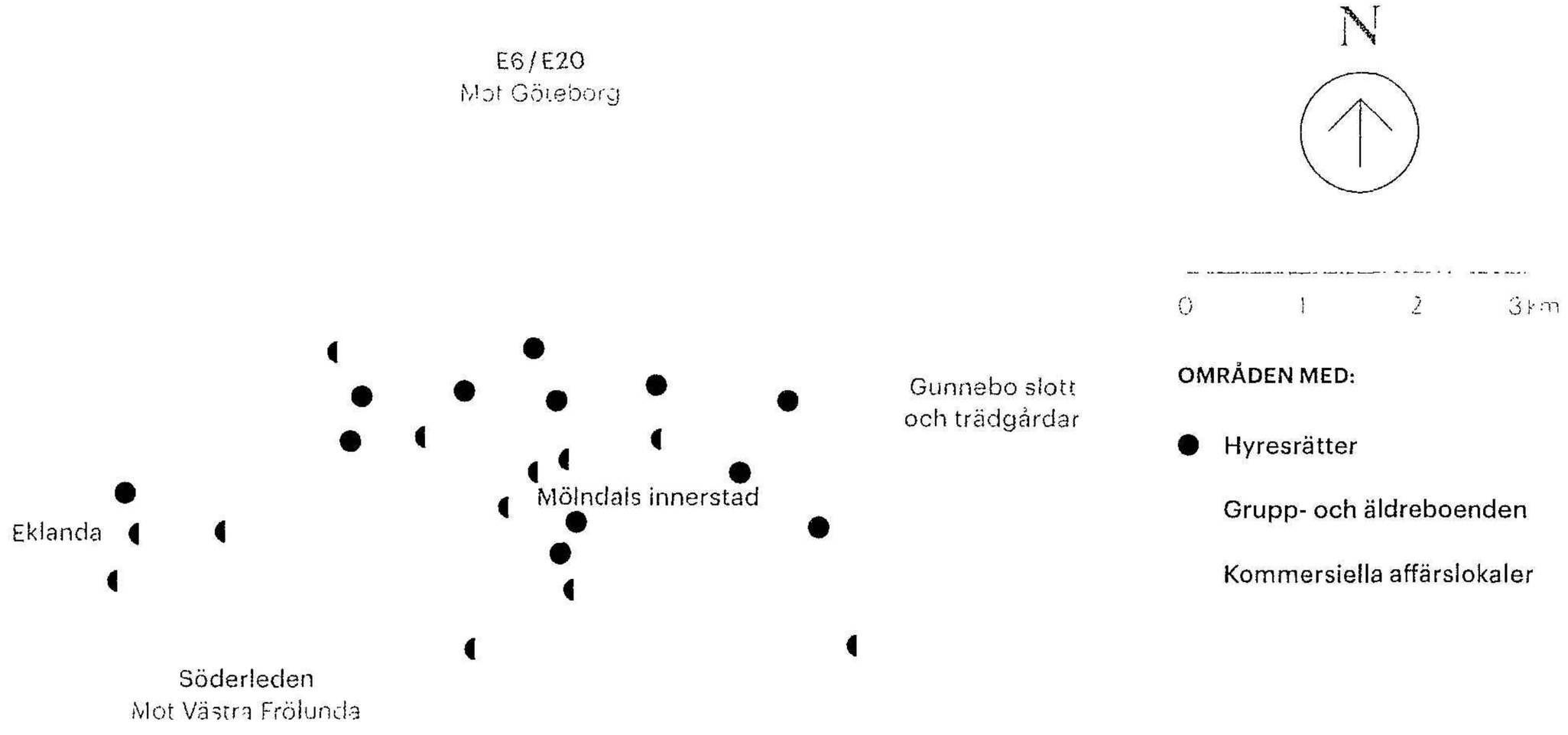
Arbetar aktivt för att verksamheten ska vara klimatneutral senast 2045.

Fullsortering i miljöhus för återvinning av hushållsavfall och klädinsamling i samarbete med biståndsorganisation.

Hållbarhetskrav i våra upphandlingar.

OMRÅDESKARTA

20230619077738



BESTÅNDET

3 887
Hyresrätter

854
Kooperativa lägenheter, äldre- och gruppboenden enligt LSS

37
Kommersiella affärslokaler

Ny vision och affärsidé visar vägen

VÄRLDEN FÖRÄNDRAS och de senaste åren har det blivit alltmer uppenbart för oss att vi behöver förändras med den. För att kunna möta de utmaningar vi ser komma, har vi under 2022 bedrivit ett arbete för att bättre förstå hur omvärlden påverkar oss. Arbetet har bland annat haft som syfte att mynna ut i en ny vision och affärsidé för verksamheten, men utgör också grunden för vårt fortsatta förändringsarbete de kommande åren.

Att förändra vår affärsidé och vision var nödvändigt. Utmaningarna vi möter förutsätter att vi har en samsyn kring vilka de är och på vilket sätt vi tar oss an dem. Genom att göra våra medarbetare delaktiga i processen har vi skapat en gemensam förståelse för var vi befinner oss och vart vi är på väg som bolag.

VI LANDADE I två huvudsakliga formuleringar som beskriver vårt uppdrag och vad vi vill åstadkomma. Vår uppdaterade affärsidé beskriver vårt uppdrag, men ställer också mycket tydliga krav på vad vi som organisation ska göra. Vi arbetar inte bara med bostäder och fastigheter – att vara fastighetsägare innebär så mycket mer för oss. Vi ska även ta ansvar för våra hyresgästers boendemiljöer och bidra till stadens utveckling i stort.

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.”

Vi gillar att samarbeta med kollegor, kunder och andra aktörer, till exempel staden eller andra fastighetsbolag.

VISION

Vi har ett större syfte än att bara bygga bostäder. Vi är en del av Mölndal och en viktig pusselbit i att utveckla staden.

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

Våra kunder är det viktigaste vi har. Det är för dem vi finns till. Därför vill vi ge dem den sköna känslan att komma hem.

Våra utmaningar

UNDERHÅLLSBEHOV

I takt med att våra hus blir äldre växer också behovet av underhåll. I förlängningen medför det ökade kostnader för bolaget. I en mer ansträngd ekonomisk verklighet kommer vi att behöva göra kloka prioriteringar för att genomföra rätt åtgärd vid rätt tillfälle. Vi vill fortsätta att leverera attraktiva bostäder och den sköna känslan att komma hem.

KLIMATANPASSNING

Klimatförändringarna innebär förändrade behov i våra fastigheter, oavsett om de redan är byggda eller planeras för framtiden. Till exempel har kalla och snörika vintrar de senaste decennierna bytts mot varma och torra somrar eller milda och regniga vintrar. Vi ser att behovet av uppvärmning på vintern minskar, medan önskemål om kyla på somrarna ökar. Ett annat exempel är ökade mängder nederbörd, som kommer att kräva nya lösningar för att ta hand om regnvatten och undvika översvämningar eller fuktproblem.

FÖRÄNDRADE FÖRVÄNTNINGAR HOS KUNDEN

Förväntningarna från våra hyresgäster är i dag inte samma som de var för tio år sedan. Vi jämförs inte bara med andra fastighetsbolag, utan med alla övriga verksamheter och tjänster kunden kommer i kontakt med. Därför behöver vi, i dialog med våra hyresgäster, utvecklas i samklang med andra verksamheter, där kundservice står i centrum.

STRATEGISK KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Hela fastighetsbranschen står inför stora utmaningar när det gäller att hitta rätt kompetens. Redan i dag ser vi kompetensbrist inom vissa yrkesområden, samtidigt som det också uppstår konkurrens om att rekrytera de bästa medarbetarna. Vi behöver vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna locka rätt medarbetare, men också behålla de duktiga medarbetare vi redan har.

DIGITALA UTMANINGAR

Digitaliseringen innebär stora möjligheter för oss att effektivisera vår verksamhet, men också att skapa en bättre upplevelse för våra kunder. Vår utmaning de kommande åren handlar om att identifiera, och framför allt, att ha förmågan att genomföra lyckade digitaliseringsprojekt.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Våra ekonomiska förutsättningar har förändrats i rask takt under de senaste åren och kommer med stor sannolikhet att fortsätta göra det. Vi ser ökade energi- och materialkostnader, stigande räntor, högre byggpriser och ökade taxor för avfallshantering framför oss. Vårt uppdrag är att ta hand om befintliga fastigheter, bygga nytt och bidra till stadens utveckling. Därför måste vi säkerställa att vi skapar rätt ekonomiska förutsättningar.

MOBILITET

I en växande stad ökar behovet av att kunna transportera sig, samtidigt som bilresandet kommer att minska till förmån för andra transportmedel. Dessutom kommer staden att förtätas med nya bostäder, som behöver tillgång till befintlig service. När vi bygger och planerar nya bostäder behöver vi därför se över möjligheten att erbjuda laddplatser och bil- och cykelpooler, men också bygga hus på äldre och utbredda parkeringsplatser.

”Kärnan i vår verksamhet är att på ett aktivt och hållbart sätt erbjuda, förvalta och utveckla både boendemiljöer och stadsdelar. Det innebär att vi tar hänsyn till resurser, kretslopp och människor genom hela arbetsprocessen.”

Charlotta Brolin om hur Mölndalsbostäder arbetar med hållbarhet.

20230619077740

HÅLLBAR UTVECKLING

Människa, miljö och samhälle i fokus

Trygga bostadsområden, cirkulärt byggande och ökad biologisk mångfald. Genom ambitiösa hållbarhetsmål strävar Mölndalsbostäder efter att bidra till en positiv samhällsutveckling.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON **FOTO:** SHUTTERSTOCK

ÖLNDALSBOSTÄDER VILL bidra till en hållbar utveckling genom att aktivt arbeta med frågor gällande miljö, samhälle och boende. Charlotta Brolin, hållbarhetsstrateg på Mölndalsbostäder, berättar om hur verksamheten växlade upp hållbarhetsarbetet under 2022.

Hur arbetar Mölndalsbostäder med hållbarhet?

– Kärnan i vår verksamhet är att på ett aktivt och hållbart sätt erbjuda, förvalta och utveckla boendemiljöer och stadsdelar. Det innebär att vi tar hänsyn till resurser, kretslopp och människor genom hela arbetsprocessen. Det handlar dels om att minska påverkan från vår egen verksamhet, dels att göra det möjligt för våra hyresgäster att leva hållbart.

Vad gör ni för att minska er klimatpåverkan?

– Bygg- och anläggningsbranschen orsakar stora klimatutsläpp, där vi som bostadsbolag har ett ansvar att dra vårt strå till stacken. Därför har vi satt tydliga mål för minskad klimatbelastning. Vårt mål är att nå nettonollutsläpp av växthusgaser och vara klimatneutrala inom hela vår verksamhet till år 2045. Det är en stor utmaning för nyproduktioner och ombyggnationer. Sedan 2018 är vi också med i Allmännyttans klimatinitiativ, där vi genom minskad energianvändning åtar oss att vara fossilfria i vår förvaltningsverksamhet år 2030.

Vilka miljöfrågor har verksamheten prioriterat under 2022?

– Vi har jobbat mycket med att minska restavfallet i våra miljörum genom att ha rätt antal sopkärl och mäta mängden avfall som slängs. Vi har också jobbat med att öka den biologiska mångfalden i våra utemiljöer, till exempel genom att bevara ekosystem och skapa livsmiljöer för pollinerande insekter. Dessutom skärpte vi våra klimatmål ytterligare när vi i december undertecknade Handslaget för cirkulärt byggande. Det innebär att vi kommer skala upp vårt återbruk av byggmaterial och införa ett cirkulärt byggande framöver. Vi anslöt oss även till Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande, där flera aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen samverkar med staden, högskolor och forskare för att påskynda omställningen.

Hur har Mölndalsbostäder arbetat med social hållbarhet under året?

– Vi har genomfört flera aktiviteter där våra hyresgäster fått tillfälle att träffa både sina grannar och oss, till exempel genom att anordna en Tillsammansdag på Gunnebo slott. Vi har även samverkat med Områdesarbete Bifrost, som är ett socialt hållbarhetsprojekt för att öka tryggheten och delaktigheten i området. Andra viktiga insatser har varit att arbeta vräkningsförbyggande och att undersöka hur våra hyresgäster upplever sociala faktorer som trygghet och dialog.



CHARLOTTA BROLIN
Hållbarhetsstrateg, Mölndalsbostäder

Vår värdekedja

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

ILLUSTRATION: BJÖRN ÖBERG

Stadsutveckling

Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi verka för att skapa bostäder för alla och bidra till levande stadsdelar. Vi ägs av Mölndals stad och har i uppdrag att medverka till utvecklingen av staden och de stadsdelar vi verkar i. Det gör vi både själva och i samverkan med andra aktörer.

Leverantörer

Våra leverantörer stöttar verksamheten med reparationer, renoveringar, låsbyten och nyproduktioner. Genom ett tätt samarbete skapar vi trygga och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster.

Samhällsfastigheter

På uppdrag av Mölndals stad bygger och förvaltar vi samhällsfastigheter i form av äldreboenden och olika typer av gruppboenden.

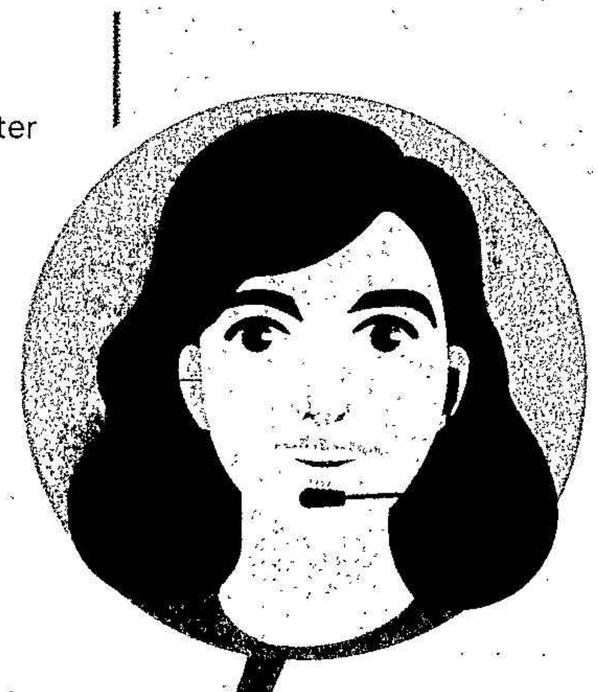
Affärs- och verksamhetslokaler

Vi bidrar till levande stadsdelar genom att erbjuda affärs- och verksamhetslokaler för olika behov, till exempel restauranger, bibliotek, livsmedelsbutiker och skräddare.

Z 20230619077 41

Kundservice

Det ska vara enkelt för våra hyresgäster att bo hos oss. Vårt kundcenter hanterar och hjälper till med de frågor som kan uppstå kring boendet.



Nyproduktion

När vi bygger nytt tar vi ansvar för att bidra med bostäder och lokaler som tar hänsyn till omgivningen och kompletterar det bostadsutbud som redan finns i Mölndal.

Förvalta och förädla fastigheter

Vi har ett långsiktigt perspektiv och vill att våra hus ska vara attraktiva över lång tid. Därför måste vi löpande underhålla och utveckla våra fastigheter.

Hyresbostäder

Vår kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder. De står för den största delen av våra intäkter. Vi ger även våra hyresgäster möjlighet till boendeinflytande genom dialog och inredningsval i den egna bostaden.

Reparationer och skötsel

Våra servicetekniker och leverantörer reparerar och löser problem som kan uppstå i bostaden eller lokalen. Daglig tillsyn och skötsel utförs av egen servicepersonal. Det skapar igenkänning och trygghet för våra hyresgäster.

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

Genom löpande dialog med våra olika intressenter kan vi prioritera och fånga upp åsikter om hållbarhets-arbetet, det hjälper oss att förbättra och utveckla verksamheten i rätt riktning.”

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

20230619077742

Dialog med våra intressenter

År 2019 genomförde vi en intressentdialog med våra viktigaste intressentgrupper, för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor de upplevde som viktiga för vår verksamhet att fokusera på. Dessa frågor bedömdes kvarstå även 2022. Under 2023 kommer vi att genomföra en ny intressentdialog.

	ÄGARE Kvarnfallet AB, Mölndals stad	POLITIKER	HYRESGÄSTER	MEDARBETARE	LEVERANTÖRER
DIALOG	• Ägardirektiv • Ägardialogmöten • Årsstämma	• Styrelsemöten • Hållbarhetsunder-sökning via djup-intervjuer	• Hyresgästmöten • Kundenkäter • Daglig kontakt kring ärenden • Hållbarhetsunder-sökning genom enkät och djupintervjuer	• Avdelningsmöten • Medarbetar-undersökning • Dagligt gemensamt arbete • Hållbarhetsunder-sökning genom workshops och djupintervjuer	• Upphandlingar • Leverantörs-uppföljningar • Hållbarhetsunder-sökning genom djupintervjuer
VIKTIGA FRÅGOR	• Hållbar ekonomi • Lönsamhet och avkastning • Stadsutveckling • Boende för alla • Trivsel och trygghet • Avfallshantering • Affärsetik	• Hållbar resurs-användning • Återbruk • Digitalisering • Energieffektivisering • Minskad segregation • Trivsel och trygghet • Hållbar ekonomi • Lönsamhet och avkastning • Stadsutveckling • Vräknings-förebyggande	• Källsortering • Utemiljöer • Hållbara renoveringar • Laddning för elbilar • Solceller • Hållbara renoveringar • Dialog • God service och återkoppling • Kommunikation och information • Biologisk mångfald • Boendeinflytande • Hyresnivåer • Trygghet • Gemensamhetsytor • Minskad energi-konsumtion	• Jämställdhet och mångfald • Avfallshantering och återbruk • Affärsetik • Hållbar ekonomi • Lönsamhet • Fossilfri verksamhet • Långsiktigt underhåll • Trygg och säker arbetsmiljö • Biologisk mångfald • Företagskultur • Kompetensutveckling • Samhällsansvar	• Avfallshantering och återbruk • Materialval • Energianvändning • Trygghet • Innovation och tekniska lösningar • Solceller • Affärsmässighet

Tydliga mål lyfter hållbarhetsarbetet

FÖR ATT KOMMA fram till vilka hållbarhetsområden som sammantaget är av störst vikt för oss att fokusera på, genomförde vi en väsentlighetsanalys. Som grund för analysen fanns resultatet från intressentdialogerna, ägardirektivet samt bolagets befintliga ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan. Analysen resulterade i sex prioriterade områden, som utgör grunden för Mölndalsbostäders hållbarhetsarbete. Hållbarhet är en integrerad del av vår övergripande affärsplan och därför finns dessa hållbarhetsområden under våra tre övergripande bolagsmål.

EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

Energi- och vattenförbrukningen i våra fastigheter utgör en stor del av vår miljömässiga påverkan tillsammans med resurserna vi använder i den dagliga driften. Därför ska vi arbeta för att minimera klimatpåverkan i vår löpande verksamhet.

HÅLLBART BOENDE

Vi ska skapa möjligheter för våra hyresgäster att leva hållbart. Det innebär bland annat tillgång till gröna utemiljöer och möjlighet till både delningstjänster och laddplatser. Hyresgästernas miljöpåverkan från avfall och transporter är viktiga områden där vi har en indirekt påverkan. Här arbetar vi för att skapa goda förutsättningar för såväl återvinning som för hållbart resande.

HÅLLBAR NYPRODUKTION

Nyproduktion av byggnader har en stor påverkan på klimat, miljö och ekonomi. Vi arbetar för att byggnaderna ska vara hållbara ur alla perspektiv under lång tid framöver. Det innebär ett noggrant övervägande av allt från materialval och produktionsprocesser till gestaltning och utemiljöer.

TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Inkluderande områden, med hög grad av trygghet och sociala ytor där man kan känna tillhörighet, skapar social hållbarhet och stärker våra bostadsområdens attraktionskraft. Vi engagerar oss i projekt som utvecklar våra områden, gärna tillsammans med de boende, verksamheter och samhällsaktörer i närområdet. Våra områden ska upplevas som väl genomtänkta när det gäller områdets identitet, där utemiljö och trygghet är viktiga faktorer.

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL & UTVECKLING

När vi bygger och förvaltar gör vi det med grundtanken att byggnaderna ska vara attraktiva i många år. Därför har vi alltid ett långsiktigt perspektiv när vi underhåller och utvecklar våra fastigheter. Utformning och materialval ska göras med utgångspunkten att valen ska vara hållbara över tid. Vi arbetar också för att följa med i teknikutvecklingen så att även äldre fastigheter förblir attraktiva.

HÄLSA & ARBETSMILJÖ

Medarbetare som mår bra och har en trygg och säker arbetsplats är en förutsättning för att kunna driva en framgångsrik verksamhet. För oss innebär detta att vi jobbar aktivt med friskvårdssatsningar för att öka vår frisknärvaro. Vi ser kontinuerligt över vilka kemikalier, maskiner och verktyg vi använder för att minska såväl miljöpåverkan som risker för våra medarbetare.

FN:s globala mål utgör stommen i våra strategier för att bidra till en hållbar utveckling.



20230619077743

I våra övergripande bolagsmål finns våra sex prioriterade hållbarhetsområden, som identifierades i vår intressentdialog och väsentlighetsanalys, inarbetade som strategier.



Leverera ett hållbart och attraktivt boende

STRATEGIER:

Digitalt kundmöte

Kundnära förvaltning

Trygga och attraktiva bostadsområden

Hållbart boende

GLOBALA MÅL



Bedriva en hållbar verksamhet

STRATEGIER:

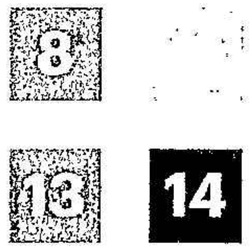
Effektiv resursanvändning

Hållbar nyproduktion

Långsiktigt underhåll och utveckling

Digitala fastigheter

GLOBALA MÅL





Skapa de bästa förutsättningarna

STRATEGIER:

Långsiktigt hållbar ekonomi

Affärsmässiga relationer

Digital arbetsplats

Medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö

Vinnande kultur

GLOBALA MÅL





20230619077744

Ljusglimtar i en skakig omvärld

Rörelseglädje bland unga Mölndalsbor, lyckade insatser för att främja biologisk mångfald och kvalitetshöjningar för de boende. Men också en skakig omvärld som påverkar både Mölndalsbostäders verksamhet och hyresgäster. 2022 bjöd både på högt och lågt.

MOLNDALSBOSTADER.SE

SUMMERHOOPS

Succé för ny sommarlovssatsning

Basket, läsutmaningar och teaterpjäser. Sommarlovssatsningen **SummerHoops** blev en stor succé med besök av 3 000 unga Mölndalsbor.

TEXT: FRIDA VALENTIN **FOTO:** HÅKANSSON UNITED



HENRIK DAHLQVIST
Avdelningschef, Kultur- och fritidsförvaltningen på Mölndals Stad

FÖR MÅNGA BARN är sommarlovet en av årets höjdpunkter. Men det kan också innebära långa och ensamma dagar utan möjlighet att skapa roliga minnen. Det är bakgrunden till sommarlovssatsningen SummerHoops, som arrangerades i Mölndal för första gången 2022. Mellan den 18 juli och 13 augusti fylldes Åby näridrottsplats av barn och ungdomar som spelade basket, pysslade, var på boksnack med biblioteket, träffade poliser och brandmän, spelade teater och mycket, mycket mer.

– Att ge unga Mölndalsbor ett meningsfullt sommarlov var det primära målet, och det lyckades vi verkligen med. Vi hade 20 ungdomar som kom till Åby varje dag i fyra veckor, det säger en hel del, säger **Henrik Dahlqvist**, avdelningschef på Kultur- och fritidsförvaltningen på Mölndals stad.

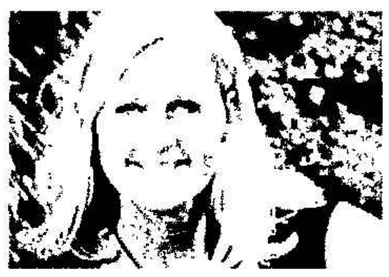
IDÉN TILL SUMMERHOOPS kommer från början från reklambyrån Håkanson United, som har genomfört satsningen på flera platser i Sverige. Bland annat i Göteborg, där Henrik har varit med och anordnat eventet två gånger.

– Det här är ett koncept som fungerar överallt. Vi bygger en relation till barn och unga, stärker tryggheten i området och bidrar till rörelseglädje, betonar han och tillägger:

– Framgångsreceptet är att vi gör det tillsammans med näringslivet, Polisen, lokala föreningar och sommarjobbande ungdomar. Jag vågar nog säga att det här är den största succén någonsin för en sommaraktivitet anordnad av Kultur- och fritidsförvaltningen här i Mölndal, i alla fall sett till antalet besökare.

Mölndalsbostäder var en viktig samarbetspartner som bidrog med ekonomiskt stöd och aktiviteter på plats.

– Vi är stolta över att ha varit med, och det ligger helt i linje med vårt ansvar som samhällsaktör. Det känns viktigt att kunna bidra till att barn och unga har något roligt att göra på sommarlovet, säger **Marie Noaksson**, marknadskoordinator på Mölndalsbostäder.



MARIE NOAKSSON
Marknadskoordinator, Mölndalsbostäder

För Marie personligen var det extra kul att basket var huvudsporten under sommarveckorna. Hon har själv spelat på hög nivå, och det har gått i arv till dottern Louise som är landslagsspelare. Louise besökte också SummerHoops en dag och spelade med ungdomarna.

– Idrott och lagtillhörighet betyder jättemycket för ungdomar. De kommer hemifrån, får en paus från skärmar och skaffar vänner för livet, säger Marie.

NU ÄR SIKTET inställt på 2023 års SummerHoops, med målet att det ska pågå hela sommarlovet.

– Då hoppas vi på ett ännu bredare utbud av aktiviteter. Det finns egentligen inga gränser för vad vi kan erbjuda. Jag ser fram emot att skapa fler sommarlovsminnen, säger Henrik och Marie tillägger:

– Nästa år vill vi också attrahera fler tjejer och få en jämnare könsfördelning . Det här är ett projekt där vi på riktigt kan göra skillnad för våra ungdomar.

SUMMERHOOPS

Sommarlovssatsningen **SummerHoops** arrangerades mellan den 18 juli och 13 augusti 2022. Eventet gick av stapeln på Näridrottsplatsen i Åby, och hade ett högt deltagande med totalt cirka 3 000 besökare. Mölndals stad var arrangör i nära samarbete med lokala föreningar, näringslivet, Polisen och Mölndalsbostäder. 2023 är målet att SummerHoops ska pågå hela sommarlovet.

230619077745



Syftet med Summer-Hoops var att skapa en trygg och meningsfull fritid för barn och unga, där basket var en av huvudaktiviteterna.

Varför blev SummerHoops en stor succé?



Abdulrahman Zattam

SOMMARJOBBARE

"Det finns inget att göra här på sommaren, så det behövdes verkligen. Barnen kunde komma hit i stället för att stanna hemma eller hitta på bus. De hade roligt, och vi hade mycket att prata om. Det ska bli kul att jobba nästa sommar igen!"



Jessica Wirström

PROJEKTLEDARE, HÅKANSON UNITED

"Vi nådde målgruppen som verkligen behöver oss, nämligen barn och unga som inte har någonstans att vara under sommarlovet. SummerHoops blev en självklar plats att gå till – där blev de sedda, träffade nya kompisar och testade olika aktiviteter."



Linda Bergvall

KOMMUNPOLIS MÖLNDAL

"Vi på Polisen tycker att det är jätteviktigt att det anordnas meningsfulla aktiviteter för barn och unga när de är lediga. Det minskar risken för att de hamnar i andra mindre lämpliga sammanhang. Vi välkomnar nästa års SummerHoops!"

HÅLLBARHETSUNDERSÖKNING

Värdefulla insikter om hållbarhetsarbetet

En ny enkät mäter hur hyresgästerna upplever graden av miljömässig och social hållbarhet. Resultatet visar både styrkor och utvecklingsmöjligheter.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON



CHARLOTTA BROLIN
Hållbarhetsstrateg, Mölndalsbostäder

HÅLLBARHETS-UNDERSÖKNING

Hållbarhetsundersökningen är ett viktigt verktyg för att utvärdera det egna hållbarhetsarbetet och kunna jämföra sig med andra fastighetsbolag. Syftet är att identifiera trender och fånga upp behov genom att undersöka hur hyresgästerna upplever graden av miljömässig och social hållbarhet. Enkäten är anonym.

ÅREN 2022 SKICKADE Mölndalsbostäder ut en digital hållbarhetsundersökning till alla hyresgäster. Enkäten är ett värdefullt verktyg för att utvärdera det egna hållbarhetsarbetet och kunna jämföra resultatet med andra bostadsbolag. Syftet med mätningen är att undersöka hyresgästernas upplevelser kring social och miljömässig hållbarhet, både genom att identifiera trender och fånga upp behov. Svarsfrekvensen var hög – 44 procent av hyresgästerna deltog. För varje besvarad enkät skänkte Mölndalsbostäder 20 kronor till människor på flykt, vilket resulterade i en summa på 26 740 kronor. Svaren gav flera viktiga insikter, där både styrkor och utvecklingsområden identifierades.

– Ur svaren i enkäten får vi fram två index, ett för miljö och ett för social hållbarhet. Miljöindex innefattar ämnen som mobilitet, källsortering, delningstjänster och möjligheten att leva hållbart i sin bostad. Index för social hållbarhet fokuserar i stället på faktorer som trivsel, trygghet, dialog och möjligheten att påverka sitt boende och närmiljö, säger **Charlotta Brolin**, hållbarhetsstrateg på Mölndalsbostäder.

Miljöindex landade på 87,2 procent, medan index för social hållbarhet blev 79 procent. Det innebär att majoriteten av hyresgästerna anser att Mölndalsbostäder gör ett bra eller mycket bra hållbarhetsarbete. En viktig insikt i undersökningen är att 86 procent av hyresgästerna tycker att det är viktigt att bo hos en miljömedveten hyresvärd, medan 92 procent anser att Mölndalsbostäder agerar miljömedvetet.

– Det finns en hög förväntan från våra hyresgäster på att vi agerar miljömedvetet, så det känns jättebra att vi matchar den förväntan. Dessutom fick vi högst miljöindex av de fastighetsbolag som deltog. Men vi tar också med oss flera insikter, till exempel att hälften av hyresgästerna är intresserade av odlingslotter, medan en tredjedel är intresserade av cykel- och bilpooler. Även intresset för återbruk är stort, säger Charlotta Brolin.

Trots att index för social hållbarhet blev högre än branschsnittet, kunde man identifiera ett område med stor utvecklingspotential. Charlotta Brolin förklarar:

– Hyresgästerna efterfrågar mer dialog och tillfällen att träffa både oss och sina grannar. Vi måste också bli bättre på att informera hyresgästerna om sådant som händer i det egna bostadsområdet och om aktiviteter i närområdet som påverkar ens boende. Till exempel vid störningar från byggnationer.

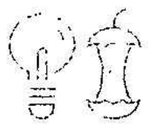
UNDER ÅRET genomförde Mölndalsbostäder även en kortare digital undersökning om service och felanmälan, för att ta tempen inför nästa års NKI-mätning (Nöjd-Kund-index).

– Resultatet visar att våra hyresgäster är nöjda med bemötande och kontaktvägar, men att vi även här måste bli bättre på att informera och ge återkoppling under ärendets gång. Båda undersökningarna har gett oss värdefull information om vilka insatser som behövs i respektive bostadsområde. Samtidigt är det ett kvitto på att vi är på god väg och att vårt hållbarhetsarbete uppskattas, säger Charlotta Brolin.

20230619077746

5 viktiga insikter från undersökningen

Bra källsortering och ett stort intresse för delningsekonomi, men också önskemål om mer dialog med hyresvärd och grannar. Mölndalsbostäder summerar de viktigaste insikterna från hållbarhetsundersökningen.



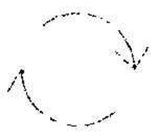
Källsortering

Hyresgästerna är nöjda med förutsättningarna till källsortering i miljöhusen. Möjligheten att sortera sitt avfall i alla fraktioner finns sedan många år tillbaka. En insikt är att förutsättningarna för att sortera avfallet i det egna köket kan bli bättre.



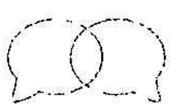
Mobilitet

Intresset för att nyttja både bil- och cykelpool är stort. Över en tredjedel av hyresgästerna tror att de kommer att vilja hyra en laddplats för elbil inom tre år. För att nyttja mer hållbara transportsätt efterfrågas också säkrare cykelförvaring.



Delningstjänster

Många hyresgäster är intresserade av olika delningsalternativ, till exempel möjlighet till cykelreparation, byteshyllor och andra former av återbruk. Resultatet visar också att många inte känner till den verktygspool som i dag erbjuds av Mölndalsbostäder.



Dialog

Hyresgästerna efterfrågar mer dialog och möten med Mölndalsbostäder och grannar i området, vilket blir ett fokusområde framåt. Det finns också önskemål om mer information till nyinflyttade, till exempel gällande tvättstugor, miljörum och andra gemensamma ytor.



Trygghet

Den personliga tryggheten i bostadsområdena upplevs som hög av hyresgästerna. De senaste åren har Mölndalsbostäder arbetat för att öka tryggheten i områden som tidigare upplevdes som otrygga, till exempel genom bättre utomhusbelysning.

OMRÅDESARBETE BIFROST



20230619077747

ATT KÄLLSORTERA AVFALLET rätt är viktigt för både miljön och trivseln i bostadsområdena. Vissa bostadsområden är bättre än andra på att lägga rätt avfall i rätt återvinningskärl. Det är viktigt att minimera det så kallade restavfallet – alltså de sopor som inte kan återvinnas och som går till förbränning. Som ett led i att förbättra källsorteringen i Bifrost genomförde Mölndalsbostäder under våren 2022 ett projekt tillsammans med Mölndals stads verksamhet Områdesarbete Bifrost.

– Mätningar av avfallsmängden i Bifrost visade ett stort behov av förbättring. Under ett samverkansmöte med Mölndalsbostäder och tekniska förvaltningen i staden kom vi gemensamt fram till att göra en insats för att förbättra källsorteringen, säger **Malin Kjeldsen**, handledare inom Områdesarbete Bifrost.



MALIN KJELDSEN
Handledare inom Områdesarbete Bifrost

För att tackla utmaningen genomfördes i maj en kampanj där de unga kommunutvecklarna knackade dörr i utvalda trappuppgångar hos Mölndalsbostäder.

– Vi fick först göra ett studiebesök på Renova och lära oss varför det är så viktigt med källsortering. När sopor hamnar fel så störs hela systemet, berättar **Khalid Hussein**, ung kommunutvecklare i Bifrost.

I början var det lite nervöst att knacka på hos okända människor, medger han.

– Men rätt snart flöt det på. Det hjälpte väldigt mycket att kunna säga att man kom från kommunen. De skulle nog inte lyssna lika mycket om man kom från något privat företag, säger Khalid Hussein.



KHALID HUSSEIN
Ung kommunutvecklare i Bifrost

Intresset för källsortering visade sig vara stort, tycker han, men kunskapen desto lägre.

– De flesta vill börja källsortera, men vet inte hur de ska göra det på rätt sätt. Så vi förklarade det och lämnade en broschyr om källsortering, säger Khalid Hussein.

PARALLELLT MED dörrknackningen genomfördes även andra aktiviteter i området, till exempel en poängpromenad om hållbarhet, korvgrillning och en lek för barnen där de fick sortera olika sorters avfall i rätt kärl. I miljörummen har man också satt upp tydligare information för att guida hyresgästerna. ⚙



MOLNDALSBOSTADER.SE

OMRÅDESARBETE BIFROST

OMRÅDESARBETE BIFROST drivs av Mölndals stad och utgörs av en samordnare från staden och tio unga kommunutvecklare – ungdomar i gymnasieålder som har uppgiften som ett extrajobb. Tillsammans med Mölndalsbostäder, Hyresgästföreningen, Polisen, trossamfund och idrottsföreningar utförs olika aktiviteter för att öka tryggheten, trivseln och delaktigheten i området. Projektet om källsortering är en del i arbetet med att förbättra hållbarheten i stadsdelen. Områdesarbetet bygger på att invånarna i Bifrost får möjlighet att vara delaktiga, och deras tankar och idéer om områdets utveckling påverkar verksamheten. Arbetet bedrivs dels genom lokala aktiviteter ute i samhället, dels på Mötesplats Bifrost som ligger på Vetekornsgatan. Mölndals stad har områdesarbete även i Lindome, Balltorp och Åby.

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

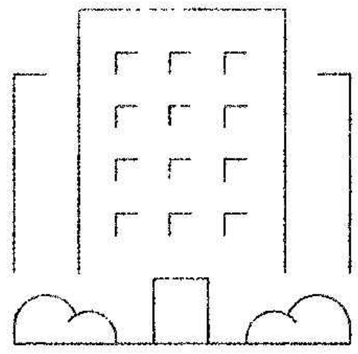
Året i siffror

Insatser för ökad källsortering, 100 procent förnybar el och nya kollegor. Mölndalsbostäder fortsätter att utveckla verksamheten, sina områden och hyresgästernas boende under 2022.

ILLUSTRATIONER: SHUTTERSTOCK

Frisknärvaro (i procent)

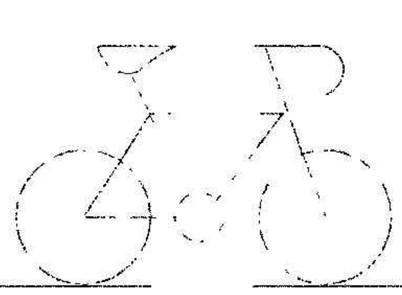
Heltid	Kvinnor	Män	Totalt
Tjänstemän	95,0	95,8	95,5
Kollektivanställda	96,4	94,9	95,0
Totalt	**95,6**	**95,2**	**95,3**



3887

Hyresrätter

Varav 854 är kooperativa lägenheter, äldre- och gruppboenden enligt LSS.



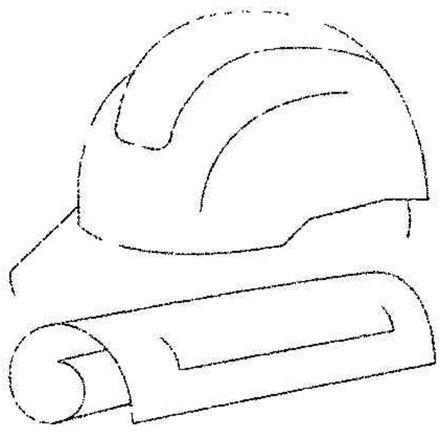
13 år

Anställningstid i snitt

7

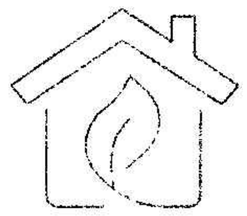
Nyanställda

Varav sex kvinnor och en man.



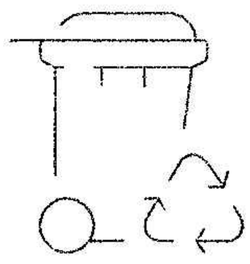
107 364

Investering i byggnader och nyproduktioner (tkr)



Allmännyttans klimatinitiativ

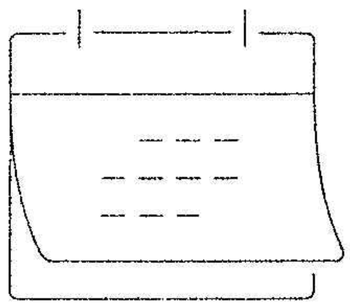
Mölndalsbostäders mål i Allmännyttans klimatinitiativ är att vara fossilfria och minska energianvändningen med 15 procent till år 2030.



Avfallshantering

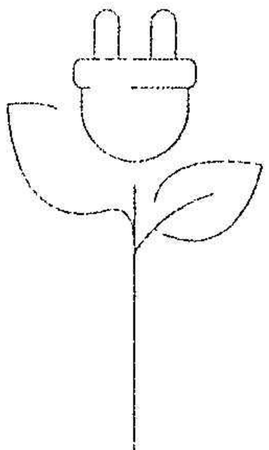
93 liter restavfall per lägenhet och vecka i snitt. 50 liter är norm enligt Avfall Sverige. Siffran inkluderar inte Mölndalsbostäders äldreboenden.

20230619007748



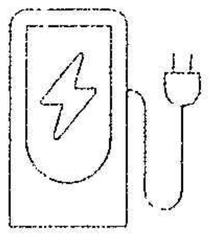
7 år

Genomsnittlig kötid
på Mölndalsbostäders lägenheter.



100 %

Förnybar el
Mölndalsbostäder köper bara el från förnybara energikällor.



72

Laddstolpar för elbilar



49 år

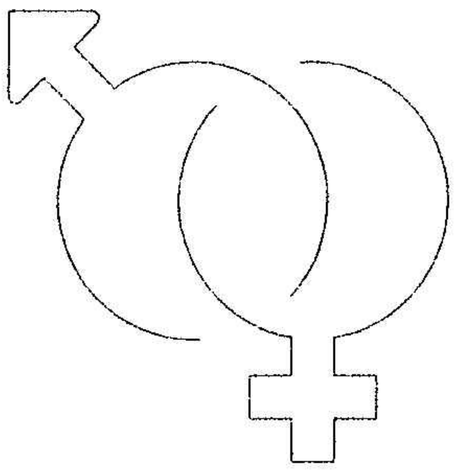
Snittålder på alla anställda

54 724

Kvadratmeter lokalyta

6 960,9

Marknadsvärde
(mkr)



83

Medarbetare
34 kvinnor (41 %)
49 män (59 %)

16,2 %

Soliditet

SKYDDSRUM

Möjlighet att söka skydd

För boende i Mölndal är det bra att veta vart man ska ta sig om man behöver söka skydd. Mölndalsbostäder har under året säkerställt att skyddsrummen i beståndet både är kontrollerade och rätt utrustade.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON **ILLUSTRATION:** BJÖRN ÖBERG

SOM EN FÖLJD av Rysslands angrepp på Ukraina ökar det svenska samhället sin krisberedskap. För fastighetsägare gäller det till exempel att se över skyddsrum, så de uppfyller kraven från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Om regeringen beslutar om höjd beredskap ska skyddsrummen ställas i ordning inom maximalt 48 timmar. Därför har Mölndalsbostäder under 2022 inventerat alla skyddsrum i sina hus och åtgärdat eventuella brister.

– Vi har bytt ut en hel del sandfilter och tätningslister för gas. Det gäller att skyddsrummen har god ventilation, och samtidigt skyddar mot gaser och biologiska stridsmedel, säger **Henrik Freed**, chef för förvaltning på Mölndalsbostäder.

Han fortsätter:

– Dessutom har vi sett till att all obligatorisk utrustning finns på plats. Det handlar till exempel om verktyg, torrtoaletter och vattenkärl.

Till vardags fungerar många skyddsrum som lägenhetsförråd, cykelrum eller kontor. Vid höjd beredskap måste de tömmas och ställas i ordning. Det kan till exempel innebära att ta ner och bära ut galler, nät eller trä som i dag utgör förrådsväggar. Detta görs i huvudsak av dem som ska använda skyddsrummet. Det kan vara vem som helst som befinner sig i närområdet – inte bara Mölndalsbostäders hyresgäster.

– Man tillhör inte ett visst skyddsrum, utan ska ta sig till det som ligger närmast. Om det skulle vara fullt behöver man gå till ett annat. Det kan vara bra att titta på MSB:s skyddsrumskarta – den finns på myndighetens webbplats – för att veta var de närmaste skyddsrummen finns, berättar Henrik Freed.

Skulle det finnas behov av att söka skydd är det bra att ta med sig mat, vatten och annat nödvändigt.

– Det handlar om varma kläder, toalettpapper och hygienartiklar, värdehandlingar och eventuella mediciner. Ett första hjälpen-kit är också bra ha med.

För att fortsätta hålla skyddsrummen i rätt skick gör Mölndalsbostäder en översyn en gång om året.

– Tyvärr händer det att utrustning skadas eller försvinner, men vi gör vad vi kan för att allt ska finnas på plats, säger Henrik Freed.



HENRIK FREED
Chef för förvaltning, Mölndalsbostäder

20230619007749

Detta ska finnas i ett skyddsrum

Torrtoaletter

Skyddsrummen är utrustade med toalettkärl av papp med tillhörande plastsäckar. Det finns även skynken eller enkla träväggar, för att skärma av toaletterna.

Vattenkärl

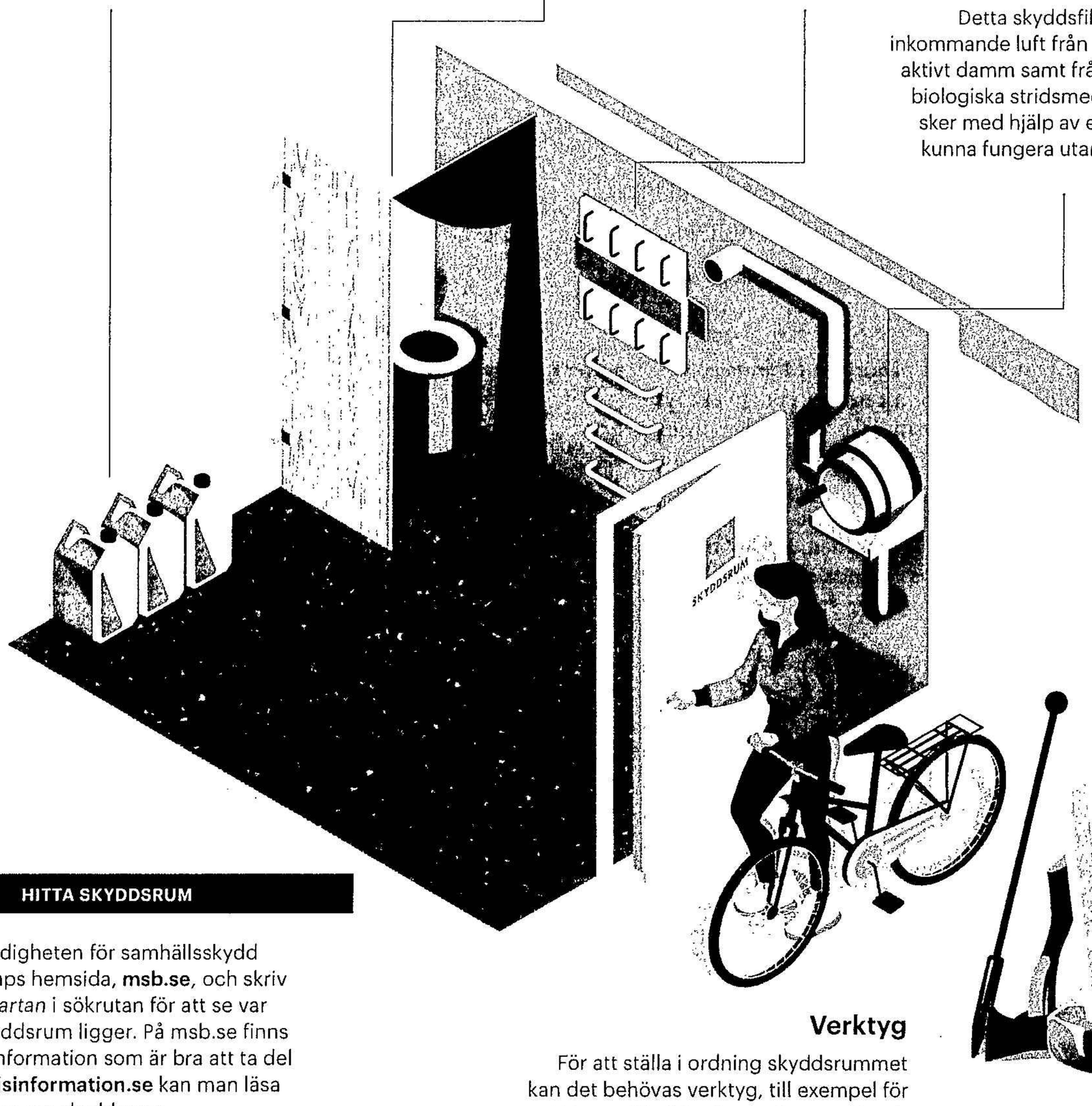
Tillgång till dricksvatten är avgörande. I ett skyddsrum som ställts i ordning ska det finnas vatten, som tappats upp i stora spannar eller dunkar. Det kan även vara bra att ta med eget vatten.

Splitterskydd

Ett skyddsrum är inte byggt för att stå emot en direkt träff, men ska skydda mot splitter. Om rummet har fönster finns betongplattor som sätts upp på insidan framför fönstret.

Sandfilter

Detta skyddsfilter renar inkommande luft från eventuellt radioaktivt damm samt från kemiska och biologiska stridsmedel. Reningen sker med hjälp av en vev, för att kunna fungera utan elektricitet.



Verktyg

För att ställa i ordning skyddsrummet kan det behövas verktyg, till exempel för att ta ner förrådsväggar. Yxa, spett och slägga brukar finnas i alla skyddsrum.

HITTA SKYDDSRUM

Gå in på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hemsida, **msb.se**, och skriv *skyddsrumskartan* i sökrutan för att se var närmaste skyddsrum ligger. På msb.se finns även annan information som är bra att ta del av, och på **krisinformation.se** kan man läsa frågor och svar om skyddsrum.

Biologisk mångfald som frodas

Sommarängar, stadsnära odlingslotter och växter för pollinerande insekter. Under 2022 gjorde Mölndalsbostäder en satsning för att öka den biologiska mångfalden.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON FOTO: ANNA SIGVARDSSON & SHUTTERSTOCK

UNDER ÅRET SOM gått påbörjade Mölndalsbostäder olika projekt för att bevara viktiga ekosystem och skapa livsmiljöer där fåglar, insekter och växter trivs. Projekten har involverat flera fastighetsarbetare, som både har utbildats i ekosystemtjänster och varit delaktiga i utformningen ute i sina områden. **Karin Jansson**, fastighetsarbetare på Mölndalsbostäder, är en av medarbetarna som har engagerat sig i sitt område.

– I år har vi planterat växter som drar till sig pollinerande insekter och satt upp fågelholkar och flera insektshotell. De fick nya hyresgäster redan i somras, säger Karin. Vi har också anlagt två mindre sommarängar med mer vildväxande arter, såsom blåklint, vallmo och prästkrage.

Emelie Rosenblom, förvaltningsassistent på Mölndalsbostäder, berättar mer:

– En sommaräng är en gräsyta som man låter växa fritt för att gynna bin, fjärilar och olika växter. Flera av våra fastighetsarbetare har länge lämnat små gräsplättar orörda för att hjälpa pollinerande insekter. Skillnaden nu är att vi gjorde det mer storskaligt, säger Emelie.

Hon fortsätter:

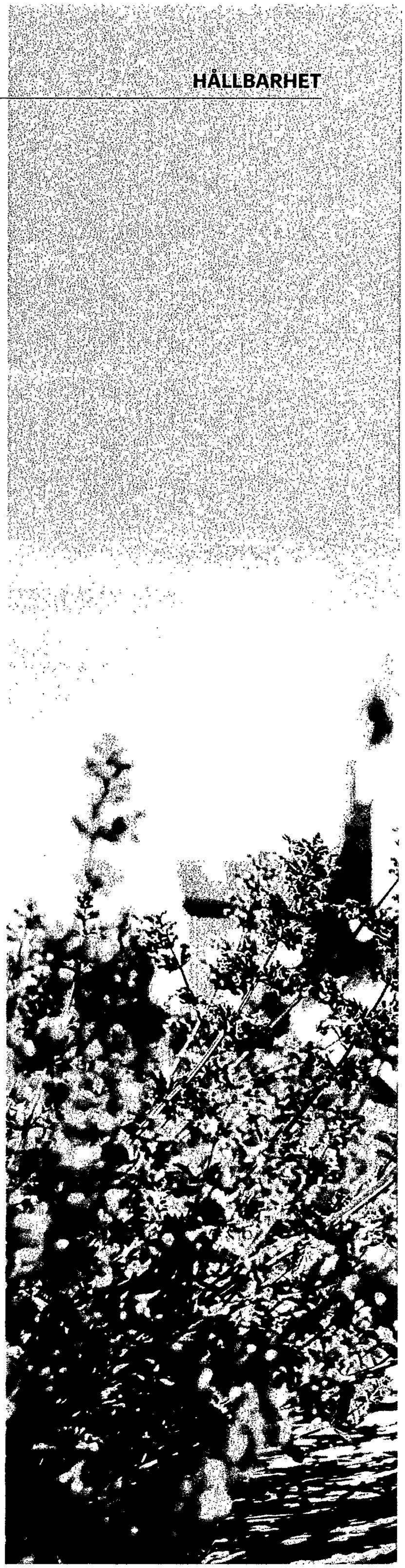
– Vi testade två olika varianter, en där vi satte egna fröer i jorden och en där vi planterade färdiga växter. Båda fungerade jättebra, och inför nästa säsong planerar vi att anlägga ängar i ytterligare sju områden.



KARIN JANSSON
Fastighetsarbetare, Mölndalsbostäder



EMELIE ROSENBLOM
Förvaltningsassistent, Mölndalsbostäder



20230619077750

Karin Jansson, fastighetsarbetare på Mölndalsbostäder, har varit delaktig i arbetet med att anlägga sommarängar för att gynna pollinerande insekter.



Tre insatser för ökad biologisk mångfald



Blomstrande sommarängar

Två sommarängar, med stor artrikedom och lång blomningstid, har anlagts för att gynna pollinerande insekter. Under 2023 ska ytterligare sju områden få sommarängar.



Nyplantering av träd

För varje träd som fälls på grund av röta eller skaderisk, planteras två nya träd. De fällda grenarna används även till att skapa naturliga insektshotell.



Insektshotell och fågelholkar

Flera insektshotell har satts upp i bostadsområdena, för att fjärilar, bin och humlor ska ha någonstans att lägga ägg och föda upp larver. Flera fågelholkar har också satts upp.

För Mölndalsbostäder är det viktigt att bevara grönytor även i stadsmiljön, till exempel genom att plantera växter som blommar under olika perioder på året.

– Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden. Vi behöver fungerande ekosystem och växtpollinering, men djur- och växtlivet minskar i allt snabbare takt. Därför är det jätteviktigt att vi som bostadsbolag ser till att våra grönområden fortsätter att existera, förklarar Emelie.

I ETT AV OMRÅDENA har Mölndalsbostäder även grävt ur en liten sandlåda och gjort om den till tre odlingslotter för att erbjuda några hyresgäster möjlighet till stadsnära odling. Enligt Emelie var intresset för platserna stort.

– Sandlådan användes knappt eftersom det ligger en större lekplats hundra meter bort. Responsen var så stor att vi var tvungna att lotta ut platserna. Hittills har hyresgästerna bland annat odlat jordgubbar, sallad, potatis och lök.

Karin inflikar:

– Hyresgästerna ansvarar själva för att rensa ogräs, vattna och hålla efter. I somras körde vi en testperiod och eftersom allt fungerade bra kommer vi fortsätta även nästa år. Dessutom kommer vi utöka möjligheten till odlingslotter i fler av våra områden.

Emelie Rosenblom, förvaltningsassistent för utemiljöer, Mölndalsbostäder

Ibland behöver Mölndalsbostäder ta ner träd på grund av röta eller skaderisk. De kvistar och grenar som blir kvar används till att skapa naturliga insektshotell.

– I vissa områden har vi lummiga skogspartier där vi har lämnat kvar delar av träden för att gynna insekter och det naturliga kretsloppet. Under 2022 beslutade vi också att för varje träd vi fäller, ska vi plantera två nya någonstans i våra bostadsområden, säger Emelie.

Karin berättar att insatserna har tagits emot med stor entusiasm.

– Vi har fått glada tillrop från boende i alla åldrar. Det känns jättebra att få in hållbarhetsaspekten i det dagliga arbetet, och att det dessutom uppskattas av hyresgästerna är en stor bonus. Nu ser vi fram emot att fortsätta jobba vidare med fler områden. Vi vill att biologisk mångfald ska vara en naturlig del av våra boendemiljöer.



”Pollinerande insekter är viktiga för vår livsmedelsproduktion”

Hej, Ulrika! Varför är det viktigt med pollinerande insekter?

–För att pollinerande insekter, såsom bin, humlor och fjärilar, överför pollen mellan blommor så att växterna kan befruktas och fortplantas. Denna så kallade ekosystemtjänst är viktig för vår livsmedelsproduktion. Våra grödor behöver pollineras för att vi ska få matvaror, såsom äpplen, blåbär och kakao, men också för större skördar av till exempel raps och kaffe.

Vad är bra att plantera i sin odlingslott eller balkonglåda?

–Man kan tänka på att plantera växter som blommar under olika tidsperioder. Då finns det mat till de pollinerande insekterna hela sommaren och inte bara under en kort tidsperiod. Sen ska man såklart välja växter som de pollinerande insekterna tycker om. Det behöver inte vara något märkvärdigt, både lavendel och rödklöver är två bra exempel.

Vad kan man mer göra för att gynna den biologiska mångfalden?

–Man kan sätta upp insektshotell, så att insekterna har någonstans att bo. Det finns också starka belägg för att bekämpningsmedel är en orsak till att antalet insekter minskar. Därför är det viktigt att inte använda några bekämpningsmedel i sin egen odling, men också att handla ekologiskt så mycket man kan.



ULRIKA PALME

Biolog och universitetslektor i miljösystemanalys, Chalmers Tekniska Högskola



VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE

Ingen ska behöva förlora sitt hem

Samtal, boendestöd och sociala hyreskontrakt. Tillsammans med Mölndals stad arbetar Mölndalsbostäder för att skapa ett socialt skyddsnät som förebygger vräkningar.

TEXT: OLIVIA ERIKSSON **FOTO:** JOACIM WINQVIST

20230619077752

SOM ALLMÄNNYTTIGT bostadsbolag har Mölndalsbostäder ett samhällsansvar gentemot sina hyresgäster, oavsett inkomst och bakgrund. Det innebär bland annat att man arbetar förebyggande för att ingen ska behöva förlora sitt hem. Tillsammans med socialtjänsten i Mölndal har Mölndalsbostäder bildat en vräkningsförebyggande arbetsgrupp med representanter från båda parter. Syftet är att tidigt fånga upp ärenden där det finns risk för att en hyresgäst inte kan bo kvar på grund av social eller ekonomisk utsatthet.

– Ofta gäller det allvarligare ärenden, där hyresgästen har fått ett varningsbrev eller en uppsägning. Många gånger är psykisk ohälsa inblandat. Det kan handla om sjukskrivningar, arbetslöshet eller att man inte orkar söka stöd, förklarar Helene Sandell, boendekonsulent på Mölndalsbostäder.

Hon fortsätter:

– Vid obetalda hyror tar vi alltid kontakt med hyresgästen för att snabbt reda ut vad som har hänt och undvika att skulden växer. Socialtjänsten arbetar också vidare med ärendet efter sina rutiner, det kan vara genom hembesök eller samtal.

Mölndalsbostäder har även ett samarbetsavtal med Mölndals stad, där man varje år verkar för att tilldela ett antal hyreskontrakt till personer med särskilda behov, som står utanför bostadsmarknaden.

– Kontrakten tilldelas bara personer med mångårig problematik. Det kan vara skulder eller psykisk ohälsa som hindrar dem från att ordna bostad själva. Även personer med permanent uppehållstillstånd kan erbjudas ett sådant kontrakt. Det är Mölndals stad som avgör vilka personer som tilldelas en lägenhet, säger Helene Sandell.

FÖR ATT YTTERLIGARE förebygga vräkningar kan hyresgäster som har problem, men en vilja att förändra sin livssituation, i vissa fall erbjudas ett socialt kontrakt i 18 månader. Det innebär att hyresgästen får bo kvar, men att socialtjänsten tar över kontraktet.

– Då ingår boendestöd, så att man får hjälp med rutiner och att betala hyran i tid. Om vi ser att allt fungerar, skriver vi tillbaka kontraktet på hyresgästen igen efter 18 månader, säger Helene Sandell.

I de fall där det vräkningsförebyggande arbetet inte når fram, handlar det ofta om störningsproblematik.

– Det kan gälla missbruk med så mycket störningar att hyresgästen inte kan bo kvar. Men i de flesta fall vinner alla på att undvika avhysningar. Det är ett stort socialt lidande och en samhällsekonomisk förlust, säger Helene Sandell och tillägger:

– Om man som hyresgäst inte kan betala hyran i tid, ska man alltid kontakta oss. Varje ärende är unikt och vi försöker alltid att hitta en lösning tillsammans. ○



HELENE SANDELL
Boendekonsulent,
Mölndalsbostäder

Hit kan man vända sig

Budget- och skuldrådgivning

Mölndals stad erbjuder gratis budget- och skuldrådgivning till hyresgäster som fått en sämre inkomst, förändrad livssituation eller som vill få bättre koll på sin privatekonomi. Tillsammans med en budget- och skuldrådgivare går man igenom den ekonomiska situationen och hur den kan förbättras. Tystnadsplikt råder.

Kundcenter

Hyresgäster som har svårigheter att betala hyran i tid, ska alltid kontakta Mölndalsbostäders kundcenter. Vid behov vidarebefordras ärendet till verksamhetens boendekonsulent.

MÖLNDALS STAD KONTAKTCENTER:
031-315 10 00

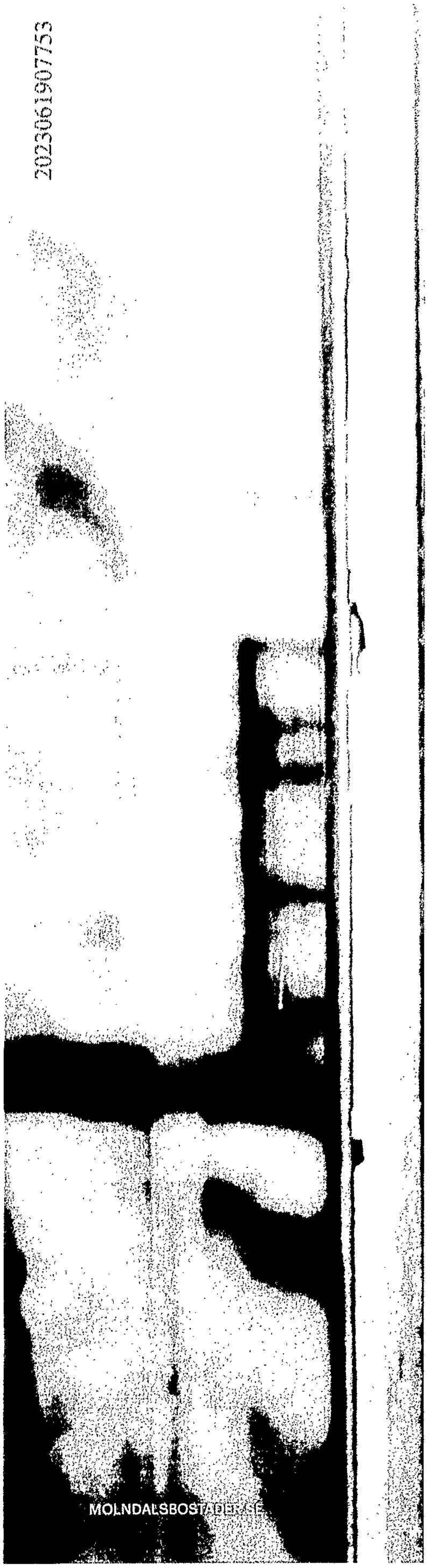
MÖLNDALSBOSTÄDERS KUNDCENTER:
031-720 84 00 KUNDCENTER@MOLNDALSBOSTADER.SE

Omvärldsläge

Kriget i Ukraina, höga byggpriser, en ökad inflation och energikris i Europa. Världsläget påverkar alla – även Mölndalsbostäders verksamhet och hyresgäster.

TEXT: IRIDA VALENTIN & OLIVIA ERIKSSON | FOTO: SHUTTERSTOCK

20230619077753



”Inflationen, de ökade energipriserna och den höjda räntan kan leda till fördubblingar av våra el- och räntekostnader under 2023.”

Henrik Lyréus om hur Mölndalsbostäders verksamhet påverkas av det rådande världsläget.

EN 24 FEBRUARI 2022 förändrades världen. Ryska trupper invaderade Ukraina och ett storskaligt krig var snabbt ett faktum. Vi kastades in i en period av osäkerhet, både säkerhetspolitiskt och ekonomiskt.

– Det här året har varit omvälvande, världsläget påverkar oss alla, säger **Henrik Lyréus**, ekonomichef på Mölndalsbostäder.

Han fortsätter:

– Inflationen, de ökade energipriserna och den höjda räntan kan leda till fördubblingar av våra el- och räntekostnader under 2023. I kombination med kostnadsökningar på fjärrvärme, renhållning, material och tjänster kommer det att påverka vårt resultat negativt. Det inverkar också på vår verksamhet, till exempel produktionen av nya bostäder.



HENRIK LYRÉUS
Ekonomichef,
Mölndalsbostäder

ETT NYPRODUKTIONSPROJEKT, som redan har påverkats, är Våmmelyckan i Kållered centrum. Här tog man ett symboliskt spadtag hösten 2021. Mölndalsbostäder är en av fyra exploatörer som tillsammans kommer att bygga cirka 450 lägenheter, enligt de ursprungliga planerna.

– Tillsammans med arkitekten har vi lagt krut på att öka andelen uthyrningsbar yta i projektet, vilket är viktigt för att få ihop lönsamhetskalkylen. Men räntehöjningen och därmed ändrade avkastningskrav gör att vi ändå har svårt att få ihop kalkylen, enligt lagkravet kring lönsamhet för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

”Det ingår i vårt uppdrag som samhällsaktör att leverera hållbara och attraktiva bostäder.”

Henrik Lyréus om att fastigheterna måste hållas i ett bra skick, trots dyra priser på underhåll och renovering.



I hela landet är det tydligt att byggtakten har mattats av ordentligt. Det startas inte så många nya projekt, utan man satsar på att bli färdig med det som har påbörjats.

– Det uppstod en byggboom när räntorna var låga, och det har trissat upp priserna. Vi har sett rekordökningar i byggpriser under 2022, säger Henrik och tillägger:

– Byggprisutvecklingen gör att vi sannolikt inte kommer kunna bygga så mycket nytt närmsta tiden, förutom grupp- och serviceboenden enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) där Mölndals stad har en skyldighet att ta fram bostäder för särskilt behövande.

ATT UTVECKLA BEFINTLIGT bostadsbestånd och genomföra underhållsåtgärder kommer att bli fortsatt viktigt, trots att priserna går upp även här. Fokus framåt blir till exempel att renovera de lägenhetshus som är byggda på 60-talet och sätta in mekanisk ventilation för att förbättra inomhusklimatet. Mölndalsbostäder har även en del stambyten och badrumsrenoveringar i dessa byggnader framför sig.

– Underhåll och renovering är dyrt, men det är ett måste att hålla våra fastigheter i ett bra skick. Som hyresgäst ska du kunna förvänta dig en god service och ett boende du trivs i. Det ingår i vårt uppdrag som samhällsaktör att leverera hållbara och attraktiva bostäder.

Den 1 april får Mölndalsbostäders hyresgäster, liksom tidigare år, räkna med att en hyreshöjning träder i kraft. Mölndalsbostäder har haft en genomsnittlig hyreshöjning på runt två procent de senaste åren, denna gång får man räkna med att den blir högre. Nytt för i år är att höjningen är baserad på en ny modell för hyressättningen, som Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna har enats om på rikstäckande nivå.

– Jag tror att de flesta hyresgäster förstår varför vi måste höja hyrorna. Vi har förståelse för att det kan bli tufft för många hyresgäster. Men som allmännyttigt bostadsbolag måste vi se till att verksamheten kan fortsätta bedrivas, och då måste vi ha rimlig täckning för våra kostnader, säger Henrik.

Han avslutar:

– Hyrorna är vår enda inkomst och ska räcka till mycket. Då måste de följa den allmänna kostnadsutvecklingen för att verksamheten ska vara hållbar.

Hur mycket påverkas

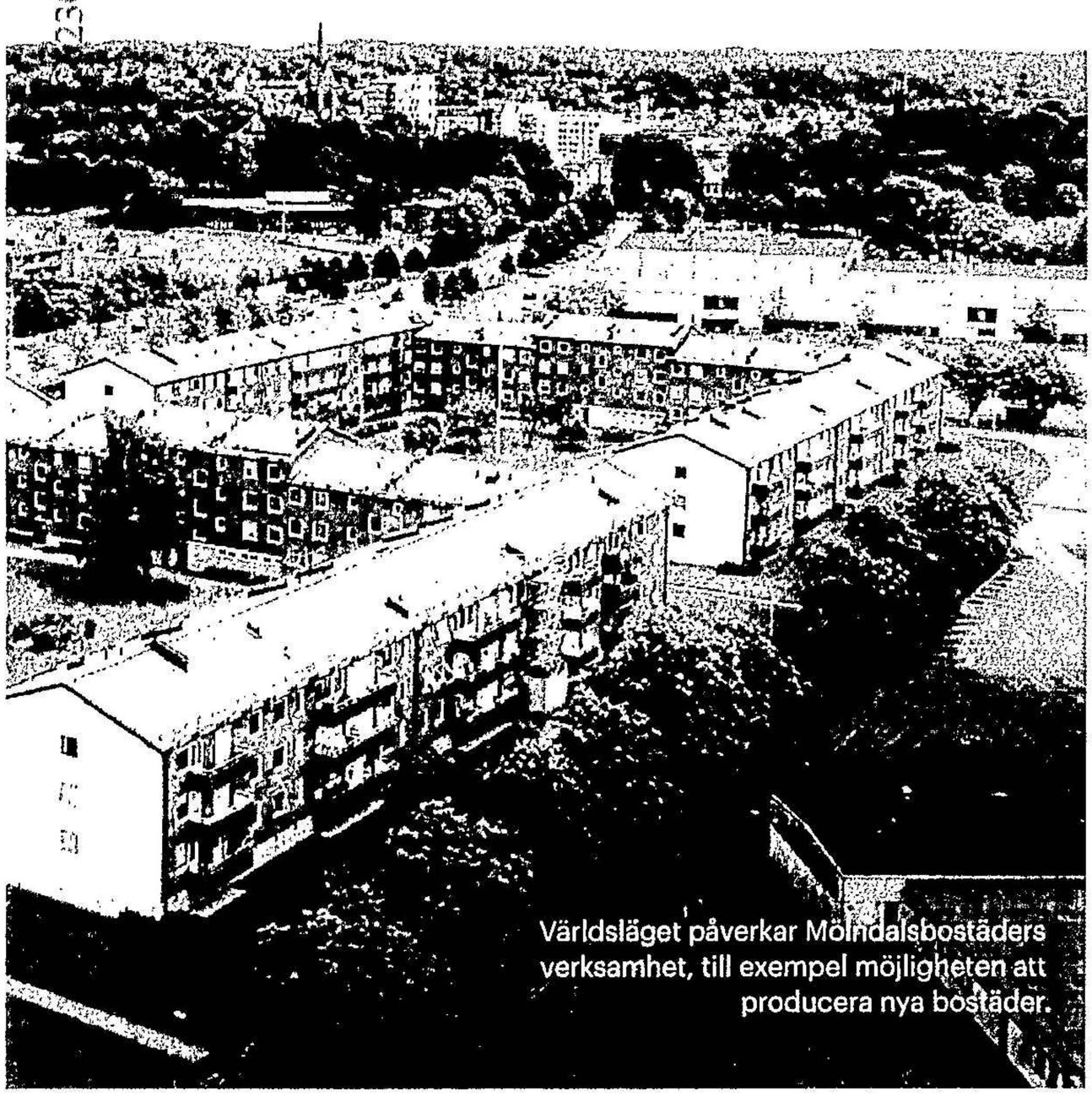


Marita Lewrén

PENSIONÄR

”Det är tufft, precis som för många andra. Jag är tvungen att ta av mina sparpengar, och det känns inte rätt. Det kostar en förmögenhet att handla mat, även om jag bara handlar det mest nödvändiga. Kläder har jag inte köpt på länge.”

230619077S4



Världsläget påverkar Mölndalsbostäders verksamhet, till exempel möjligheten att producera nya bostäder.



Charlotta Brolin
Hållbarhetsstrateg,
Mölndalsbostäder

Hur kan man minska sin energianvändning som hyresgäst?

– Med höga elpriser är det viktigt att spara energi, både för plånboken och ett hållbart samhälle. Att fylla tvättmaskinen, ha rätt temperatur i kyl och frys och byta till LED-lampor kan sänka både förbrukningen och elräkningen. Det är också viktigt att hushålla med värme och varmvatten, till exempel genom att duscha kortare och undvika att möblera framför elementen.

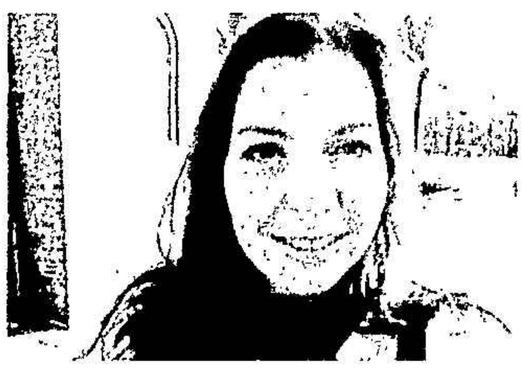
Vilka är de stora energibovarna?

Torktumlaren drar mycket energi, så kör bara fulla maskiner om den behöver användas. Har man dessutom handdukstork eller golvvärme på el ska man använda dem sparsamt. Att välja en spisplatta i rätt storlek och använda mikro i stället för ugn gör också att du sparar energi.

Hur hänger källsortering och lägre kostnader ihop?

– Under 2022 höjde Mölndals stad kraftigt avgiften för att hämta restavfall. Riktlinjen är 50 liter restavfall per hushåll i veckan, en siffra som är nästan tre gånger så hög i vissa av våra områden. Höjda kostnader för avfallshanteringen kommer i slutändan att påverka hyrorna, så att källsortera är både billigare och bättre för miljön.

UNDER **MITT BOENDE** PÅ WEBBEN KAN DU LÄSA MER OM EL- OCH ENERGIFÖRBRUKNING



Veronica Abelsson
ÄGARE TILL SMÖRGÅSFINESS

"Jag påverkas jättemycket. Vi hann knappt se en ljusglimt efter pandemin innan kriget bröt ut, och det har fått konsekvenser för oss alla. Det är tydligt att människor handlar mindre. Men jag tänker positivt och tar en dag i taget."



Veronica Graaf
FORMGIVARE & SMÅBARNSFÖRÄLDER

"Jag försöker minska elförbrukningen och tänka till innan jag kör tvätt- och diskmaskin. Stora tvättar kommer jag nog köra i den gemensamma tvättstugan. Vi kan också spara pengar på att storhandla och köpa mindre hämtmat."

NYA RUTINER

Väsentligt arbetssätt för in- och utflyttning

En bra start för hyresgäster som flyttar in, och ett bra avslut för de som flyttar ut. Det är målet med Mölndalsbostäders nya rutiner för in- och utflyttning.

TEXT: FRIDA VALENTIN & OLIVIA ERIKSSON FOTO: ANNA-LENA LUNDQVIST

2023061907755

I **NOVEMBER 2021** tog Mölndalsbostäder första steget i arbetet med att ta fram nya rutiner för in- och utflyttning. Den tidigare processen fungerade bra, men det var dags att vässa arbetssättet för besiktningen av lägenheten.

– Kort sagt kan man säga att vi har gjort en kvalitetshöjning av hela processen. Målet är att våra nya hyresgäster ska få en positiv upplevelse och en bra start i sin nya lägenhet. Att det är helt och rent är nummer ett, säger **Ulf Bergh**, förvaltare i område centrum och en av initiativtagarna till den nya processen.

DEN NYA PROCESSEN innebär att Mölndalsbostäder först gör en så kallad förbesiktning i samband med att lägenheten sägs upp. Då kontrollerar man om det finns några skador som behöver åtgärdas innan lägenheten kan hyras ut igen, till exempel på ytskikt eller vitvaror.



ULF BERGH
Förvaltare,
Mölndalsbostäder

– Över lag är våra hyresgäster skötsamma och anmäler fel innan vi besiktigar, så det brukar inte vara så mycket som vi upptäcker. Men genom förbesiktningen slipper hyresgäster som flyttar ut att bli överraskade av en räkning i brevlådan om vi har behövt reparera något som ligger på hyresgästens ansvar, säger Ulf och tillägger:

– Vi är måna om våra hyresgäster som flyttar ut, och vill att det ska bli ett bra avslut. För oss innebär det också en chans att ligga steget före, eftersom vi kan upptäcka saker när vi är på plats i lägenheten och kan ta tag i det som behöver åtgärdas innan den nya hyresgästen flyttar in.

När hyresgästen som ska flytta ut har tömt lägenheten, flyttstädat och lämnat in nycklarna gör Mölndalsbostäders servicetekniker också en avflyttnings- och städbesiktning. Då kontrollerar man att lägenheten är ordentligt städad samt att det inte finns några skador eller fel som inte syntes när lägenheten var möblerad på förbesiktningen. Det kan till exempel handla om en läckande kran, ett eluttag som hänger löst eller skador på golv och väggar.

– Det är intensiva dagar för oss vid månadsskiftet, men det vinner vi på i längden. När vår nya hyresgäst hämtar nycklarna till sin nya bostad är lägenheten slutbesiktigad och godkänd, vilket ger en bra start vid inflyttningen, säger Ulf.



Sauli Sihvonen
Områdestekniker,
Mölndalsbostäder

En smidigare flyttprocess för alla

Att besiktiga lägenheter är en ny arbetsuppgift för er servicetekniker. Kan du berätta mer?

– Sedan vi införde de nya rutinerna ansvarar vi servicetekniker för förbesiktningarna, men tar även över alltmer vid slutbesiktningarna. Planen är att vi helt ska ansvara för alla in- och utflyttningsbesiktningarna inom kort.

Varför är det viktigt med bra rutiner?

– Det är för att ligga steget före. På så sätt kan vi säkerställa att eventuella fel åtgärdas i tid och att det är rent och snyggt. Då känner sig de nya hyresgästerna välkomna och ärver inte någon annans skador. Tack vare förbesiktningarna vet vi dessutom vilka fel som ska åtgärdas redan innan vi lägger ut lägenheten för uthyrning.

Vad har de nya rutinerna gett för resultat?

– Det har lett till smidigare in- och utflyttningar för alla. Ibland kanske vi inte kan godkänna en städbesiktning. Då kan den som flyttar ut få en liten stund på sig att städa det sista, så att det är rent när nästa hyresgäst flyttar in. Det är helt enkelt en extra kontroll, och jag märker att den uppskattas av våra hyresgäster.

LÄS MER OM VAD SOM ÄR BRA ATT TÄNKA PÅ VID IN- OCH UTFLYTTNINGAR PÅ:
MOLNDALSBOSTADER.SE

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. Stämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Senaste årsstämman hölls den 13 april 2022. Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Kristian Vramsten 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 vi 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 mellan åren 2021–2023. I den har ägardirektivet, kommunfullmäktiges övergripande mål, styrelsens inriktningsdokument, samt våra väsentliga hållbarhetsfrågor vävts in.

Styrmodell

Mölndalsbostäder bedriver sin verksamhet utifrån en styrmodell med tydlig koppling till affärsplanen. Utgångspunkten är tre bolagsövergripande mål; *leverera ett hållbart och attraktivt boende, bedriva en hållbar verksamhet samt skapa de bästa förutsättningarna*.

Till varje mål finns underliggande delmål 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 företaget.

Allbolagen

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 samt inflytande i verksamheten.

I det allmännyttiga syftet ingår 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 för att kunna bedriva verksamheten.

20230619077756

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet omfattar hela Mölndalsbostäders verksamhet och är integrerat i den övergripande styrningen genom affärsplan, policys, riktlinjer, strategier, mål och handlingsplaner.

Mölndalsbostäders hållbarhetsarbete drivs av bolagets hållbarhetsstrateg tillsammans med de chefer som är ansvariga för mål och delmål i verksamhetens affärsplan. Mölndalsbostäders vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet.

Bolagets styrelse antar policys och följer kontinuerligt arbetet. Mölndalsbostäder utgår från försiktighetsprincipen som är integrerad i verksamhetens miljöpolicy och arbetssätt. Löpande riskbedömningar, som även inkluderar klimatrelaterade aspekter, utförs kotinuerligt. Detta är en del av Mölndalsbostäders fastställda rutin för utvärdering av risker. Alla risker av betydelse rapporteras 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 nio sammanträden. Även representanter från moderbolaget Kvarnfallet Mölndal AB har deltagit.

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

De valda är:

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

STYRELSEN



Bakre rad från vänster:

Elin Andersson
Styrelseledamot,
invald 2022.
Utsedd av Liberalerna.

Marie Werner
Vd Mölndalsbostäder.

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

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

Ulf Bergh
Arbetstagarrepresentant.
Utsedd av Unionen.

Adam F Laurén
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av Kristdemokraterna.

Kristina Körnung
Styrelsens vice ordförande
invald 2019.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Främre rad från vänster:

Carin Hedqvist
Styrelseledamot,
invald 2015.
Utsedd av Centerpartiet.

Kader Hamakarim
Styrelseledamot,
invald 2019.
Utsedd av Miljöpartiet.

Marie Lindqvist
Styrelseledamot,
invald 2015.
Utsedd av Vänsterpartiet.

Saknas på bild:

Raymond Carlsson
Styrelseledamot,
invald 2021.
Utsedd av Socialdemokraterna.

Stefan Pettersson
Arbetstagarrepresentant.
Utsedd av Fastighets-
anställdas förbund.

20230619007757

LEDNINGSGRUPPEN



Marie Werner
Vd



Tomas Olsson
Chef marknad och affärsutveckling



Henrik Freed
Chef förvaltning



Henrik Lyréus
Chef ekonomi



Cathrine Gerle
Chef fastighetsutveckling



Mia Forsman
HR-strateg

HÅLLBARHETSINDIKATORER

Indikator	Not	2022	2021	2020	Kommentar
TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN					
NKI – produktindex	1	-	79,0%	-	Resultat 2018 78,7%
NKI – Trygghet	1	-	83,3%	-	Resultat 2018 82,2%
Hållbarhetsenkät – Index Social hållbarhet	1	79,0%	-	-	
HÅLLBART BOENDE					
Restavfall (liter per lägenhet och vecka)	2	93	-	-	Mål 2030 50
NKI – serviceindex	1	-	85,3%	-	Resultat 2018 86,1%
Hållbarhetsenkät – Index Miljö	1	87,2%	-	-	
Insamlad textil (ton)		47,4	49,2	51,8	Insamlad mängd av Human Bridge som omhändertar textiler
EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING					
Minskad energianvändning i byggnader (jämfört med 2007)	3	-16,5 %	-17,2%	-18,1%	Mål 2030 -15% nytt mål ej fastställt
Summa energianvändning uppvärmning och el normalårskorrigerad (kWh/m² A-temp)	4	96,7	95,9	94,9	2007 117
Uppvärmning normalårskorrigerad (kWh/m² A-temp)	4	82	81,6	81,4	2007 101
Fastighetsel (kWh/m² A-temp)	4	14,7	14,3	13,5	2007 16
Vattenanvändning (m³/m² A-temp)	4	1,10	1,12	1,14	2007 1,13
CO_2e (ton) Scope 1 och 2	5	73	86	81	
CO_2e (ton) Scope 3 som uppstår vid tillverkning av energi	5	200	230	256	
Fossilfri verksamhet enligt Sveriges allmännyttas klimatinitiativ	6	99,8 %	99,7%	99,6%	Mål 2030 100% fossilfritt
HÅLLBAR NYPRODUKTION					
Minska klimatpåverkan från nyproduktion (kg CO_2e/m² BTA)	7	Startvärde 320			Delmål 2030 50% minskning från startvärde
LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL OCH UTVECKLING					
Antal forsknings-/utvecklingsprojekt organisationen deltar i	8	4	1	1	Flexisync Byggherrelyftet, Cirkulara Byggprodukter av plast, Soperstars
MEDARBETARNAS HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ					
Trust Index	9	68%	-	-	
Friskfrånvaro	10	95,3%	95,0%	93,8%	
Arbetsplatsolyckor och tillbud		6 olyckor, 2 tillbud	3 olyckor, 2 tillbud	5 olyckor, 2 tillbud	

HÅLLBARHETSNOTER

20230619007758

NOT 1

NKI (Nöjd kund index) genomförs vartannat år som en enkätundersökning till våra hyresgäster. Därför redovisas endast resultat från 2021. En hållbarhetsenkät genomfördes som enkätundersökning till våra hyresgäster första gången 2022.

NOT 2

Alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära förpackningsinsamling i våra miljöhus. Där kan fraktionerna matavfall, restavfall, tidningar, pappers-, plast- och metallförpackningar sorteras. I de flesta miljöhus tas även glas, icke brännbart avfall samt miljöfarligt avfall, såsom elektronik, småbatterier och ljuskällor emot. Under året var restavfallsmängderna i snitt 93 liter per vecka och lägenhet (inkluderar ej äldreboenden), vilket kan jämföras med Avfalls Sveriges riktlinje på 50 liter restavfall per vecka. Farligt avfall som uppstår i egen verksamhet samlas in i avsedda skåp och hanteras av utsedd leverantör.

NOT 3

Den något ökande trenden på energianvändning bedöms bero på ombyggnad av självdragsventilation till FTX-ventilation i ett antal fastigheter. Det ger ökad energianvändning under byggtiden, men även i driftskedet. Dock är inköpt energimängd lägre än förra året pga varmare väder.

NOT 4

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 i tabellen för energianvändning är omräknade från förra året på grund av att SMHI har ändrat normalårsperiod, korrigering är gjord även bakåt i tiden. Siffrorna för 2022 är preliminära.

NOT 5

Scope 1 – direkta utsläpp (vid förbränning av bränslen i egna pannor och drivmedel i egna fordon).
Scope 2 – indirekta utsläpp från köpt el och värme (uppstår vid användning), market-based method.
Scope 3 – indirekta utsläpp som uppstår vid tillverkning av energi, market-based method.
CO_2e-utsläpp baseras på Mölndalsbostäders verksamhet (exklusive hyresgästers hushållsel). Siffrorna för 2022 är preliminära.

NOT 6

Vi följer Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och de beräkningsförutsättningar som finns där. Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränsle och drivmedel är fossilfria. Siffrorna för 2022 är preliminära.

NOT 7

BTA, Bruttoarea utgör summan av alla våningsplans area och mäts från byggnadsdelarnas utsida.

Genom att ansluta Mölndalsbostäder till bygg- och anläggningssektorns färdplan 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.

NOT 8

Mölndalsbostäder driver, eller medverkar i, ett antal forsknings- och utvecklingsprojekt.
Flexisync: EU-finansierat projekt med fokus på att nyttja byggnaders inbyggda värmetröghet för att skapa effektivt nyttjande av stadens energisystem.
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.
Soperstars: Utvecklingsprojekt som syftar till att minska mängden felaktigt slängt avfall och reducera kostnaderna för avfallshantering.

NOT 9

2022 byttes mätmetod till Great Place to Works "Trust Index", därför redovisas inte siffor för 2020–2021.

NOT 10 · FRISKNÄRVARO I %

	Kvinnor			Män			Totalt		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Tjansteman	95,0	95,0	90,7	95,8	97,8	98,6	95,5	96,1	94,2
Kollektivanställda	96 4	98,3	96,1	94,9	94,8	93,0	95,0	95,5	93,5
Totalt	**95,6**	**96,1**	**92,1**	**95,2**	**95,5**	**94,5**	**95,3**	**95,0**	**93,8**

ANSTÄLLDA

	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	34	49	83
Antal tillsvidareanställda	33	48	81
Antal tidsbegränsat anställda, inkl sommarjobbare	12	18	30
Antal anställda med icke garanterade timmar (intermittentanställda)		7	7
Antal heltidsanställda	33	48	81
Antal deltidsanställda	1	1	2

Uppgifterna i sammanställningen baseras på medelvärde under rapportperioden

MEDLEMSKAP OCH ENGAGEMANG

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. Utgångspunkten är att alla kan bidra. Tanken är att ta vara på allmännyttans gemensamma kraft och tillsammans vara en stor beställare, som har möjlighet att ställa krav och driva på klimatomställningen.

Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande
Lokal plattform för strategisk samverkan för att nå ett klimatneutralt byggande i Göteborgsregionen. Här samlas bygg- och fastighetsbranschens olika aktörer för att tillsammans med Göteborgs Stad och akademin hitta nya lösningar som kan ge en snabbare omställning.

Färdplan 2045 för bygg- och anläggningssektorn
Bygg- och anläggningssektorn står för cirka 20 procent av Sveriges klimatutsläpp. Klimatpåverkan kommer främst från tillverkningen av material och produkter, samt från utsläpp relaterade till energianvändningen i driftsfasen. Färdplanen täcker hela värdekedjan från tillverkning av material och produkter till drift och förvaltning av fastigheter.

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. Tanken är att stimulera och etablera en återbruksmarknad i Göteborgsregionen, som dessutom kan tillföra ökat företagande och nya jobb inom området. Privata och offentliga fastighetsägare i Göteborg ingår i samarbetet där man lovar att skala upp arbetet med cirkulär byggnation.

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.

CSR Västsverige
CSR Västsverige, Public & Private Social Responsibility Initiative, är en icke vinstdrivande, politiskt och religiöst obunden förening som bildades år 2008. Föreningens verksamhet finansieras av Västra Götalandsregionen, Region Halland och medlemsintäkter. Arbetet drivs av kansliet och styrs av en övergripande treårig strategi samt årliga verksamhetsplaner som antas av föreningens styrelse.

Organisationen har som mål erbjuda ett brett utbud av kunskapsfördjupning och erfarenhetsutbyte inom hållbarhetsområdet.

20230619007759

GRI-INDEX

Redogörelse för tillämpning	Molndalsbostader har redovisat informationen som hanvisas till i detta GRI index för perioden 2022-01-31 till 2022-12-31 med referens till GRI Standards
GRI 1-version	GRI 1 Foundation 2021

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021			
2-1	Upplysningar om organisationen		MolndalsBostader AB Allmannyttigt bostadsbolag Haradsgatan 1 Molndal, Sverige
2-2	Enheter som inkluderas i organisationens hållbarhetsredovisning		Avser endast Molndalsbostader AB
2-3	Redovisningsperiod, redovisningsfrekvens, kontaktuppgifter		Årlig redovisning 1 januari 2022-31 dec 2022 3 mars 2023 Charlotta brolin@molndalsbostader se
2-4	Forandringar av information		Forandring i berakning av energianvändning ar gjord pga av att SMHI har ändrat normalårsperiod, korrigering är gjord även bakåt i tiden
2-5	Externt bestyrkande	52	Revisorns yttrande avser endast lagstadgad hållbarhetsrapportering
2-6	Aktiviteter, vardekedja och andra affarsrelationer	14, 15	
2-7	Anstallda	50	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	50	Under 2022 har 5 konsulter arbetat på foretaget i varierande omfattning mellan 100–10 % av heltidstjänst. Arbetsuppgifter har varit projektledning, kundcenter-medarbetare, arkivarie samt registrator
2-9	Bolagsstyrningens struktur och sammansattning	44, 45	
2-10	Nominering och val till hogsta styrande organ	45	
2-11	Ordforande i hogsta styrande organ	45	
2-13	Delegering av ansvar for hantering av organisationens påverkan	45	
2-14	Hogsta styrande organs roll gallande hållbarhetsrapportering	45	
2-16	Kommunikation av kritiska arenden		Inga kritiska arenden har rapporterats till styrelse och ledning
2-19	Ersattningspolicyer		Styrelsens ersattning beslutas av kommunfullmaktige
2-20	Process for att fastställa ersattning		Styrelsens arvoden bestams av kommunfullmaktige som i sin tur foljer riksdagsledamoternas ersattningar. VDs lon satts av styrelsen. Medarbetares loner satts av narmsta chef, ytterst ar VD ansvarig för lonebildning och lone-sattning for medarbetare. Kollektivavtal galler for alla medarbetere
2-22	Uttalande om strategi for hållbar utveckling	12	
2-23	Policyåtaganden		Policys fastställs av styrelsen årligen. Under året har foljande policys gallt, Arbetsmiljo-, Finans-, Kvalitets-,Miljo-, Personuppgifts-, Uthyrningspolicy samt Inkop- och upphandlingspolicy
2-26	Mekanismer for att soka rad och uppmarksamma farhågor		Medarbetare har fler forum att valja på for att soka rad eller uppmarksamma farhågor. Till exempel genom Cesam som ar det fackliga centrala samverkansorganet. Risker gallande arbetsmiljon rapporteras i ett system som alla medarbetare har behorighet till. Risker kan aven lyftas till skyddsombud som tar upp dessa i Skyddskommittén. Avtalsavvikelser gallande entreprenorer rapporteras till Molndalsbostaders inkopsansvarig. Onskar man vara anonym finns en visselblåsarkanal som hanteras av Molndals Stad
2-27	Efterlevnad av lagar och regler		Molndalsbostader har forelaggande från Miljoforvaltningen att åtgarda 198 lagenheter som har radonhalter over tillåten halt, dessa ska åtgardas under 2023 och 2024. Under 2022 åtgardades 317 lagenheter med forhojda radonhalter
2-28	Medlemskap i organisationer	50	
2-29	Tillvagagångssatt for intressentengagemang	16, 17	
2-30	Kollektivavtal		All personal omfattas av kollektivavtal
GRI 3 VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021			
3-1	Process for att fastställa vasentliga frågor	18	
3-2	Lista over vasentliga frågor	18	
3-3	Styrning av vasentliga frågor	19, 45	

GRI-INDEX

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
GRI 200 EKONOMI			
203-2	Indirekt ekonomisk påverkan	9, 14, 15	
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicy och rutiner		Intern riktlinje styr arbetet mot korruption.
GRI 300 MILJÖ			
302-1	Energianvändning inom organisationen	48	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	48	
305-1	Direkt växthusgas utslapp	48	
305-2	Indirekt vaxthusgasutslapp	48	
306-2	Avfallshantering	48, 49	
308-1	Utvardering av leverantorer utifrån miljokrav		Sker i upphandling dar relevanta miljokrav for tjansten/ produkten stalls samt karnkonventionerna enligt International Labour Organization (ILO)
GRI 400 SOCIALA FRÅGOR			
401-1	Antal anställda och personalomsättning	50	Under året har personalomsattningen varit 7,2 %
403-2	Typ och antal arbetsplatsskador och sjukdagar	50	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom foretaget		Diskriminering och likabehandling mats och följs upp årligen i medarbetarundersokningen
413-1	Samarbete med lokalsamhället	13, 22, 27	Områdesarbete Bifrost och Åby, BID Kållered i företagarföreningen Mölndals Innerstad, SummerHoops, Fastighetsakademin

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Yttrande
Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB, organisationsnummer 556015–2885.

Uppdrag och ansvarsfördelning
Mölndalsbostäders styrelse har ansvaret för verksamhetens hållbarhetsrapport och att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten återges på sidorna 4– 52

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 24 mars 2023
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20230619077760

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Mölndalsbostäder AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Ägarförhållanden

Mölndalsbostäder AB (organisationsnummer 556015-2885) ägs till 100 procent av Kvarnfallet Mölndal AB (organisationsnummer 556602-0854), som i sin tur ägs av Mölndals stad. Bolagen har sitt säte i Mölndal.

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom Mölndals stad. År 2022 var det 29:e året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB, som 1994 övertog den verksamhet Stiftelsen Mölndalsbostäder bedrivit sedan 1947.

Dotterbolag

Faren Fastighets AB (organisationsnummer 556807-9601) är ett vilande helägt bolag utan verksamhet. Faren är komplementär i Bostadsexploatering Mölndal KB och erhåller resultatandel från kommanditbolagets verksamhet. I år har Faren lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 0,4 (7,5) tkr.

Mölndalsbostäder är tillsammans med HSB delägare med 50 procent vardera i HB Kålleredfastigheter, som exploaterar mark i Kållered. Samt Bostadsexploatering i Mölndal KB, vars syfte är att förvalta mark i Sandbäcksområdet. Mölndalsbostäders andel av Kålleredfastigheter HB:s resultat uppgår 2022 till -190 (-155) tkr. Faren fastighets AB erhåller resultatandel i Bostadsexploatering KB. Förvärv har under året skett av 50 procent av aktier i Heljered Holding AB. Se not 19.

Medlemskap

Mölndalsbostäder är medlem i Sveriges Allmännytta, Mölndals Centrum Fastighetsägarförening, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt HBV som är en inköpsfunktion för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag.

Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter och byggnader har uppgått till 107 364 (102 875) tkr. Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3 366 (3 216) tkr. Under året har ett LSS-boende byggts med inflyttning under sommaren 2022, en investering som uppgått till cirka 29 mkr. Mölndalsbostäder har genomfört ett större ventilationsprojekt som innefattar 317 bostäder i kvarteret Fiskarna på Lerbrännargatan 1-5. Kvarteret har försetts med mekanisk ventilation, till- och frånluft med värmeväxling, förnyad el och även en solcellsanläggning. Den totala kostnaden för projektet är cirka 90 mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreshöjningen för året trädde i kraft 1 april 2022. Hyrorna höjdes i genomsnitt med 2,15 (0,99) procent. Hyran kunde fastställas efter beslut i Hyresmarknadskommittén. Utvecklingen av bygg- och leverantörspriser har liksom under föregående år fortsatt öka. Orsaker kan vara effekter till följd av pandemin, kriget i Ukraina och därmed ökade energipriser. Men även hållbarhetsaspekter kan spela in, såsom ökad efterfrågan på trä och framställning av miljövänlig cement. Ökningen av faktorprisindex var under året cirka 14 (8) procent. En prisutveckling som på sikt kan påverka verksamhetens planer på nyproducerade bostäder. Under året har vi sett ökad inflation och låneräntor, men de stigande räntekostnaderna har endast i begränsad omfattning hunnit slå igenom i ökade kostnader under 2022. Effekterna kommer att uppstå under 2023 med ökade kostnader för uppvärmning, el, vatten och avfall (redovisas som media), personal samt i bolagets räntekostnader. Bolaget har erhållit en engångsersättning från Folksam Liv på 4 906 tkr, vilket redovisas under övriga intäkter.

Bolagets driftkostnader

2022 var ett varmt år, särskilt under våren, vilket resulterade i minskade uppvärmningskostnader jämfört med 2021. Kostnader för fastigheternas elanvändning är ungefär samma som för 2021, trots stigande marknadspriser för el. Kostnader för vattenförbrukning har haft en uppåtgående kurva under några år, som klingade av under 2022.

Verksamheten arbetar aktivt för att hantera en stadigt uppåtgående kurva av volymer för avfall, främst kartong och wellpapp. Taxorna för renhållning har ökat och prisökningen för osorterat avfall höjdes kraftigt med omkring 20 procent under året. Kostnader för vattenrelaterade skador har ökat under 2022, men ligger ändå inom vad som anses vara normal årsfrekvens.

Räntekostnader

Som en effekt av ökad inflation och Riksbankens höjning av styrräntan, har även marknadsräntorna stigit under 2022. Styrräntan har under året ökat från 0 till 2,50 procent. Bolagets säkringar skyddar mot tillfälliga svängningar, men de totala räntekostnaderna har trots det ökat från 46 till 53 mkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets lån har minskat med 100 mkr, jämfört med föregående år och uppgår nu till 2700 (2800) mkr.

Övriga händelser
Verksamhetens resultat efter finansnetto uppgår till 45,2 (46,9) mkr.

Marknadsvärderingen av fastigheterna visar på en nedgång i värde med 5 procent. Värdet för 2022 har fastställts till 6961 mkr (7232 mkr). Bokförda värden uppgår till 3357 (3339) mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat som påverkar bolagets resultat per den 31 december 2022.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor både i Västra Götalandsregionen och i Mölndal. I linje med vårt uppdrag för Mölndals stad har verksamheten nyproducerat 450 lägenheter och skapat 12000 kvm butiks- och kontorsytor i Mölndals Innerstad under en sexårsperiod, investeringar som sammanlagt uppgått till 1800 mkr.

Under föregående år sattes första spadtaget för nya bostäder i Kållered C och planering sker även för att förtäta kvarteret Delbanco. I bolagets projektportfölj planeras för att bygga omkring 500 lägenheter under de kommande tio åren. Mölndalsbostäder har i sin planering för de kommande åren även lagt ett tydligt fokus på att bevara och renovera det befintliga bostadsbeståndet.

Finansiella risker
Effekter av bolagets investeringar kan påverka balansräkningen i så mått att bolagets soliditetsnivå påverkas och höga byggpriser kan leda till en inbromsning av nyproduktionsprojekt.

Den ekonomiskt mest påtagliga risken långsiktigt är dock höjda räntor. Belåningsgraden på hela fastighetsbeståndet är 81,4 (78,7) procent, medan den synliga soliditeten jämfört med bostadsbolag i regionen är relativt låg, 16,2 (15,2) procent. Risken med utebliven refinansiering bedöms dock som liten, samtliga av bolagets lån sker med kommunal borgen mot en avgift på 0,50 (0,50) procent i Kommuninvest.

Politiska och sociala risker
Hyresmarknaden påverkas av politiska beslut. De berör exempelvis bostadssubventioner vid nyproduktion, införande- eller slopande av räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning samt socialt ansvar i bostadsområden. Som allmännyttigt bostadsbolag har Mölndalsbostäder ett ansvar för att hålla god beredskap inför förändringar i omvärlden, samt politiska beslut som påverkar verksamheten.

Från år 2011 lyder Mölndalsbostäder under Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen). Lagen fastställer att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer, samt reglerar även storleken på värdeöverföringar till bolagets ägare.

Operationella risker
Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor i hela regionen. Dock har produktionskostnaderna ökat kraftigt och kostnaden för nyproduktion av flerbostadshus har under året uppgått till omkring 50–55 tkr per kvadratmeter i slutlig kostnad. Risken för att nyproducerade bostäder står tomma uppkommer i de skeden då hyresnivåerna blir för höga för att vara attraktiva på marknaden. Under dessa förhållanden har inte verksamheten möjlighet att möta lagenliga krav på att verksamheten ska bedrivas efter affärsmässiga principer samt vår ägares lönsamhetskrav.

Internationella risker
Liksom alla bolag påverkas Mölndalsbostäder av globala händelser och skeenden. Dessa risker består av krigssituationer, ekonomiska kriser samt geografiska- och hälsokatastrofer. Även EU-rätt kan påverka bolaget.

Finanshantering och skuldförvaltning
Finansiell risk avseende kapital och räntebindning regleras i finanspolicyn som årligen fastställs av Mölndalsbostäders styrelse.

Den internationella räntemarknaden samt förändringar i kreditinstitutens regelverk för beräkning av bolagets kapitalbas påverkar räntesättningen till Mölndalsbostäder som kredittagare. Att ha en trygg och säker finansförvaltning är en viktig del av verksamheten.

Stora lånefinansierade investeringar de senaste åren har gett upphov till en ökad skuldportfölj. För att gardera bolaget mot ränteförändringar och få en ökad stabilitet i räntekostnaderna använder sig verksamheten av finansiella instrument, så kallade ränteswappar. Syftet med dessa är att öka räntebindningen på ingångna rörliga lån. Alternativet till swappar är lån med fast ränta.

Skuldportföljens olika löptider
Mölndalsbostäders ränterisk hanteras genom att den

20230619077761

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

genomsnittliga löptiden för ränte- och kapitalbindning alltid ska befinna sig inom ett intervall på mellan 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 verksamheten förhållandevis stor frihet att hantera de egna finansiella riskerna.

Känslighetsanalys
Mölndalsbostäder har efter några år med markant ökad nyproduktion, under de två sista åren minskat på byggtakten. Bolagets fastighetslån har därför kunnat amorteras ned till 2 700 (2 800) mkr. Men om den rörliga räntan stiger med en (1) procentenhet per 1 januari 2023, ökar räntekostnaden med 6 900 tkr.

Kapital- och räntebindning
Kapitalbindningen visar när i tid som lån ska amorteras eller refinansieras. Bolaget har relativt korta bindningstider på sina lån, eftersom det historiskt gett fördelaktiga priser jämfört med långa bindningstider. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår per den 31 december 2022 till 3,04 (2,63) år. Förändringen från föregående år beror på att lån omförhandlats med nya villkor.

Räntebindningen reglerar inom vilken tid räntesatsen på lånet ska omförhandlas. Bolagets räntestrategi är att placera alla nya lån i Stibor 90. Bolaget garderar sig mot den ökade risk som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan 2–10 år. Bolaget har även två fasträntelån, genomsnittlig räntebindning uppgår där till 3,46 (3,76) år.

Säkerheter
Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Mölndals stad mot en årlig avgift på 0,50 (0,50) procent på utestående lån per den 31 augusti. Betald borgensavgift för året uppgår till 13 500 (12 500) tkr. Borgen har beviljats från år 2002 och borgenslimiten från kommunen är per bokslutsdagen 2 950 (2 750) mkr.

Förfallodagar och marknadsvärde för ränteswappar
Bolagets innehav av ränteswappar uppgår till 1 865 (1 965) mkr, vilket motsvarar 69 (70) procent av den totala lånestocken. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är per bokslutsdagen 1,48 (1,45) procent. Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgår till 145,3 (–40,1) mkr. Om swappkontraktet kvarstår vid förfallodagen elimineras eventuellt under- eller övervärde utan någon effekt i resultaträkningen. Under- eller övervärdet är skillnaden mellan det pris som marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Negativ prisdifferens uppstår i de fall den långfristiga marknadsräntan sjunkit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp i årsredovisningen visar på undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Marknadsvärdet beaktas enbart i bokföringen i samband med realisering av derivatet. (För mer info se not 28).

Hållbarhetsrapport
Mölndalsbostäder har upprättat en hållbarhetsrapport med utgångspunkt i GRI:s (Global Reporting Initiative) principer. GRI är ett globalt och tillförlitligt ramverk för hållbarhetsredovisning. Rapporten finns att läsa om på sidorna 4–43 samt 48–52.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)	
Balanserad vinst	416 015 750
Årets vinst	22 936 748
	438 952 498
Styrelse och vd föreslår att i ny räkning överförs:	438 952 498

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	389 421	26 595	537 189
Disponerat enligt beslut på årsstämma			26 595	–26 595	0
Årets resultat				22 936	22 936
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**81 173**	**416 016**	**22 936**	**560 125**

DEFINITIONER NYCKELTAL

Rörelsemarginal
Rörelseresultat exklusive avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter.

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

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

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exklusive varulager delat med kortfristiga skulder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20230619077762

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i tkr, om annat ej anges	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter.					
Hyresintakter, brutto	409 768	396 810	382 017	360 950	345 129
Hyresbortfall & rabatter	3 524	4 865	6 426	6 897	7 802
Driftnetto	215 063	210 531	207 362	178 140	156 803
Fastighetskostnader inkl avskrivningar	310 575	296 828	277 287	275 348	271 068
Bruttoresultat	115 876	112 084	113 739	93 030	77 938
Rorelseresultat	97 578	93 502	97 684	74 692	62 816
Rantekostnacer	52 800	46 606	50 074	48 274	55 197
Resultat efter finansiella poster	45 174	46 895	47 612	26 418	7 769
Balansräkning					
Bokfort varde byggnacer och mark	3 356 838	3 338 959	3 367 352	2 973 484	2 975 266
Eget kapital	560 125	537 189	510 594	480 084	463 655
Rantebarande långfristiga skulder	1 900 000	1 900 000	2 800 000	1 450 000	2 050 000
Rantebarande kortfristiga skulder	800 000	900 000	0	1 250 000	500 000
Fastigheternas marknadsvärde	6 961 000	7 232 300	6 908 460	6 696 160	6 169 309
NYCKELTAL					
Operativa nyckeltal					
Forvaltad yta m	291 081	290 727	292 419	284 278	284 956
Antal lagenheter	3 887	3 881	3 881	3 758	3 758
Driftkostnader kr/m	595	568	502	526	512
Underhållskostnader kr/m	100	102	96	115	132
Driftnetto kr/m	739	720	709	627	550
Lånekostnad kr/m	181	164	171	170	194
Finansiell balans					
Kassalikviditet i %	6,2	15 7	197,9	2,4	9.8
Soliditet, synlig i %	16 2	15,2	14,7	14.3	14 8
Soliditet, justerad i %	58,9	59,4	57 5	58,9	57,1
Fastigheternas belåningsgrad i %	81,4	78,7	84,7	82,2	83,1
Finansiering					
Genomsnittlig låneränta i %	1,9	1,8	1,9	1,9	2,3
Genomsnittlig räntebindning i år	3 5	3,8	2,2	1,7	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning i år	3 0	2,5	3,9	2,9	1,8
Kommunal borgensavgift i %	0 5	0,5	0,5	0,5	0,5
Lönsamhet i %					
Rorelsemarginal	46 1	46,9	49 0	43,4	40,7
Rantabilitet på eget kapital	4,1	4,9	5,9	2,4	0,9
Rantabilitet på totalt kapital	2,8	2 6	2,8	2,2	2,0
Resultat efter finansnetto i % av omsattninger	10 6	11,5	12,2	7,2	2,2
Direktavkastning fastigheter BV i %	5,8	5,8	6,1	5,5	5,4
Direktavkastning fastigheter MV i %	2,8	2,7	2,9	2,4	2,2

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022.01.01–2022.12.31	2021.01.01–2021.12.31
Rörelsens intäkter	3		
Hyresintäkter		406 244	391 946
Övriga intäkter		20 287	16 966
Summa intäkter		**426 531**	**408 912**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2, 4	-174 134	-161 385
Underhåll	2, 5	-29 193	-28 028
Fastighetsskatt		-8 132	-8 144
Driftnetto		**215 072**	**210 455**
Avskrivning enligt plan			
- Immateriella rättigheter	6	-391	391
- Byggnader	6	-95 712	-94 675
- Maskiner och inventarier	6	-3 091	-3 305
Summa fastighetskostnader		**-310 662**	**-296 828**
Bruttoresultat		**115 878**	**112 084**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar enligt plan			
- Rörelsefastighet	6	-388	-450
- Maskiner och inventarier	6	-62	-63
Övriga kostnader	2, 7, 8	-15 927	-15 361
Förgävesprojekt		-77	-540
Utrangering av komponenter	13	-1 844	-2 169
Rörelseresultat		**97 571**	**93 501**
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	394	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-52 800	-46 606
Summa finansnetto		**-52 406**	**-46 606**
Resultat efter finansiella poster		**45 174**	**46 895**
Bokslutsdispositioner		3 399	2 591
Erhållna koncernbidrag		0	8
Lämnade koncernbidrag		-11 000	-11 000
Årets skatt	12	-14 637	-11 899
Redovisat resultat		**22 936**	**26 595**

20230619077763

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022.12.31	2021.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader för datorprogram	13	553	944
		553	**944**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	3 356 838	3 338 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	4 512	3 991
Inventarier, verktyg och andra installationer	16	4 059	4 373
Pågående nyanläggning	17	44 587	53 118
		3 409 996	**3 400 441**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	18	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	24 298	17 189
Övriga långfristiga fordringar	21	208	253
		24 606	**17 542**
Summa anläggningstillgångar		**3 435 155**	**3 418 927**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran dotterföretag		0	8
Fordran moderföretag	27	20 975	119 669
Kund- och hyresfordringar		666	553
Kundfordran Mölndals stad		601	1 423
Aktuell skattefordran		10 797	12 398
Övriga fordringar	22	402	5 970
Interimsfordran Kommunen		130	34
Interimsfordran Koncernbolag		186	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	20 455	16 781
		54 212	**157 026**
Kassa och bank		546	173
Summa omsättningstillgångar		54 758	157 199
SUMMA TILLGÅNGAR		3 489 913	3 576 126

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022.12.31	2021.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	24, 25		
Aktiekapital (400 aktier)		40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173
		121 173	**121 173**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		416 016	389 421
Årets resultat		22 936	26 595
		438 952	**416 016**
Summa eget kapital		**560 125**	**537 189**
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond		3 687	6 936
Överavskrivningar			
- Maskiner och inventarier		2 894	3 044
		6 581	**9 980**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	26	73 397	50 855
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	28	1 900 000	1 900 000
Depositionsskulder		69 300	69 300
		1 969 300	**1 969 300**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, moderbolag	28	0	200 000
Fastighetslån, övriga	28	800 000	700 000
Leverantörsskulder		18 964	17 312
Skulder till Mölndals stad		353	11
Övriga kortfristiga skulder		3 417	2 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Mölndals stad		25	3 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter koncernbolag		3 852	3 836
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	53 899	71 719
		880 510	**999 802**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 489 913**	**3 576 126**

20230619077764

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022.01.01–2022.12.31	2021.01.01–2021.12.31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 174	46 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt		505	-3 173
Avskrivningar enligt plan byggnader och inventarier	6	96 094	95 124
Avskrivningar enligt plan maskiner och inventarier	6	3 550	3 759
Resultatandel i Handelsbolag	19	191	155
Förkastade byggprojekt		77	540
Reavinst inventarier		-77	-85
Utrangeringar komponenter		1 844	2 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**147 358**	**145 384**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		101 212	-42 567
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		-119 291	1 112 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**129 279**	**1 215 402**
Investeringsverksamheten			
Utbetalt för förvärv/investering i byggnader och pågående arbeten		-106 425	-101 048
Utbetalt för förvärv/investering i mark		-939	-1 827
Utbetalt för förvärv av inventarier mm		-880	-1 446
Utbetalt för förvärv av maskiner mm		-2 486	-1 769
Utbetalt för förvärv av aktier	19	-16 050	-25
Inbetalt från försäljning inventarier mm		77	254
Inbetalt från försäljning finansiella tillgångar	19	8 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**-117 953**	**-105 861**
Finansieringsverksamheten			
Ökning (-) Minskning (+) minskning av långfristiga fordringar		47	250
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	28	0	-1 100 000
Utdelning (-) och lämnat koncernbidrag		-11 000	-10 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-10 953**	**-1 110 743**
ÅRETS KASSAFLÖDE		373	-1 202
Likvida medel vid årets början		173	1 375
Likvida medel vid årets slut		546	173

NOTER

NOT 1

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

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

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

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

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

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

Byggnadskomponent, klass	Livslängd, år
Markanläggningar under mark	30-100
Markanlaggningar ytskikt	10-30
Grundlaggning, bärande stomme, trapphus mm	75-100
Tak (skal 1)	25-80
Ytterväggar (skal 2)	30-80
Fonster, dorrar, portar, takluckor etc i skal	25-50
Kok med inredning (inkl el och vvs)	10-30
Badrum, wc, tvättstugor	20-50
Invandigt bygg	20-75
Ventilationssystem	25-50
Värme och sanitet	20-50
Styr och reglersystem	15-20
Elinstallationer	15-55
Brand och sakerhet	15-40
Transport och hiss	15 30
Komplementsbyggnader	30 35
Lokalanpassningar	5-10

Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

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

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

Fastighetsvärdering
Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Bolaget har för 2022 låtit extern värderingsman värdera fastigheterna. Betryggande övervärden föreligger. Se vidare not 14.

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

20230619077765

NOTER

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar (säkringsinstrument) ingås som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta (säkrad post). Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet och den säkrade posten som är hänförliga till den säkrade risken redovisas inte givet att kraven för 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 i upphandling överfört alla lån till Kommuninvest. Lånen i Kommuninvest har direkt följsamhet mot Stibor 90. Lånen i Kommuninvest (2700 Mkr, varav rörliga lån 2400 Mkr) överstiger den säkrade volymen (1865 Mkr) varför 100 procent säkring föreligger.

Nominellt belopp på lånen uppgår till 2700 (2800) Mkr. I samtliga ränteswappar erhåller bolaget rörlig ränta baserat på Stibor 3 månader och betalar fast ränta. När den rörliga räntan är negativ blir betalningsflödet det omvända. Nedan presenteras omfattningen och verkliga värdena på de derivat som innehas per respektive balansdag (se även not 28).

Ränteswappar som ingår i en säkringsrelation

Nominellt belopp återstående löptid (Mkr) Derivat - skulder/negativa värden	2022	2021	2020
-1 år	250	100	0
1-5 år	840	1 090	990
>5 år	775	775	775
Totalt	**1 865**	**1 965**	**1 765**
Redovisat värde i bokföringen	0	0	0
Verkligt värde enligt marknadsvärdering (tkr)	+145 257	-40 066	-106 655

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar

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

Kortfristiga skulder

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

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

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

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

NOTER

Kontraktstid lokaler	Antal	Ext. avtal	Mölndals stad	Koncernbolag	Total tkr	%, 2022	%, 2021	%, 2020
2023	70	4 354	49 555	0	**53 909**	38,5	4,0	0,9
2024-2028	74	21 489	27 607	758	**49 854**	35,6	68,7	64,6
2029-	22	722	35 584	0	**36 304**	25,9	27,3	34,5
	166	**26 565**	**112 744**	**758**	**140 067**	**100**	**100**	**100**

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

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

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

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

I tabellen ovan redovisas lokalkontraktens år för omförhandling och årshyresnivå per 2022-12-31.

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

Övriga intäkter
Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt 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 enligt med hyresavtalen.

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

Kassaflödesanalys
Är upprättad enligt den indirekta metoden.

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

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

Koncerninterna transaktioner
Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 42,8 (42,4) procent av inköpen och 19,9 (20,4) procent av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör (inköpens andel av totala kostnader exklusive personalkostnader, räntor, fastighetsskatt, avskrivningar och utrangeringar).

20230619007766

NOTER

NOT 2 · ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	2022	2021
Medelantalet anställda	(Kvinnor/män) **Totalt**	(Kvinnor/män) **Totalt**
Samtliga årsarbetskrafter	(34/56) **90**	(31/60) **91**
Styrelse	(4/5) **9**	(4/5) **9**
Företagsledning	(3/3) **6**	(3/3) **6**
Styrelse och vd		
Löner och ersättningar	2 019	1933
Sociala kostnader	1 181	1 094
	3 200	**3 027**
(Varav pensionskostnader)	455	444
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	39 664	39 636
Sociala kostnader	21 678	21 948
	61 342	**61 584**
(Varav pensionskostnader)	3 780	3 483
Samtliga anställda		
Löner och ersättningar	41 683	41 569
Sociala kostnader	22 859	23 042
	64 542	**64 411**
(Varav pensionskostnader)	4 235	3 927

Avgångsvederlag

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

NOT 3 · RÖRELSENS INTÄKTER

Hyresintäkter	**2022**	**2021**
Bostäder	329 200	322 601
Lokaler	69 528	63 219
Garage och parkeringsplatser	11 040	10 990
Summa hyresintäkter	**409 768**	**396 810**
(Varav hyresintäkter från Mölndals stad)	62 372	60 648
Hyresbortfall		
Bostäder	-1 062	-1 117
Lokaler	-704	-472
Garage och parkeringsplatser	-391	-755
Summa hyresbortfall	**–2 157**	**–2 344**
Nettohyror	**407 611**	**394 466**
Lämnade rabatter m m	-1 367	-2 520
Nettoomsättning hyror	**406 244**	**391 946**
Övriga förvaltningsintäkter		
Ersättningar från hyresgäster	5 867	5 408
Försäkringsersättningar	86	0
Fakturerad fastighetsskatt	2 169	2 170
Återvunna fordringar	249	426
Extern försäljning	11 839	8 877
Reavinst maskiner och invent	77	85
Summa förvaltningsintäkter	**20 287**	**16 966**
Totala intäkter	**426 531**	**408 912**

NOT 4 · DRIFTKOSTNADER

Reparationer	28 588	24 052
Fastighetsskötsel	35 584	35 297
Städning	1 339	1 181
Fastighetsel	9 923	9 759
Vatten	12 341	12 595
Sophantering	12 370	11 620
Värme	23 795	25 324
Lokal administration	38 714	32 002
Fastighetsförsäkringar	8 893	7 097
Kundförluster m m	868	809
HGF	529	595
KabelTV	25	26
Övrigt	224	252
Arrende	950	776
Summa	**174 143**	**161 385**

NOTER

NOT 5 · UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2022	2021
Personalkostnader	768	714
Lagenhetsunderhåll	12 494	10 862
Valfritt Lägenhetsunderhåll, VLU	4 394	4 126
Lokalunderhåll	734	470
Fastighetsunderhåll	9 329	10 217
Markunderhåll	1 474	2 539
Summa	**29 193**	**28 928**

NOT 6 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Drift		
Byggnader	89 502	88 612
Markanläggning	6 204	6 063
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 965	2 263
Immateriella tillgångar	391	391
Inventarier och installationer	1 132	1 042
Avskr. i fastighetsverksamheten	**99 194**	**98 371**
Centraladministration		
Rörelsefastighet	388	450
Datorer och inventarier	62	63
Avskrivningar i centraladministrationen	**450**	**513**
Summa	**99 644**	**98 883**

NOT 7 · CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	7 243	7 648
Kopta tjänster	2 391	1 538
Administrativa kostnader	997	1 142
Försäljningskostnader	2 095	1 890
Förvaltningskostnader	1 630	1 236
Rörelsefastighet	1 571	1 907
Summa	**15 927**	**15 361**

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 bitrade som foranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter

EY		
Revisionsuppdrag	218	233
Övriga tjänster	27	0
Summa	**245**	**233**

NOT 9 · OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.		
Förfaller till betalning inom ett år	197	197
Förfaller till betalning ett år till fem år	259	259
Under periodens kostnadsforda leasingavgifter	270	232

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

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

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter checkkredit	392	0
Summa	**394**	**2**

NOT 11 · RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Resultat andelar i handelsbolag	190	155
Borgensavgift Mölndals stad	13 500	13 000
Räntekostnader leverantörsskulder	6	7
Räntekostnad på checkräkningskredit	0	0
Ränta på derivatinstrument, (Swap) netto	17 768	27 732
Kreditavgift checklimit	172	188
Räntekostnader moderbolag	960	2 093
Räntekostnader fastighetslån	20 204	3431
Summa	**52 800**	**46 606**

NOT 12 · SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	1 095	0
Restituerad skatt	0	19
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	13 542	11 880
Summa	**14 637**	**11 899**
Genomsnittlig effektiv skattesats i %	**39,0**	**30,9**
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	37 574	38 486
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	**7 740**	**7 928**

NOTER

20230619077767

NOT 12 · SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT FORTS

	2022	2021
Skatteffekt av:		
Skattemassiga avskrivningar byggnader	24 762	24 293
Bokforingsmassiga avskrivningar byggnader	-19 795	-19 596
Återforing del av ej avdragsgill ranta	-2 387	346
Effekt handelsbolag	-3 208	0
Ovriga ej avdragsgilla kostnader	-54	-75
Utrangeringar komponentbyten	-380	-447
Skattemassigt avdragsgilla komponentbyten som ej ar standardhojande	8 871	3 454
Schablonintäkt på periodiseringsfond	-69	-47
Redovisad aktuell skatt	**7 740**	**7 928**

NOT 13 · IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	2 731	2 731
Årets inkop	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 731	2 731
Ingående avskrivningar	-1 787	-1 396
Årets avskrivning	-391	-391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 178	-1 787
Planenligt restvärde vid årets slut	**553**	**944**

NOT 14 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNING

Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 426 942	4 362 055
Årets aktiveringar	1 685	908
Årets forsaljning/utrangering	-5 933	-4 013
Omrubricering fran pyproduktion	114 132	67 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 536 826**	**4 426 942**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 087 983	-994 703
Årets försaljning/utrangering	4 089	1 844
Årets avskrivning enligt plan	-96 094	-95 124
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 179 988**	**-1 087 983**
Redovisat värde	**3 356 838**	**3 338 959**
Taxeringsvärde		
Byggnad	3 137 185	2 588 363
Mark	1 609 678	1 786 036
Summa	**4 746 863**	**4 374 399**

NOT 14 · BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNING FORTS

	2022	2021
Marknadsvärdering		
For 2021 och 2020 har en extern varderingsman anlitats		
Den externa varderingen visar att fastigheterna värderas till	**6 960 870**	**7 232 300**

NOT 15 · MASKINER OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Ingående anskaffningsvärden	27 250	26 811
Årets inkop	2 486	1 769
Årets forsaljningar och utrangeringar	-659	-1 330
Utgående anskaffningsvärden	**29 077**	**27 250**
Ingående avskrivningar	-23 259	-22 157
Årets avskrivning	-1 965	-2 263
Årets forsäljningar och utrangeringar	659	1 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-24 565**	**-23 259**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 512**	**3 991**

NOT 16 · INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	15 749	14 301
Årets inkop	880	1 446
Årets utrangering	-185	2
Utgående anskaffningsvärden	**16 444**	**15 749**
Ingående avskrivningar	-11 376	-10 269
Årets avskrivning	185	-1 105
Årets utrangering	-1 194	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 385**	**-11 376**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 059**	**4 373**

NOT 17 · PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående anskaffningsvärden	53 118	19 683
Aktiverade utgifter for material och arbete	105 678	101 968
Kostnadsfort i resultatrakningen (ej likviditetspåverkande)	-77	-540
Omrubricering till byggnad och mark	-114 132	-67 992
Utgående anskaffningsvärde	**44 587**	**53 119**

NOT 18 · AKTIER I KONCERNFÖRETAG

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

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

NOTER

NOT 19 · ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022	2021
Ingående varden	17 189	17 318
Årets resultatandelar	-191	-154
Forvarv	7 300	25
Utgående värden	**24 298**	**17 189**

Innehavsspecifikation

Hus Byggnadsvaror Forening (HBV) org nr 702000-9226, sate Stockholm	4 st	40	40
Hellered Holding AB koncernen org nr 559402-6063, sate Stockholm	50 %	15 800	7 521
Bostadsexploatering i Mölndal KB org nr 969721-4675, sate Goteborg	50 %	7 715	7 521
HB Kålleredsfastigheter org nr 916443-7536, sate Goteborg	50 %	208	9 093
Brf Tandådalen lgh 6.2 org nr 716456-5017, sate Sälen	1 st	535	535
Summa		**24 298**	**17 189**

NOT 20 · EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Skulder i handelsbolag		
HB Kålleredsfastigheter	25	9 909
	25	**9 909**
Borgensåtagande lån medlemmar i Kooperativ forening	19 266	22 918
Borgensåtagande FASTIGO	816	816
Summa	**20 107**	**33 643**

NOT 21 · ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående varden	253	503
Intjanade medel	129	240
Återforda medel	-174	-490
Utgående värden	**208**	**253**
Innehavsspecifikation		
Långfristig bonusfordran HBV	208	253
Summa	**208**	**253**

NOT 22 · ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Personal	26	0
Bonusfordran HBV	371	449
Utlägg	5	103
Momsfordran	0	5 418
Summa	**402**	**5 970**

NOT 23 · FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Forutbetalda lagenhetsunderhåll	14 208	13 343
Övriga poster	6 247	3 438
Summa	**20 455**	**16 781**

NOT 24 · EGET KAPITAL

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

Aktiekapitalet består av 400 aktier med kvotvarde på 100 000 kr

NOT 25 · DISPOSITION AV VINST

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen foreslår att till forfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	416 015 750	389 420 798
Årets vinst	22 936 748	26 594 952
	438 952 498	**416 015 750**
Disponeras så att i ny rakning overfores	438 952 498	416 015 750

NOT 26 · AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatt 20.6 % (22) på temporar skillnad mellan skattemässigt och bokforings-massigt restvärde fastigheter	73 397	59 855
Summa	**73 397**	**59 855**

Se även kommentarer till Not 9 Skattekostnad

NOT 27 · CHECKRÄKNINGSKREDIT

Outnyttjad del av kreditlimit	50 000	75 000

NOTER

20230619077768

NOT 28 · SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022	2021
Kapitalbindningens löptid per bokslutsdag 2,95 (2,50) år		
< 1 år inkluderar lån från Kvarnfallet Molndal AB 200 (200) Mkr	800 000	900 000
1-2 år	100 000	800 000
2-3 år	450 000	100 000
3-4 år	200 000	450 000
4-5 år	600 000	0
+5 år	550 000	550 000
Summa	**2 700 000**	**2 800 000**

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

Räntebindningens löptid bokslutsdag 3,46 (3,46) år		
< 1 år inkluderar lån från Kvarnfallet Molndal AB 0 (200) Mkr	1 085 000	635 000
1-2 år	240 000	550 000
2-3 år	200 000	240 000
3-4 år	0	200 000
4-5 år	200 000	200 000
5-10 år	975 000	975 000
Summa	**2 700 000**	**2 800 000**
Fördelning på kreditgivare		
Kvarnfallet Molndal AB (Molndals Stad)	0	200 000
Kommuninvest	2 700 000	2 600 000
Summa	**2 700 000**	**2 800 000**

Räntesäkring genom ingångna ränteswappar per 2022.12.31

Slutdag	Kreditgivare	Fast rt i %	Belopp 2022	Marknadsvärde
2023-06-30	SEB	3,18	250 000,00	-191
2024-05-07	SEB	2,23	100 000,00	1 499
2024-06-28	SEB	2,24	140 000,00	2 410
2025-07-03	SEB	1,25	200 000,00	10 609
2026-06-30	Nordea	0,95	200 000,00	22 018
2027-06-30	SEB	1,25	200 000,00	16 598
2028-06-30	Danske B	1,69	100 000,00	7 646
2028-06-30	Nordea	1,41	100 000,00	8 926
2029-01-31	SEB	0,98	125 000,00	15 137
2029-12-28	Nordea	0,68	250 000,00	35 344
2030-12-30	SEB	0 78	200 000,00	25 261
			1 865 000	**145 257**

Under 2022 har marknadsvärdena blivit positiva som en effekt av ranteuppgången Resultateffekt bokförs endast om swappen realiseras före slutdag

NOT 29 · UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	28 477	56 198
Upplupen semesterskuld	2 895	2 638
Upplupna sociala avgifter	1 918	1 716
Upplupna räntekostnader	8 205	1 903
Upplupen fastighetsskatt	8 380	8 349
Övriga poster	4 024	915
Summa	**53 899**	**71 719**

Mölndal 3 mars 2023

Linus Hedberg, Ordf | Kristina Körnung | Adam F Laurén | Elin Andersson | Marie Lindqvist

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

Vår revisionsberättelse har avgivits 24 mars 2023

Anders Linusson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB,
organisationsnummer 556015-2885.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2021. Bolagets årsredovisning ingår i sidorna 53–69 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mölndalsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Övrig information än årsredovisningen

Övrig information återfinns på sidorna 4–52 samt 73–75 och innefattas inte årsredovisningen för år 2022 eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvar för redovisningens övriga information. Vårt uttalande gäller endast årsredovisningen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende övrig information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det dock vårt ansvar att läsa övrig information och överväga om informationen är förenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den övriga 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 ansvar 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. Samt att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revisionen, som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige, kan innehålla tryckfel eller andra felaktigheter som upptäcks i efterhand. 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 de delar av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa 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

20230619007769

REVISIONSBERÄTTELSE

förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mölndalsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som arten av verksamhet, 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 24 mars 2023
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

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

Mölndal den 15 mars 2023

Thomas Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Peter Österberg
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

20230619077770

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostäder Antal	Yta	Lokaler Yta	Värmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde Tkr	Taxvärde	Marknads-värde
BIFROST															
Bifrost	Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330				44	2 330	2 330	37 210	68 600	47 700
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	98 301	183 000	310 000
Bifrost	Slapharven 3 Tryghetsboende	2017	66	4 799						66	4 799	4 799	133 116	153 000	159 000
Bifrost	Slapharven 2	1969			88	2 948	4 877			88	2 948	7 825	9 332	Spec enhet	134 000
Bifrost	Vetekornet 1	2006	45	2 846	11	497				56	3 343	3 343		70 189	
Bifrost	Vetekornet 1	1968	135	10 647			491			135	10647	11 138	68 437	181 774	275 000
Bifrost Totalt			**448**	**31136**	**150**	**6 056**	**5 524**	**0**	**0**	**598**	**37192**	**42 716**	**346 396**	**736 882**	**925 700**
BOSGÅRDEN															
Bosgården	Annehill 3	1964	10	636			68	3	63	10	636	704	1 413	11 220	13 000
Bosgården	Berzelius 2, Haraldsgatan	2001					1 355			0	0	1 355	14 645	13 222	26 500
Bosgården	Berzelius 3, Terrakottagatan	2001			86	3 329	3 056			86	3 329	6 385	47 337	Spec enhet	141 000
Bosgården	Celsius 7	2010	33	2 970				1	1 342	33	2 970	2 970	66 939	82 217	112 000
Bosgården	Celsius 10 (P)	1984								0	0	0			
Bosgården	Celsius 9	1984	36	2 714						36	2 714	2 714	26 970	47 600	63 600
Bosgården	Platen 11	1984	8	626			112			8	626	738		12 284	20 400
Bosgården	Platen 12	1984	23	1 553						23	1 553	1 553		27 400	37 000
Bosgården	Fiskarna 1	1960	107	6 023			694	13	260	107	6 023	6 717		104 647	119 000
Bosgården	Fiskarna 2	1960	105	5 907			410	14	285	105	5 907	6 317		103 277	114 000
Bosgården	Fiskarna 3	1960	105	5 907			475	15	308	105	5 907	6 382	123 393	104 175	113 000
Bosgården	Hedin 2	1954	29	1 349			136	3	66	29	1 349	1 485	30 629	26 312	34 600
Bosgården	Nordenskiold 2	1954	71	3 171			218	14	285	71	3 171	3 389		61 904	81 900
Bosgården	Nordenskiold 3	1954	51	2 670			176	3	66	51	2 670	2 846		49 969	67 000
Bosgården	Platen 1	1994	110	6 225			400	16	350	110	6 225	6 625	44 654	128 091	150 000
Bosgården	Snoilsky 1	1994	49	2 495			99	4	118	49	2 495	2 594		51 400	59 700
Bosgården	Sergel 1	1960	115	6 420			485	14	266	115	6 420	6 905	5 206	112 510	72 900
Bosgården	Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	340			40	2 429	2 769	21 178	55 684	73 200
Bosgården	Åbystugan 2,3,4 (P)	1960								0	0	0		1 044	19 400
Bosgården Totalt			**878**	**50 519**	**100**	**3 903**	**8 024**	**100**	**3 409**	**978**	**54 422**	**62 446**	**382 364**	**992 956**	**1 318 200**
CENTRUM															
Centrum	Björkåsen 3	1992	33	1 812			39			33	1 812	1 851	13 295	37 608	53 600
Centrum	Iden 8	1952	13	804			23			13	804	827		15 103	25 200
Centrum	Björkåsen 3, Coop Sahlins	2009			62	4 037	1 119			62	4 037	5 156	104 706	124 304	112 000
Centrum	Gräsgen 6 (FD 3)	1992	43	2 755			457			43	2 755	3 212	31 629	64 586	81 800
Centrum	Gräsgen 6 (FD 5)	1992	48	3 340			118			48	3 340	3 458		64 585	91 700
Centrum	Gräsgen 6 (FD 6)	1958	30	2 101			481			30	2 101	2 582	6 529	41 365	52 800
Centrum	Gräsgen 6 (FD 7)	1977	14	970			619			14	970	1 589	38 603	49 408	35 300

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostad Antal	Yta	Lokal Yta	Varmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde Tkr	Taxvärde	Marknads-värde
CENTRUM FORTS.															
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 8)	2020	53	3 623			462			53	3 623	4 085		131 247	
Centrum	Gråsejen 6 (Fd 9)	2020	53	3 487			405			53	3 487	3 892	347 267	131 247	328 000
Centrum	Hajen 2	2017	198	13 203			9 899			198	13 203	23 102	794 445	653 000	952 000
Centrum	Sutaren 1	2004			4	228				4	228	228	2 429	4 098	8 230
Centrum	Rödtungan 1	1984	15	992			133	4	72	15	992	1 125	14 318	18 159	120 000
Centrum	Rodtungan 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	Åby 1:89	1977								0	0	0	1 336	1 634	1 200
Centrum Totalt			**569**	**37 281**	**66**	**4 265**	**14 659**	**13**	**258**	**635**	**41 546**	**56 205**	**1 354 557**	**1 413 496**	**1 861 830**
EKLANDA															
Eklanda	Dragbasunen 1	2001	81	6 267						81	6 267	6 267	67 518	152 178	193 000
Eklanda	Dragbasunen I	2001					1 230			0	0	1 230	18 369	7 466	
Eklanda	Kontrabasen 1	1993	96	7 922			565			96	7 922	8 487	71 785	135 894	187 000
Eklanda	Mandolinen 24	1994					389			0	0	389	2 234	Spec enhet	5 940
Eklanda	Mungigan 30	2009	5	377	5	303				10	680	680	17 486	19 250	24 300
Eklanda	Nyckelharpan 58	2007			71	2 058	2 008			71	2 058	4 066	54 470	Spec enhet	117 000
Eklanda	Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	7	302	139			73	4 621	4 760	35 302	85 857	106 000
Eklanda Totalt			**248**	**18 885**	**83**	**2 663**	**4 331**	**0**	**0**	**331**	**21 548**	**25 879**	**267 164**	**400 645**	**633 240**
KROKSLÄTT/TOLTORP															
Krokslatt/ Toltorp	Jarven 4	1984			42	1 935	2 385			42	1 935	4 320	9 951	Spec enhet	68 900
Krokslatt/ Toltorp	Moroten 6	1955	2	183						2	183	183	1 296	4 831	4 060
Krokslätt/Toltorp Totalt			**2**	**183**	**42**	**1 935**	**2 385**	**0**	**0**	**44**	**2 118**	**4 503**	**11 247**	**4 831**	**72 960**
KVARNBYN															
Kvarnbyn	Brunnen 7	1985	32	2 204			52			32	2 204	2 256	9 328	33 251	41 400
Kvarnbyn	Delbanco 1	1964	87	5 202			75			87	5 202	5 277	4 984	71 071	45 300
Kvarnbyn	Kikås 1 216 (P)	1985								0	0	0			690
Kvarnbyn	Kikås 1:9 (FD Roten K7)	1985	5	342						5	342	342	1 436	5 061	6 310
Kvarnbyn	Ryet 12	1987	28	1 607			112			28	1 607	1 719	9 457	24 261	30 100
Kvarnbyn	Ryet 3	1987	12	682			45			12	682	727		10 302	11 700
Kvarnbyn	Taltrasten 1	2018	56	4 060						56	4 060	4 060	116 693	104 000	135 000
Kvarnbyn	Sidensvansen 12	2004	1	146						1	146	146	2 416	4 126	4 030
Kvarnbyn	Sidensvansen 7	1995			34	1 058	953			34	1 058	2 011	8 502	Spec enhet	30 800

20230619077T1

FASTIGHETSLISTA

Område	Beteckning	Värde-år	Bostäder Antal	Yta	Specialbostad Antal	Yta	Lokal Yta	Värmgarage Antal	Yta	Total bostäder Antal	Yta	Total yta	Bokfört värde Tkr	Taxvärde	Marknads-värde
KVARNBYN FORTS.															
Kvarnbyn	Silverskatten 1	1990	145	10 309			425			145	10 309	10 734	84 024	169 265	261 000
Kvarnbyn Totalt			**366**	**24 552**	**34**	**1 058**	**1 662**	**0**	**0**	**400**	**25 610**	**27 272**	**236 840**	**421 337**	**566 330**
KÅLLERED/LINDOME															
Kållered /Lindome	Annestorp 5 118	1971			63	1 900	2 494			63	1 900	4 394	17 425	Spec enhet	66 800
Kållered /Lindome	Hejjered 2 12	2006	52	3 573						52	3 573	3 573	42 570	63 400	97 000
Kållered /Lindome	Kållered 1.111	1950	2	216						2	216	216	1 517	4 103	2 510
Kållered /Lindome	Kållereasgården 1 97	1989	109	9 987			191			109	9 987	10 178	41 191	152 254	132 000
Kållered /Lindome	Lindome 1 30	2009			5	258	173			5	258	431	11 694	Spec.enhet	14 400
Kållered /Lindome	Vämmedal 3 136	1986			44	2 276	2 058			44	2 276	4 334	34 844	Spec enhet	92 400
Kållered /Lindome	Fågelsten 1 107	2016			6	266	94			6	266	360	18 798	Spec enhet	21 700
Kållered /Lindome	Balltorp 1 225, LSS	2020			6	237	117			6	237	354	22 227	Spec.enhet	26 300
Kållered /Lindome	Stretered 1 209 LSS	2022			6	237	117			6	237	354	29 261	Spec enhet	26 600
Kållered /Lindome	Kållered Centrum, mark	-								0	0	0	13 428	22 000	-
Kållered/Lindome Totalt			**163**	**13 776**	**130**	**5 174**	**5 244**	**0**	**0**	**293**	**18 950**	**24 194**	**232 955**	**241 757**	**479 710**
ÅBY															
Åby	Jordblancaren 2	1991	41	2 565	14	551	329			55	3 116	3 445	32 467	68 936	76 700
Åby	Katrineberg 5	2011	72	5 662			1 523	1	1 540	72	5 662	7 185	155 339	173 918	233 000
Åby Totalt			**113**	**8 227**	**14**	**551**	**1 852**	**1**	**1 540**	**127**	**8 778**	**10 630**	**187 806**	**242 854**	**309 700**
ÖSTRA MÖLNDAL															
Östra Mölndal	Dubbeltrasten 1	1992	99	7 072	12	408	476			111	7 480	7 956	65 110	127 380	140 000
Östra Mölndal	Glasberget 1	1984	48	3 336						48	3 336	3 336	25 098	45 570	45 200
Östra Mölndal	Glasberget 2	1984	36	2 625			63			36	2 625	2 688		36 142	31 400
Östra Mölndal	Grågåsen 1	1984	32	2 165			11			32	2 165	2 176		29 186	24 000
Östra Mölndal	Klangrosen 9	1987	28	1 615			55			28	1 615	1 670	6 938	24 321	28 600
Östra Mölndal	Koltrasten 1	1995	12	672	37	1 318	1 053			49	1 990	3 043	17 918	Spec enhet	57 600
Östra Mölndal	Isbingen 6 LSS	2014			6	238	1 365			6	238	1 603	41 551	Spec.enhet	66 200
Östra Mölndal	Korsnabben 1 LSS	2017			6	236	117			6	236	353	19 425	Spec enhet	23 500
Östra Mölndal	Lovängen 2 tillstugan	1951			120	4 027	7 553			120	4 027	11 580	72 524	626	262 000
Östra Mölndal	Forsåker 1 101, Moduler	2017			27	1 773				27	1 773	1 773	26 583	28 880	38 800
Östra Mölndal	Lovängen 2 LSS	2018			6	236	113			6	236	349	17 310	Spec enhet	23 900
Östra Mölndal	Sandback 1 55 LSS	2020			6	237	120			6	237	357	23 690	Spec enhet	26 100
Östra Mölndal	Flikvingen 5 LSS	2020			6	237	117			6	237	354	21 359	Spec.enhet	25 900
Östra Mölndal Totalt			**255**	**17 484**	**226**	**8 710**	**11 043**	**0**	**0**	**481**	**26 194**	**37 237**	**337 506**	**292 105**	**793 200**
TOTALT			**3 042**	**202 042**	**845**	**34 315**	**54 724**	**114**	**5 207**	**3 887**	**236 357**	**291 081**	**3 356 835**	**4 746 863**	**6 960 870**

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

20230619077772

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Mölndalsbostäder AB
Till kommunfullmäktige i Mölndals stad för kännedom

Org.nr 556015-2885

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2022. 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

Peter Österberg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

PETER ÖSTERBERG
Lekmannarevisor
Serienummer: 19450103xxxx
IP: 31.193.xxx.xxx
2023-03-21 11:39:35 UTC

THOMAS SVENSSON
Lekmannarevisor
Serienummer: 19620826xxxx
IP: 98.128.xxx.xxx
2023-03-23 20:34:29 UTC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datum som anges i den hash/värde som hör till det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är inneslutet i denna PDF för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan även kontrollera den kryptografiska integriteten av dokumentet genom att använda Penneos validator på **https://penneo.com/validator**