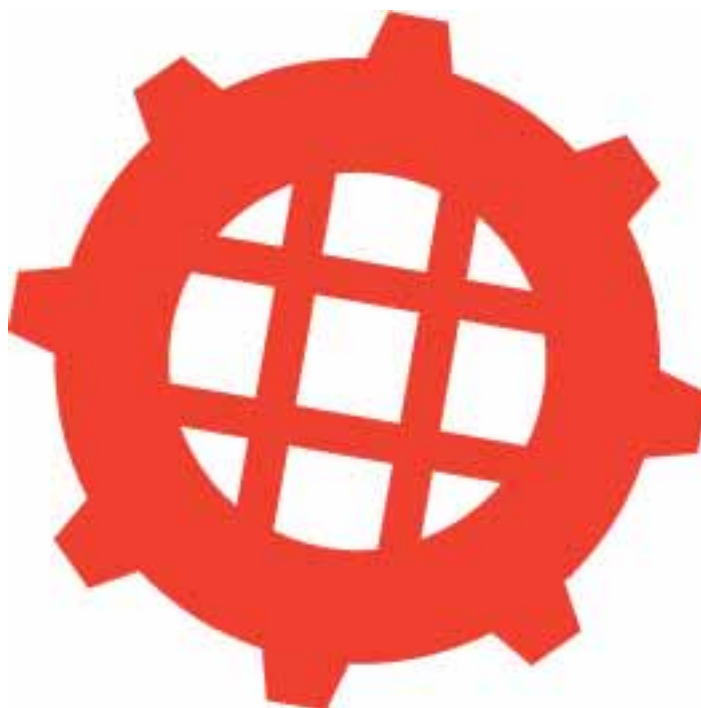


# VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2007



## MÖLNDALS BOSTÄDER AB

## **Innehåll**

<b>Verksamhetsberättelse</b>	<b>3</b>
<b>VD Kommentar</b>	<b>3</b>
<b>Ägarskap och styrning</b>	<b>4</b>
<b>Styrelse och Revisorer</b>	<b>5</b>
<b>Verkställande styrning</b>	<b>6</b>
<b>Marknad och Kund</b>	<b>7</b>
<b>Personal</b>	<b>9</b>
<b>Processer/Utveckling</b>	<b>11</b>
<b>Ekonomi / Finansredovisning</b>	<b>14</b>
<b>Årsredovisning</b>	<b>16</b>
<b>Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>24</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>34</b>
<b>Fem år i sammandrag</b>	<b>35</b>
<b>Miljöredovisning</b>	<b>38</b>
<b>Företagets miljöarbete</b>	<b>38</b>
<b>1 Avfallshanteringen</b>	<b>38</b>
<b>2 Energi</b>	<b>38</b>
<b>3 Transporter och trädgårdsredskap</b>	<b>40</b>
<b>4 Vatten och avlopp</b>	<b>40</b>
<b>5 Utemiljö och trädgårdsskötsel</b>	<b>41</b>
<b>6 Sunda hus</b>	<b>41</b>
<b>7 Byggnation, underhåll och rivning</b>	<b>41</b>

# Verksamhetsberättelse

## Upplägg av verksamhetsberättelsen

Verksamhetsberättelsen är indelad i tre huvudavsnitt. Det inledande avsnittet återger vad Mölndalsbostäder AB utträttat under det gångna året. Redovisningen sker utifrån de olika perspektiv bolaget vill fokusera på. Avsnitt ett inleds med en kommentar från VD. Avsnitt två består av sedvanlig lagstadgad årsredovisning med ekonomiska kommentarer. Det tredje avsnittet, bolagets miljöredovisning, redogör för den påverkan bolagets verksamhet har på miljön och de insatser som bolaget vidtar för att de negativa effekterna på miljön skall bli så små som möjligt.

Först dock en sammanfattning av året. I korthet redovisas de fyra områden som ingår i bolagets modell för verksamhetsstyrning baserat på det balanserade styrkortet.

## Ekonomi

Moderbolagets resultat har kraftigt förbättrats under 2007 jämfört med 2006 till följd två fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar.

- Bruttoresultat uppgick till 88 772 (76 268) tkr
- Rörelseresultat uppgick till 70 571 (60 376) tkr
- Resultat efter finansnetto uppgick till 82 619 (6 734) tkr, varav realisationsresultat 77 482 tkr
- Soliditeten ökade till 13,6 (9,8) %
- Direktavkastningen ökade till 6,7 (5,8) %
- Genomsnittsräntesatsen uppgick till 4,46 (3,79) %
- Investeringar i fastigheter uppgick till 75 026 (144 091) tkr

## Kund

Efterfrågan på hyresbostäder är stor och bolaget har en stark ställning inom Mölndals Stad. Under 2007 har hyresnivån ökat i genomsnitt med 2,50%. Den årliga kundenkäten visade på en liten försämring av kundindex.

- Inför 2007 ökade hyrorna med 2,75% (0%) eller 5 500 (0) tkr
- Kundindex helhetsbedömning 30 (32) %
- Lägenhetsstandard uppgick till 18 (21) %
- Prisvärdeindex 12 (12) %

## Process

Bolaget arbetar ständigt med förbättringar i de dagliga göromålen. Detta innebär bl a att minst två större förbättringsprojekt ständigt skall pågå.

- Bolaget har för 10:e året i rad blivit miljödiplomerat av Mölndals Stad
- Bolagets kvalitetsarbete har resulterat i att certifiering enligt ISO 9001 och ISO 14001 erhållits under 2007

## Personal

Bolaget genomför årligen en personalundersökning om medarbetarnas inställning till sitt arbete. Det som mäts är synen på diverse faktorer som t ex ledarskap, samarbete, delaktighet mm.

- Antal tillsvidareanställda var vid årsskiftet 58 (58) st
- Antal utbildningstimmar uppgick till totalt 2 972 (3 977) timmar
- Sjukfrånvaron har minskat från 4,9 till 3,5%
- Nöjd medarbetarindex uppgick till 74,0 (-) %. Ingen mätning 2006.

## VD Kommentarer

Bolaget har under året genomfört två fastighetsförsäljningar till hyresgästbildade bostadsrättsföreningar, vilket medför ett stort positivt resultat. Bortsett från reavinsten ligger resultatet på samma nivå som år 2006.

De av Riksbanken genomförda räntehöjningarna, liksom ökande elpriser, är de kostnadslag som påverkats mest liksom kostnaderna för reparationer och underhåll.

Hyresförhandlingarna avseende 2007-års hyror präglades av räntehöjningarna och resulterade i en ökning med 2,50 % från den 1 februari.

Under året har flera om- och nybyggnadsprojekt genomförts och projektering av framtida projekt pågår. Under våren slutfördes en omfattande till- och ombyggnad av Kv Vetekornet i Bifrostområdet med inflyttning i 45 lägenheter.

Tillbyggnad av äldreboendet Eklandagården med 43 gruppboende avslutades i september 2007.

Under året har Sahlinsprojektet tagit fart. Huset kommer att hyras ut till Björkåsterrassen kooperativa hyresrättsförening. Ett alternativ, som förenar det bästa med hyres- och bostadsrätt, där det finns möjlighet att genom egen kontantinsats sänka hyran utan att riskera att kapitalet försvinner. Mölndalsbostäder garanterar att insatsen betalas tillbaka när man flyttar.

Det unika med projektet är storleken på upplåtelseavgifterna som varierar mellan ca 600 tkr och 1 600 tkr beroende var i huset som lägenheten ligger. Projektet har uppmärksammats i massmedia och antalet registrerade sökningar på BoPlats Göteborg uppgick till hela 38 000 st. Inflyttning sker under första kvartalet 2009.

Kommande byggprojekt är etapp två i Heljered, ca 100 bostäder, planerad byggstart våren 2008. Kvarteret Celsius i centrum ca 40 lägenheter, start hösten 2008. Östra Eklanda 9 lägenheter och Fågelsten 5 lägenheter, inflyttning sommaren 2009.

Ett stort steg mot målet att uppnå större kundnytta uppnåddes i september, då bolaget blev ISO- certifierat inom områdena kvalitet och miljö. Detta arbete fortsätter med ISO- godkännande inom arbetsmiljöområdet.

Slutligen kan året som gick sammanfattas med att resultatet är för lågt i förhållande till omsättningen men att kundnyttan är på en god nivå.

*Lennart Oliv, VD*



*En epok går i graven då restaurang Sahlins Terrass rivs och ger plats för nya Sahlinshuset som uppförs som kooperativ hyresrätt med 62 bostäder. Se fotomontage på framsidan av omslaget.*

## Ägarskap och styrning

Avsnittet beskriver ägarens ändamål med bolaget, styrelse och ledningsgrupp samt hur bolagets verksamhet styrs.

## Bolagsstämma

Bolaget ägs av Kvarnfallet Mölndal AB (100%) som i sin tur ägs av Mölndals stad. Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och kan besluta i alla frågor som rör bolaget. Stämman är aktieägarnas forum där ägarna kan utöva sitt inflytande i bolaget. Vid stämman röstar man i förhållande till sitt aktieinnehav. Årsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Föregående års öppna årsstämma hölls 2007-04-11. Ägaren representerades av kommunstyrelsens ordförande Patrik Karlsson och mötet besöktes av ett femtontal personer. Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning samt att bevilja styrelsen och Vd ansvarsfrihet för det gångna året.

## Bolagsordning och ägardirektiv

Grunden för bolagets verksamhet är bolagsordningen och ägardirektivet. Där anges huvudmotiven för stadens ägande av bolaget och inriktningen på bolagets verksamhet. I korthet framkommer i ägardirektivet att:

- Genom att äga bostadsföretag kan staden medvetet och aktivt agera på fastighets- och bostadsmarknaden i syfte att stärka Mölndals utveckling
- Mölndalsbostäder AB skall erbjuda attraktiva bostäder åt alla bostadskonsumenter som uppskattar och värderar hyresrättens villkor som boendeform
- En anpassning av bruksvärdeshyran till bostadskonsumenterens värderingar liksom till de boendes skötsel av sin lägenhet skall eftersträvas

Ägardirektiven behandlar tre olika områden. "Ekonomi, Till allmän nytta och Administration".

### I direktiven för "Ekonomi" framkommer att:

- målet är en synlig soliditet på 10%
- ägaren på lång sikt förväntar sig en rimlig avkastning på satsat kapital motsvarande ca 12 000 tkr.

Under året har koncernbidrag till moderbolaget lämnats med 6 000 (2 400) tkr. För 2008 är beloppet oförändrat.

### I direktiven avseende "Till Allmän Nytt";

Mölnålsboståders affårsidå är:

"Mölnålsboståder nyproducerar, utvecklar och förvaltar fastigheter så att vi kan erbjuda attraktiva boståder med sådan service att vi framstår som det naturliga alternativet på hyresmarknaden".

### I direktiven för "Administration" framkommer att:

Mölnålsboståder för att uppnå ågardirektiven bör:

- Strukturera fastighetsbeståndet genom köp, försåljning och nyproduktion så att det blir attraktivt för kund och företag
- Genom frekventa kundkontakter identifiera och tillfredsstålla kundernas behov
- Genom eget markinnehav på strategiskt viktiga platser hålla beredskap för framtida nybyggnation av attraktiva boståder
- Utveckla de strategiskt viktiga interna processer i företaget som skapar mervårde för kunden
- Stårka den grundläggande ekonomin genom tydliga finansiella kortsiktiga och långsiktiga mål
- Införa en lærande organisation där kompetensutveckling år en naturlig del av arbetsvårdagen

### Styrelse och Revisorer

Styrelsen utses av Mölnåls kommunfullmåktige och ledamöterna utses efter den mandatfördelning som blivit följd av senaste kommunalvalet. Styrelsens uppgift år att svara för bolagets organisation och förvaltning. Vd skall handha den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen skall besluta i årenden som inte betraktas som löpande d v s det kan vara av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse för bolaget.

Styrelsen har under året haft sju sammantråden och har bestått av nedanstående ledamöter. I styrelsen har de anstållda inom bolaget haft två ledamöter med yttrande- och förslagsrått men ej beslutsrått.

### Under året har styrelsen bl a fattat beslut om att:

- Fortsåtta byggnationen av hyresboståder
- Anta ny uthyrningspolicy
- Avyttra två fastigheter för omvandling till bostadsråttföreningar
- Bevilja avtalspension för de som under 2008 fyller 60 år eller mer

### I Styrelsen för år 2007 ingick:

#### Från föregående period kvarstående ledamöter

- *Sven-Ove Johansson, Ordf t o m 2007-04-11 därefter vice ordf, utsedd av (s)* Ledamot sedan 1995, född 1952, anstålld inom Integrationsverket.
- *Mona Berglund-Nilsson utsedd av (s)* Ledamot sedan

2003, född 1942, fd Riksdagsledamot, pensionår.

- *Bernt A Runberg, utsedd av (s)* Ledamot sedan 2003, född 1948, anstålld inom Kriminalvården.

#### Ledamöter mellan 2007-01-01 - 2007-04-11

- *Hans Bergfelt, Vice Ordf utsedd av (m)* Ledamot sedan 2003, född 1956, Civilekonom, ledamot i kommunstyrelsen. V.ordf i Kvarnfallet Mölnåls AB.
- *GunBritt Johansson, utsedd av (fp)*, Ledamot sedan 2005, född 1940, pensionår, tidigare ekonomichef inom byggsektorn.
- *Ralf Lorentsson, utsedd av (s)*. Ledamot sedan 2003, född 1939.
- *Christer Glansån, utsedd av (v)* Ledamot sedan 2002, född 1944, anstålld inom länsarbetsnåmnden i Göteborg.
- *Inger Schale, utsedd av (fp)* född 1949, Ledamot sedan 2004, Legitimerad tandlårkare.
- *Benny Strandberg, utsedd av (kd)* Ledamot sedan 2003, född 1955, Specialpedagog.

#### Nyttilltrådda ledamöter fr o m 2007-04-11

- *Sven Hilmersson, ordf, utsedd av (c)*, född 1940, egenföretagare och pensionår
- Kent Klarenius, utsedd av (kd). Född 1948, Controller på Saab Space
- Claes Olsson, utsedd av (m). Född 1946, ekonom Västra Götalandsregionen (VGR)
- Arne Woxlin, utsedd av (m). Född 1957, Advokat och egenföretagare
- Ronny Lindqvist, utsedd av (v). Född 1947, fd Brevbårare
- Carl-Johan Sernestrand, utsedd av (fp). Född 1949, Kommunrevisor Borås kommun

Bolagets revisorer utses genom Kommunens upphandling av revisorstjänster. Ernst & Young har handlats upp för en fyraårsperiod vilket innebår att de utför revision tom år 2007. Revisionsfirman utser därefter bolagets revisor. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmåktige. De valda år:

#### Revisorer

- Aukt rev, Inger Sjöberg, Ernst & Young

#### Lekmannarevisorer

Utsedda av Mölnåls Stad

- Thomas Svensson (s)
- Egon Jartun (kd)

Bolagets två fackliga organisationer utser personalrepresentanter att deltaga i styrelsearbetet. De valda år:

- Jan Gadolin, SIF
- Sture Moberg, Fastighetsanställdas Förbund

## VD och Ledningsgrupp

Bolagets Vd har varit verksam i bolaget sedan det bildades. Bolagets Vd är:

- Lennart Oliv, född 1942. Anställd sedan 1994, byggnadsingenjör, TGG, tidigare Vd HSB Mölndal, 40 års erfarenhet av bostadsproduktion i Mölndal och Göteborg.

Bolagets Vd har utsett fyra personer att tillsammans med Vd ingå i en ledningsgrupp. Ledningsgruppen skall fungera som Vd:s informatörer och verktyg för att kunna sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Medlemmarna representerar olika avdelningar och kompetensområden i företaget.

### I ledningsgruppen ingår

- *Sven Gustavsson, Kvalitets- och inköpschef.* Född 1950, anställd sedan 1998, Ingengörsexamen, erfarenhet från HSB och Gbg Hamn.
- *Henrik Lyréus, Ekonomichef,* född 1961, anställd sedan 1997, Civilekonom och MBA, tidigare inom revisionsbyrå, statlig och privat verksamhet.
- *Annette Andersson, Vd sekr, Personal- och Boservicechef,* född 1962, anställd sedan 1998, gymnasieekonom, mer än 20 års erfarenhet av kundservice och fastighetsförvaltning.
- *Krister Johansson Teknisk chef,* född 1970, anställd sedan 1998, VVS-ingenjör specialiserad på byggnadens tekniska installationer. Tidigare anställd på HSB och Bengt Dahlgren AB.

## Verkställande styrning

Bolagets verksamhet styrs övergripande genom sk balanserade styrkort. De fyra olika perspektiv som bolaget valt att styra efter är Kund, Personal, Process och Ekonomi

### Kund

Nöjda kunder är förutsättningen för att verksamheten skall kunna fortgå. Den årliga kundenkäten spelar en avgörande roll för vad, när och hur verksamheten skall utvecklas. Mål 2010: En fortgående ökning av andelen helnöjda kunder.

### Personal

Personalens utveckling och välbefinnande är av avgörande betydelse för att kunden skall ge oss ett bra betyg. Årligen genomförs två personalenkäter. Mål 2010: Ökad andel nöjd personal samt arbetsmiljöcertifikation.

### Process

Hur, när och varför vi utför vårt dagliga arbete är framgångsfaktorer i verksamhetsstyrningen. Bolaget har standarder för ISO 9001 samt ISO 14001. Mål 2010: Årlig miljödiplomering, bibehållen certifiering enligt ISO 9001 och 14001.

### Ekonomi

Nöjda kunder, personal som trivs och utför rätt arbete på rätt sätt skall leda till en god ekonomi som är en förutsättning för att bolaget skall kunna utvecklas i takt med intressenternas krav och förväntningar.

I %	Mål 2010	2007	2006	2005
Soliditet	> 15,0	13,6	9,8	10,4
Direktavkastning	7,5	6,8	5,8	7,0

Förbättringsarbetet och sättandet av mål utgår från ett framtida tänkt önskeläge - visionen.

### Vision: "En bättre värld – i Mölndal."

Visionen skall vara ledstjärnan för hela verksamheten. Med "en bättre värld i Mölndal" menar vi :

#### - För ägaren

"att verksamheten bedrivs på ett stabilt och lönsamt vis. Vi ger ägaren värden i form av attraktiva fastigheter och avkastning på satsat kapital. Verksamheten leder till att hyresutbudet i Mölndal stärks och att kommunen Mölndal utvecklas som bostads- och verksamhetsort".



Småfolkets förskola i Eklanda

## - För kunden

”Att Mölndalsbostäder i alla avseenden är det bästa alternativet, jämfört med andra hyresvärdar. Vi kan erbjuda individuellt anpassad service i olika former. Vi har en tät kommunikation med våra kunder genom olika kanaler, t ex via hemsidan, årliga kundenkäter, andra undersökningar och dagliga kontakter. Vår personal har hög igenkänningsgrad och tillgängligheten är god”. Med en bättre vär(l)d menas också en bättre miljö i form av ett ekologiskt uthålligt samhälle, välskötta fastigheter, trygghet i boendet, individuell service och prisvärd hyresnivå.

## - För medarbetarna

”Att Mölndalsbostäder är en bättre vär(l)d för nuvarande och framtida personal. Kompetensutveckling och kvalitetsarbete är en del av vardagen. Vi är en av de attraktivaste arbetsplatserna i branschen. Medarbetarna känner trygghet i sitt dagliga arbete och bidrar kreativt till utveckling av verksamheten och sig själva”.

Det övergripande målet med hela styrkortsmodellen är att få bättre resultat på ”andelen helnöjda kunder” Uppföljning och utfall av målen redovisas längre fram i verksamhetsberättelsen under fem år i sammandrag.

## Organisation

Bolaget är organiserat i tre förvaltningsområden, väster, öster och vård & omsorg, en avdelning för felavhjälpande åtgärder, en avdelning för teknisk tillsyn, underhålls- och projektplanering samt ekonomiavdelning och en marknadsansvarig.

Samtliga områden har budget- och resultatansvar. Bolaget upprättar månadsrapporter, kvartalsrapporter samt hel- och halvårsbokslut.

## Marknad och Kund

Mölndal är en naturskön kommun, strax söder om Göteborg, med ett dynamiskt näringsliv och en intressant historia. Nuvarande kommun bildades genom en sammanslagning av landskommunerna Mölndal, Källered och Lindome 1971. Den nya kommunen fick namnet Mölndals kommun. 1922 fick Fässbergs kommun stadsrättigheter och sedan 2004 heter kommunen åter Mölndals stad. Kommunen har drygt 4000 anställda som arbetar i tio olika förvaltningar.

Mölndals stad har idag över 59 430 invånare och är den tredje största kommunen i Västra Götalandsregionen. Den har ett strategiskt läge i nära anslutning till de större kommunikationslederna E6, E20/Söderleden samt västkustbanan och kust till kustbanan.

I Mölndal samsas moderna bostadsområden med vidsträckta naturområden och idyllisk landsbygd. Om du bor i Mölndal, Källered eller Lindome har du nära till service och rekreation, samtidigt som storstadens utbud finns inom bekvämt räckhåll.

Mölndal har ca 4 500 pers/dag (2005) större inpendling än utpendling och efterfrågan på bostäder är därför mycket stor. För att möta efterfrågan har Mölndalsbostäder under året färdigställt 45 lägenheter i Bifrostområdet och 43 vårdlägenheter i Eklandaområdet. Sammanlagt under den senaste 10-årsperioden har ungefär 1 400 lägenheter färdigställts, vilket motsvarar ca 35 % av bolagets hela bestånd.

## Marknadsandel

I Mölndal finns ca 25 000 bostäder. Fördelningen mellan hyresrätt, bostadsrätt och villa är ca 40/20/40. Detta innebär att bolagets marknadsandel är ca 35 (35) %.

## Marknadsaktiviteter

Bolagets marknadsplan, som bl.a. innehåller målgrupp och kommunikationsstrategi, vägleder till vem marknadsföringen skall riktas. Målgrupper är:

- Barnfamiljer
- Högutbildade i åldern 25-34 år
- Äldre, f d villaägare som vill bo i hyreslägenhet
- Unga som flyttar hemifrån eller till kommunen
- Ensamstående med eller utan barn

## Kundkommunikation

Kommunikationsstrategin skall öka målgruppens kännedom om Mölndalsbostäders kärnvärden och stärka bolagets varumärke. Kärnvärdena är; miljömedvetenhet, trygghet och säkerhet, modern teknik, individuellt boende, kompetent och motiverad personal och hög tillgänglighet. Ett starkt varumärke innebär att målgruppen direkt kan associera bolaget till ett eller flera kärnvärden. Namnet och logotypen får ett ekonomiskt värde på marknaden.

Bolagets hemsida är idag den mest betydelsefulla kommunikationskanalen till nya bostadssökande. Även befintliga kunder använder hemsidan.

Bolaget genomför varje år ett antal aktiviteter för att skapa mervärde för hyresgästerna. Under året har bl. a. biljetter till en uteteater för barn subventionerats liksom två föreställningar till Cirkus Skratt. Dessutom har filmen ”En obekvämt sanning” visats för alla boende som velat se den. Bolaget stödjer även kommunala arrangemang

som "ett skräp om dagen", motionsslinga i Åby och Bifrostprojektet och har lämnat bidrag till ett antal föreningar och organisationer som stöd till dess ungdomsverksamhet.



Reklamplats på Mölnåls bokbuss

Mölnålsboståder har även medverkat på Boexpo inom Byggcentrum i Mölnåls.

## Prisnivå

Årets hyresförhandlingar slutade med en höjning med 2,5% fr o m 2007-02-01. Hyresnivån i bolaget är något högre än för omkringliggande jämförbara kommunala företag. En anledning är att Mölnålsboståders bestånd i genomsnitt är ca 7-8 år yngre. Vid en jämförelse per byggnadsår är hyresnivån i paritet med omvärlden.

## Kvarboende och efterfrågan

Under 2007 har efterfrågan på bolagets boståder varit fortsatt stark, vilket innebär att uthyrningsgraden uppgick till 99,6 (99,9) %. För kommersiella lokaler har uthyrningsgraden varit 96,3 (98,0) %. Minskningen är hänförlig till uppsägningar från Vård & omsorgsförvaltningen avseende förhyrda lokaler för Äldreomsorg.

Kundstatistik	2007	2006	2005	2004	2003
<i>Egna boståder</i>					
Direktbyten	75	69	77	79	68
Direktbyten interna	60	83	66	104	74
Nya kontrakt	466	382	284	278	275
- (Varav nyprod)	(87)	(178)	-	-	(236)
<b>Summa</b>	<b>601</b>	<b>534</b>	<b>427</b>	<b>461</b>	<b>417</b>
Äldreboendeståder	239	281	288	197	487
- (Varav nyprod)	(42)	-	(48)	-	-
<b>Tot. antal kontrakt</b>	<b>840</b>	<b>815</b>	<b>715</b>	<b>658</b>	<b>904</b>
<i>Lägenhetsstatistik</i>					
Hyresboståder m2	2 955	3 033	2 906	2 905	2 899

Kooperativ	126	126	82	82	82
Service- & Äldreboend.	643	595	595	547	547
<b>Summa</b>	<b>3 724</b>	<b>3 754</b>	<b>3 583</b>	<b>3 534</b>	<b>3 528</b>
<i>Kvarboendetid (År)</i>					
-Boståder	5,0	5,8	7,0	6,5	7,1
-Äldreboendeståder	2,4	2,1	2,1	2,8	1,1
<i>Kundens åldersstruktur i %</i>					
70+	31,4	31,6	30,5	30,3	31,9
50-69	19,4	19,1	19,6	20,4	19,7
30-49	37,8	37,6	35,4	33,1	32,1
20-29	11,4	11,7	14,5	16,2	16,3

Kundstatistik 2003-2007 inklusive äldreboendeståder

## Kundenkät

Bolaget genomför via Scandinfo en årlig kundenkät. Mellan 1999 och 2004 har enkäten sammanställts i Nöjd Kundindex och Serviceindex. Mölnålsboståders resultat uppgick till strax under medel. Under perioden har NKI i princip varit oförändrad och Serviceindex ökat något. De uppsatta målen nåddes dock ej.

Kunden i fokus	2004	2003	2001	2000	1999
Nöjd kundindex %	89	90	91	89	90
Serviceindex %	76	74	74	70	72

Kund- och serviceindex 1999-2004 (ingen mätning 2002)

2005 omarbetade Scandinfo enkäten med en ny nöjdhetsgradering, 1 - 5. Den under året genomförda hyresgästmätningen hade en svarsfrekvens på 58 (65)%. Sammanfattningsvis kan konstateras att helhetsintrycket är gott med endast en liten del missnöjda hyresgäster men att resultatet försämrats en aning sedan föregående år.

Kundenkät andel i %	2007	2006	2005
Helhetsbedömning (5:or)	30	32	30
Standard	18	21	20
Service	27	27	25

Kundenkät sammanfattning 2005-2007

Tabellen nedan visar fördelningen av nöjdhet enligt den nya modellen som infördes 2005.

Alternativ i %	2007	2006	2005
Mycket nöjda (5:or)	30	32	30
Ganska nöjda (4:or)	51	50	52
Varken eller (3:or)	12	12	12
Ganska missnöjda (2:or)	5	4	4
Mycket missnöjda (1:or)	2	2	2

Hyresgästmätning 2005-2007 med den "nya graderingen"

I år liksom tidigare år så är det våra fastighetsskötare som får bästa betyget. På frågorna om fastighetens skötsel har denna grupp ett betyg som är bättre än genomsnittet i undersökningen.

Tillgängligheten på kontoret, tiden för utförande av fel och städning är frågor vi fokuserar på just nu eftersom vi på dessa frågor ligger lite under genomsnittet av de företag som deltar i undersökningen.

Företagets långsiktiga mål är att på samtliga 42 frågor ha betyg som ligger över genomsnittet och att vi årligen skall ha en stigande kurva jämfört med oss själva.

## Personal

### Bolagets anställda

Bolaget står inför en generationsväxling av personalen, främst på tjänstemannasidan. De senaste 5-6 åren har stor kraft lagts på att bygga en organisation som kan attrahera framtida medarbetare till yrket. Detta sker genom en målmedveten satsning på utbildning, arbetsmiljö, friskvård och teknisk utveckling. Bolaget tar också emot praktikanter, främst från Fastighetsakademiens KY-utbildningar för förvaltare/drifttekniker och fastighetsvårdare, men även från grund- och gymnasieskolan.

Antalet årsarbetskrafter 2007 var 73 (66). Antalet tillsvidareanställda i bolaget var vid årets slut 58 (58), varav 44 (46) män och 14 (12) kvinnor, fördelat på 22 (20) tjänstemän och 36 (38) fastighetsanställda. Personalomsättningen (avgångar i % av anställda vid årets slut) var under året 6,9 (10,3) %. Den genomsnittliga anställningstiden i bolaget är 14,5 (14,1) år.

Personal	2007	2006	2005	2004	2003
<b>Åldersstruktur</b>					
Medelålder totalt	46,7	46,4	46,2	45,4	44,5
kollektivanställda	43,6	44,3	42,9	42,3	41,6
tjänstemän	51,8	50,6	52,5	51,5	50,5
<b>Antal årsanställda</b>					
Genomsnittligt antal	73	66	64	63	63
<b>Rekrytering</b>					
Internrekryteringar i %					
av tillsvidareanställda	0	26	4	0	2
Externrekryteringar st	4	7	1	0	1

Åldersstruktur personal & antal årsanställda 2003-2007

### Personalpolicy

Personalen är bolagets viktigaste resurs och hur förhållandet mellan bolaget och dess medarbetare skall vara beskrivs i personalpolicyn. Policyn är relationsbaserad. Nyckelorden är förtroende, ansvar, oberoende, vilja och utveckling. Både bolaget och personalen har rättigheter och skyldigheter gentemot varandra. Detta är förutsättningen för att i samverkan kunna utveckla bolaget och för att åstadkomma en attraktiv arbetsplats med en god arbetsmiljö för medarbetarna.

### Delaktighet

Mölnålsbostäder har ett lokalt samverkansavtal som tecknats mellan Mölnålsbostäder, SIF och Fastighetsanställdas Förbund. Sex gånger om året träffas de olika arbetsgrupperna och diskuterar bl a utveckling, mål, personalfrågor, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Under 2007 har de underlag för individuell lönesättning som en partssammansatt arbetsgrupp arbetade fram 2006 använts. Utvecklingsfrågor drivs i projektform där medarbetare från alla bolagets olika avdelningar deltar.

Den årliga personalkonferensen ägde 2007 rum i Spanien. Där arbetade medarbetarna med bolagets ISO-arbete, bl a togs ca 60 förbättringsförslag fram.

### Kompetensutveckling

2007 uppgick antalet utbildningstimmar till 2 972 (3 977) Under året har bl. a utbildningar inom nedanstående områden genomförts:

- Förvaltning
- Heta arbeten
- Avfallshantering
- Värme- och ventilationsinstallationer
- Marknadsföring



Utbildning i heta arbeten

Kompetensprofiler per befattning och individuella utvecklingsplaner håller på att tas fram. Dessa kommer sedan löpande att utvecklas och revideras i det årliga utvecklingssamtalet.

Kompetens	2007	2006	2005	2004	2003
Utbildningstimmar	2 972	3 977	1 814	1 678	1 835
Tid för utbildning i % av total tid:					
- kollektivanställda	2,37	3,25	1,06	0,79	1,09
- tjänstemän	2,88	0,97	0,94	1,11	0,99

*Kompetens 2003-2007*

## Arbetsmiljö

Mölnålsbostäder arbetar med Systematiskt Arbetsmiljöarbete, under 2007 har skyddsronder genomförts utifrån de riskbedömningar som tidigare har gjorts. Arbetet med att certifiera arbetsmiljöarbetet har påbörjats. Fr o m den 1 juli 2003 är alla arbetsgivare med fler än 10 anställda skyldiga att redovisa sjukfrånvaron i årsredovisningen enligt uppställningen nedan.

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaron				
Totalt	Totalt	-29 år	30-49 år	>=50 år
Tillgänglig arbetstid	131 524	26 767	67 077	37 680
Total sjukfrånvaro	4 626	336	2 774	1 516
- I procent	3,5	1,3	4,1	4,0
(2006)	(4,9)	(3,8)	(4,7)	(6,1)
(2005)	(6,4)	(1,3)	(6,0)	(10,2)
(2004)	(7,0)	(0,7)	(5,3)	(13,4)
(2003)	(10,2)	(3,2)	(7,5)	(19,5)
Del som avser > 60 dgr	2 906	0	1 879	1 030
- I procent	62,8	0	67,7	67,9
(2006)	(82,0)	(76,4)	(83,1)	(83,1)
(2005)	(74,7)	(0,0)	(77,2)	(77,7)
(2004)	(86,0)	(0,0)	(88,5)	(93,1)
(2003)	(85,4)	(62,0)	(75,3)	(95,2)
Kvinnor				
Tillgänglig arbetstid	30 316	4 776	17 081	8 459
Total sjukfrånvaro	2 250	58	2 045	147
- I procent	7,4	1,2	12,0	1,7
Del som avser > 60 dgr	1 879	0	1 879	0
- I procent	83,5	0	91,9	0
Män				
Tillgänglig arbetstid	101 208	21 991	49 996	29 221
Total sjukfrånvaro	2 376	278	729	1 369
- I procent	2,3	1,3	1,5	4,7
Del som avser > 60 dgr	1 030	0	0	1 030
- I procent	43,4	0	0	75,2

*Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro, helår 2007*

Som framgår av tabellen ovan har den totala sjukfrånvaron minskat till 3,5 (4,9) %. Sedan 2003 har sjukfrånvaron minskat från 10,3 %, detta är ett resultat av bolagets målmedvetna rehabiliteringsarbete och friskvård. Övertidsuttaget är, och har under lång tid varit lågt. 2007 var antalet övertidstimmar som ej togs ut som kompensationsledighet 0,2 % (1,4) av totalt arbetad tid.

## Friskvård

För att stimulera och uppmuntra medarbetarna till friskvårdande aktiviteter har bolaget ett friskvårdsbidrag på 1 500 kr/år och anställd. Motionerar man i grupp får man utnyttja en timme av arbetstiden/vecka till detta. Motionsgrupper som pågått under 2007 har varit löpning, walking, cykling, innebandy och styrketräning. Bolaget har också ett system där motion, viktnedgång och att sluta röka premieras med friskvårdspoäng.

Sedan 2003 har alla tillsvidareanställda medarbetare en sjukvårdsförsäkring. Därutöver äger bolaget en bostadsrättslägenhet i Tandådalen, Sälen, som personalen får hyra.

## Jämställdhet och mångfald

Bolagets jämställdhets- och mångfaldsplan med tillhörande policy mot trakasserier och kränkande särbehandling har utvärderats och reviderats av jämställdhetsgruppen under året. Den årliga lönekartläggningen har genomförts utan att några skillnader i lön på grund av kön kunnat påvisas.

## Resultatlön

Under 2007 har resultatlönesystemet upphört

## Medarbetarenkät

Mölnålsbostäder har sedan år 2000 undersökt medarbetarnas inställning till sitt arbete genom enkäter. Faktorer som mätts är synen på fysisk- och psykosocial arbetsmiljö, ledarskap, beslutspåverkan, samarbete, utvecklingsmöjligheter, kompetensutveckling mm. Faktorerna i enkäten bildar ett index. Under 2006 har en ny enkät tagits fram och den genomfördes för första gången i maj 2007.

NMI, i %	2007	2006	2005	2004	2003
Nöjd Medarbetar index	74,0	-	73,9	75,8	72,6

*Nöjd medarbetarindex 2003-2007*

## Ständiga förbättringar och utbildning

Tidigare har förbättringsförslag hanterats inom det avtal om förslagsverksamhet som funnits med de båda lokala fackklubbarna. Totalt under åren 2002-2005 kom 71 st

förslag om förbättringar av verksamheten in, av dessa har 19 utnyttjats och belönats enligt avtalet. Avtalet upphörde att gälla 2005-12-31 med anledning av att bolaget startade ett arbete med att ta fram ett verksamhetssystem som certifierades enligt ISO 9001 och förbättringsförslag har från 2006 hanteras inom detta.

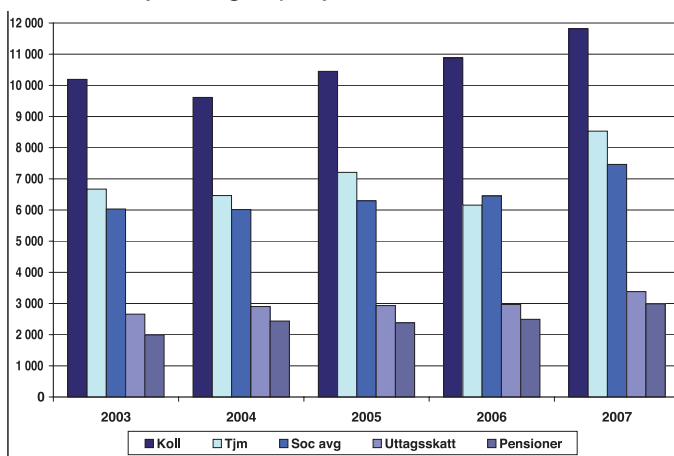
	2007	2006	2005	2004	2003
Förbättringsförslag, st	185	78	28	22	13
<b>Utbildningskostnader</b>					
per helårsarbetare, tkr	6,8	15,4	11,8	11,4	11,5
- varav tjänstemän	13,8	27,9	27,2	28,8	21,0
- varav kollektivanst.	3,6	9,5	5,3	4,4	7,5
<b>Utbildningskostnad</b>					
i % av den totala					
kostnaden för personal	1,4	3,3	2,5	2,5	2,6
- varav tjänstemän	0,9	1,9	1,7	1,8	1,4
- varav kollektivanst.	0,5	1,4	0,8	0,7	1,2
<b>Total personalkostnad</b>					
per arbetad timme	328	293	299	288	272

Förbättringsförslag och utbildningskostnader 2003-2007

## Löner och sociala kostnader

Nedan visas "personalkostnader" i grafisk form de senaste fem åren. Löner för kollektivanställda har efter bemanningsförstärkning under 2005 ökat följande år. Nedgången för tjm lönerna 2006 beror på en omvärdering av sem löneskulden vilket påverkat resultatet med 1 200 tkr ink soc avgifter.

Under 2007 har bolaget aktiverat lönekostnader för personal som arbetat med nyproduktion. Totalt uppgår dessa kostnader till 1 100 tkr. I diagrammet nedan är dessa kostnader ej avdragna på tjm lönerna.



Löner koll och tjm, sociala avgifter, uttagsskatt och pensioner 2003-2007 i tkr.

## Processer/Utveckling

### Verksamhetsprocesser

Arbetet med att kartlägga och identifiera bolagets processer är ett led i arbetet mot att kvalitets- och miljöcertifiera hela verksamheten enligt standarderna SS-EN ISO 9000 respektive 14001.

Arbetet har medfört en ny syn på processerna och identifikation har skett av bolagets huvudprocesser. Dessa är processen för bygg (Ny- om- och tillbyggnad) och processen för Boservice, då främst uthyrningsprocessen och felavhjälpningsprocessen. Runt dessa har även identifierats ett antal stödprocesser.

Gemensamt för alla processer är ett starkt kundfokus, ett aktivt miljötänkande och att vi alltid utmanar processerna genom ett aktivt arbete med ständiga förbättringar.

### Kvalitet och Miljö

Mölnålsbostäder AB är nu ett kvalitets- och miljöföretag. som från och med september i år certifierade enligt ISO 9001 och 14001. Certifieringsarbetet påbörjades för ca två år sedan genom utbildning av personal i ISO standarden för 9000 och 14000.

Många kunder efterfrågar den trovärdighet som ett företag kan ge när det har ett kvalitetsledningssystem och personalen har en god vägledning i sitt arbete.

Punkterna nedan beskriver vad man uppnår;

- Förbättrad kundtillfredsställelse
- Tydligare fokusera på företagets mål och kundernas förväntningar
- Åstadkomma och bibehålla kvaliteten på Mölnålsbostädernas varor och tjänster
- Förbättrad prestationsförmåga och produktivitet
- Ge tilltro till att den avsedda kvaliteten uppnås och bibehålls

Under året har fördjupning skett i delprocesserna för: Inköp, Leverantörer, Personal, Resurser, Infrastruktur och IT/maskiner, Dokumenthantering, Ledningens ansvar, Mätningar och analyser, Miljöarbete och Styrning av verksamheten.

### Inköp

Vi följer alla regler kring LOU (lagen om offentlig upphandling) samt leveransbevakning och kontroll av gjorda inköp.

### Leverantörer

Löpande kontroll av våra leverantörer, regelbunden uppföljning och möten med dem som inte fungerar som det var tänkt.

### Personal

Säkerställt all dokumentation kopplat till varje anställd, kartlagt allas kompetenser och utbildningsbehovet för hela företaget.

### Resurser, Infrastruktur, IT/maskiner mm.

Ordning och reda på vår maskinpark, skötselschema, daglig/vecko skötsel av maskiner, rutiner för att uppfånga behov av eventuell satsning på utrustning.

### Dokumenthantering

Ordning och reda på våra dokument, uppbyggnad av processkartor i HUGO (vårt papperslösa verksamhets-system) som beskriver vår verksamhet och dess styrning.

### Ledningens ansvar

Mätbara kvaliteter och miljömål, vi mäter hur väl vi lyckas med det vi gör, från dessa mätningar tar vi beslut om förbättringar. Definierat vad ledningen måste ha kontroll på för att säkerställa Mölndalsbostäders fortsatta utveckling.

### Utveckling

Rutiner för att själva kritiskt ifrågasätta det vi håller på med avseende verksamhetsstyrning i syfte att verifiera att det verkligen fungerar.

### Mätningar och analyser

Vi fångar upp sådant som blir fel både internt och externt (så kallade avvikelser), rutiner för förbättringsförslag, korrigeringar av fel, kundundersökningar mm.

### Miljöarbete

Vi har ett kvalitetsstyrt sätt att arbeta med miljöfrågorna. Miljöutredning har genomförts, ur denna har vi identifierat våra miljöaspekter och poängsatt dessa för att veta vad som påverkar miljön mest. För de aspekter som fått högst poäng har vi skapat så kallade miljöledningsprogram. Vi arbetar projektstyrt med dessa program.

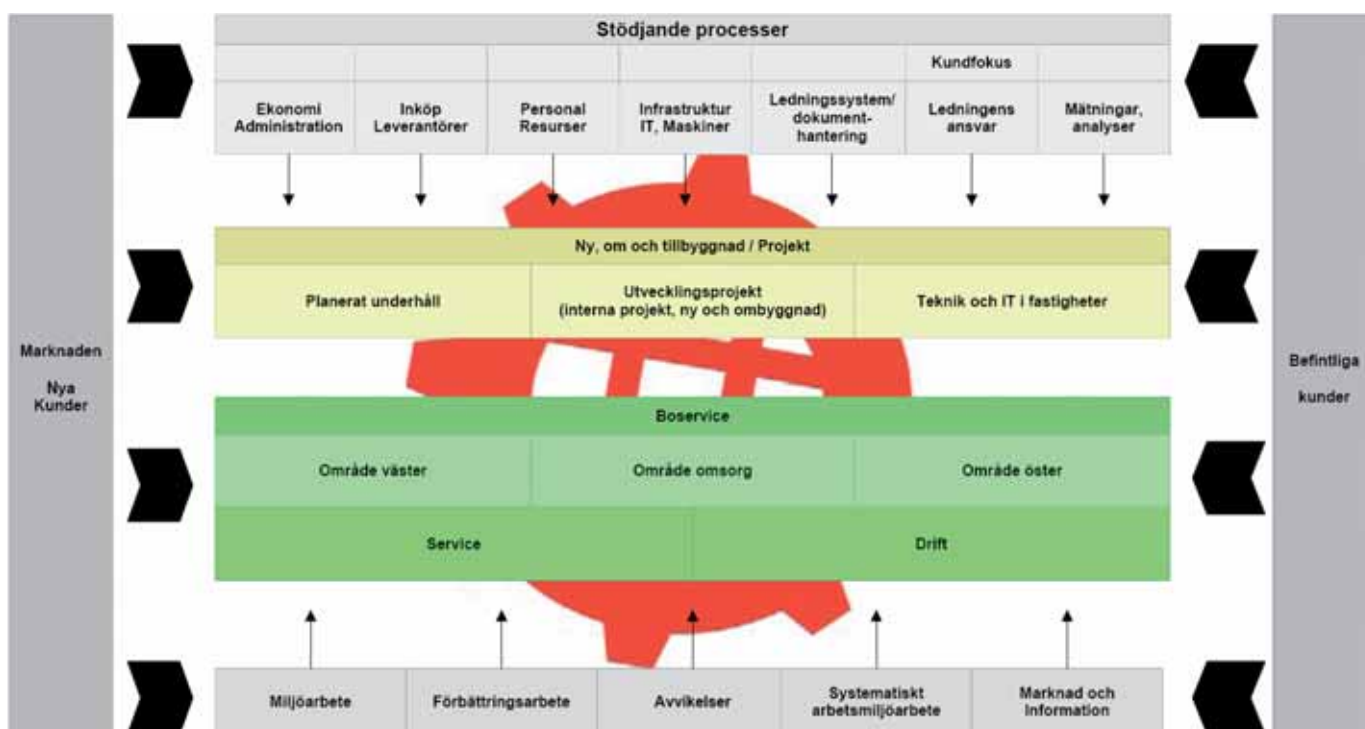
Alla kemikalier på företaget är inventerade till art och förbrukning.

Nödlägesinventering har genomförts där vi letat efter möjliga miljörisiker, där vi hittat sådana har vi försökt åtgärda i syfte att förekomma och förhindra möjliga miljöolyckor.

### Styrning av verksamheten

Alla instruktioner som styr vad var och en skall göra har kartlagts, dessa har sedan uppdaterats. Alla rutiner finns nu beskrivet i HUGO (vårt papperslösa verksamhetssystem).

Nedan Mölndalsbostäders processkarta 2007



## Verksamhetsmätning

En mycket positiv effekt av införandet av verksamhetsledningssystemet är att organisationen nu inte bara har övergripande styrtal att mäta mot utan också fler dagliga



*ISO-revisorerna Olof "very good" i sandlådan med fastighetssköterna Eddy & Micke*

mål och mått. Balanced Scorecardmodellen som styrt verksamheten på en övergripande nivå fullbordas nu med mål för den dagliga verksamheten. Att mäta hur väl vi lyckas nå interna och externa förväntningar, har tack vare införandet av certifierat verksamhetssystem fått en central och prioriterad roll hos hela Mölndalsbostäder.

Under året liksom föregående år har två boserviceprocesser haft ökat fokus på sig;

- uthyrningsprocessen och
- felavhjälpningsprocessen

För uthyrning av lägenheter används Bo-Plats Göteborg som marknadskanal. Erfarenheter av systemet är goda överlag men kanske inte helt optimalt för Kooperativa Hyresrätter med Upplåtelseinsats.

För felavhjälpningsprocessen har fokus lagts ner på att analysera de fel som kunderna rapporterat in. Internt mäter vi på flera ställen i syfte att säkerställa att hyresgästerna får den kvalitet man förväntar sig. I grunden är syftet att upptäcka eventuella fel och brister innan våra hyresgäster drabbas. Vi har nu tillräckligt med statistik för att kunna planera för säsongsvariationer och styra förebyggande underhåll mot vissa feltyper eller fastigheter.

Externt genomför vi en kundenkät där våra hyresgäster ges möjlighet att svara på ett urval frågor. Enkäten genomförs 1 gång per år. En gemensam effekt som våra mätningar fått är att vi i kritiska delar - där vi fått dåliga resultat - har analyserat och upprättat rutiner och check-listor med målet att åtgärda och förbättra. I dag är detta en naturlig del av vårt arbete, att arbeta med ständig förbättring och hela tiden utmana våra egna processer i syfte att förbättra.

## Ekonomi / Finansredovisning

Det är företagets och styrelsens mål att den finansiella verksamheten skall drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer. Regler för hur upplåningen skall ske regleras i finanspolicyn, vilken det kortfattat redogörs för nedan.

### Finanspolicy

Bolagets styrelse har godkänt arbetsmetodiken i en finanspolicy. Bolaget arbetar efter en årligen - eller vid behov - fastställd normportfölj baserad på marknadens räntetro och företagets förväntade resultatutveckling.

Finanspolicyns övergripande mål är att:

- ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas
- fastställa hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas
- ange hur administrativa rutiner skall fungera och vilken ansvarsfördelning som gäller mellan styrelse, Vd och personal
- fungera som vägledning i det dagliga arbetet.

Finansförvaltningens övergripande mål är att:

- säkerställa företagets kort- och långsiktiga kapitalför-sörjning
- anpassa den finansiella strategin och riskhanteringen efter bolagets verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

Mölnålsbostäder AB skall långsiktigt eftersträva en sådan kapitalstruktur att bolaget:

- har en stark betalningsförmåga på kort och lång sikt
- av omgivningen upplevs som ett minst lika finansiellt starkt bolag som jämförbara kommunala företag.

Låneportföljen per 2007-12-31	Policy	Utfall
Antal långgivare	2-3	3
Andel lån med rt just inom 12 mån,%	50	54
Andel lån med kapitalförfall inom 12 mån,%	Max 30	32%
Minsta kreditsumma på enskilt lån, Mkr	50	75
Max andel av lånestocken på enskilt långgivare i, %	50	49

Jämförelse policy mot utfall

### Ränterisk

Hantering av ränterisken i skuldportföljen är en viktig del i verksamheten. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, sk ränteswapar. Hanteringen sker i enlighet med de

riktlinjer och ramar som styrelsen fastställt i finanspolicyn. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas 5-7 år långa kreditavtal med finansörerna.

### Lånens förfallostruktur

Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till rörlig ränta eller 90 dagars STIBOR. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswapar med lång löptid.

Löptid	Kapitalbindning		Räntebindning		Räntebindning inkl derivat	
	Mnkr	%	Mnkr	%	Mnkr	%
0-1 år	520	32	1 610	100	870	54
1-2 år	0	15	0	0	300	19
2-3 år	245	19	0	0	250	16
3-4 år	305	34	0	0	100	6
4-5 år	540	0	0	0	50	3
>5 år	0	0	0	0	40	2
<b>Sum.</b>	<b>1 610</b>	<b>100</b>	<b>1 610</b>	<b>100</b>	<b>1 610</b>	<b>100</b>

Lånestockens löptider för kapital och räntebindning med och utan swappeffekter.

Kapitalbindningen visar när i tid lån skall amorteras eller refinansieras. Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Samtliga lån har helt rörlig räntebas. Skulle den rörliga marknadsräntan stiga fr o m 1/1-08 med en procentenhet ökar bolagets räntekostnader med 7 805 (7 090) tkr årligen. I tabell nedan redovisas samtliga ränteswapar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswapar efter STIBOR 90.

Belopp, tkr	Förfalldag	Bunden ränta %	Marknadsvärde, tkr
50 000	2008-11-21	3,740%	404 573
50 000	2008-11-24	3,718%	422 574
200 000	2009-01-14	4,255%	905 612
100 000	2009-12-10	3,650%	1 835 466
150 000	2010-05-19	6,285%	-5 195 086
100 000	2010-09-07	6,050%	-3 244 584
100 000	2011-11-24	3,878%	2 807 743
50 000	2012-05-16	6,025%	-2 437 675
40 000	2016-12-30	3,590%	3 593 837
<b>840 000</b>		<b>4,73%</b>	<b>-907 380</b>

Derivatinstrumentens volym, löptider, fasträntesats och marknadsvärde per 2007-12-31.

Av tabellen framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 840 (1 090) Mkr vilket motsvarar 52 (68) % av lånetoken. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 4,73 (4,77) %.

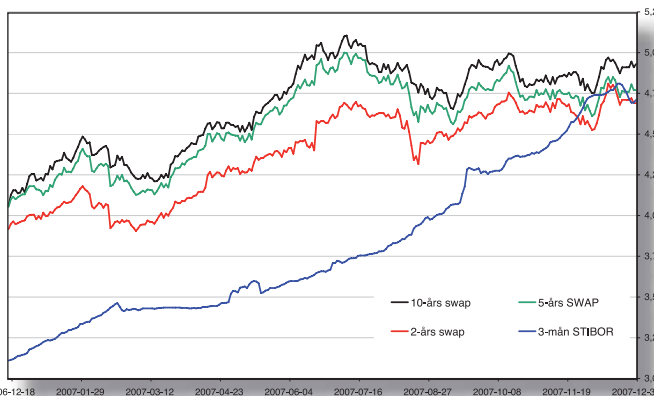
Om respektive kontrakt kvarstår till slutfallodagen elimineras respektive under/övervärde utan någon resultat effekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde redovisas skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swapen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått p g a att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswapen köpts. Negativa belopp visar undervärden, dvs realiserade förluster på swapparna.

## Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån erhålls borgen av Möln- dals Stad mot en årlig avgift på 0,25 % på utestående lån per den 31 aug. Betald borgensavgift under året uppgår till 4 025 (3 623) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002.

## Räntehistorik

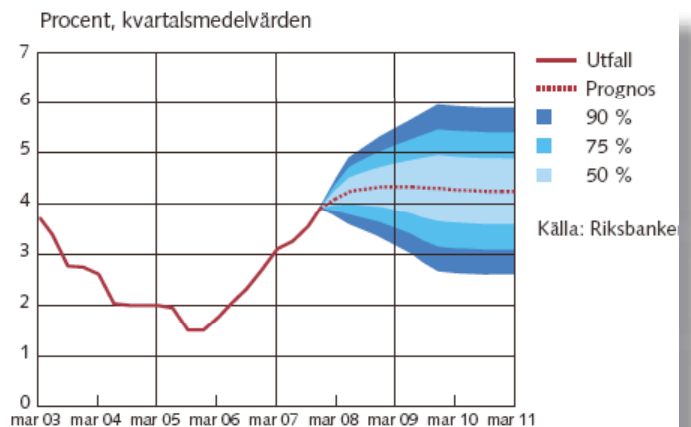
Den i särklass största enskilda kostnaden i bolaget är räntekostnaderna. Utvecklingen av marknadsräntorna är därför av stor betydelse för bolagets resultat. I diagram- men nedan redogörs för hur marknadsräntan på 10-, 5- och 2 års ränteswapar utvecklats under 2007. Den nedersta kurvan är STIBOR 90-dagar.



Svenska Swapräntor & STIBOR 90, 2007

Samtliga marknadsräntor i diagrammet har haft en stigande trend. Noterbart är att den korta räntan i slutet av 2007 överstiger vissa räntor med längre bindningstid.

Avgörande för ränteutvecklingen är Riksbankens tro om framtida ränteutveckling. Detta åskådliggörs nedan i Riksbankens bedömning - den sk räntebanan per 080212 – av hur reporäntan kommer att utvecklas fram till mars 2011.



Riksbankens sk räntebana.

Bolagets snittränta i jämförelse med marknadsräntor åskådliggörs i tabellen nedan.

År	Snittränta %	5-års swap	Subv. ränta
2007	4,46	4,59	-
2006	3,79	3,85	-
2005	3,64	3,11	-
2004	4,38	4,09	-
2003	4,99	-	4,4
2002	5,4	-	4,6

Jämförelse lånestockens snittränta mot snittmarknadsräntor

Av tabellen kan utläsas att bolagets genomsnittsränta (beräknad som räntekostnader (se not 8) i resultaträkningen / balansräkningens genomsnittliga räntebärande skulder) ökat sedan 2005 då marknadsräntorna var som lägst. Bolaget har avsiktligt valt att korta ned räntebindningen i portföljen vilket resulterat i att bolagets snittränta är lägre än genomsnittlig 5-årig swapränta.

## Kort om Räntemarknaden 2007

Under slutet av året har räntemarknaden påverkats av utvecklingen i USA där bostadslånesituationen lett till att banker tvingats ta stora kreditförluster pga att konsumenter inte kan amortera eller betala ränta. Federal reserv har påbörjat en sänkning av amerikanska styrräntan. De svenska långa marknadsräntorna har stabiliserats mellan 4,5 - 5,00 % sedan mitten av 2007. De rörliga har fortsatt uppåt och överstiger i vissa fall de långa räntorna.

## Utsikter för 2008

Riksbanken höjde oväntat svenska reporäntan i feb 2008 till 4,25%. Marknadsaktörerna bedömer att reporäntan inte kommer att behöva höjas mer och tror däremot att den kommer att sänkas med 0-0,75% inom en 12 månadersperiod.

# Årsredovisning

Styrelsen och Verkställande Direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

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

### Verksamhet

Bolagets verksamhet består i att förvärva, bygga och förvalta fastigheter inom staden. 2007 var det fjortonde året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölnaldsbostäder bedrivit sedan 1947.

### Dotterbolag

Bolagets dotterbolag Affärsfastigheter i Mölnald AB (org nr 556606-0249) har under året bedrivit uthyrning av fastigheten Åby 1:89 vid Mölnaldsbro. Fastigheten innehåller enbart affärslokaler och till övervägande del bedrivs restaurangverksamhet. Förvärvet av fastigheten (2005) är ett led i förnyelsen av Mölnalds centrum. Dotterbolaget redovisar ett negativt resultat före skatt på ca 153 (185) tkr. Det är främst kostnaderna för uppvärmning av fastigheten som är orsaken till detta. Underskottet har täckts med ett koncernbidrag och bolagets egna kapital är därmed intakt. Bolaget kommer förmodligen att avyttras inom 1-2 år.

Fastighets AB Dragspelet 1 är ett vilande bolag som förvärvats under året.

### Medlemsskap

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

### Investeringar

Moderbolagets investeringar i fastigheter har uppgått till 75 026 (144 091) tkr varav största delen är tillbyggnad av Kv Vetekornet i Bifrost och tillbyggnaden av Eklandagården. Moderbolagets investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 2 779 (3 366) tkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning inför 2007 har skett med i genomsnitt 2,50 (0,00) % vilket motsvarar ca 5 500 (0) tkr på helåret.

Avyttring har skett av fastigheterna Mandolinen 1 och Mustad 6 vilket resulterat i en reavinst på 77 132 tkr.

Hyrorna för 2008 har i genomsnitt höjts med 2,25% vilket leder till ökade intäkter på ca 5 000 tkr.

## Framtida möjligheter och risker

### Möjligheter:

Uthyrningsläget är mycket bra och hyresbortfallet obefintligt. Bolaget har under året färdigställt 88 lägenheter. Bolaget har påbörjat byggnation, planering och projektering för nya bostadsområden vilka redovisas i tabellen nedan. Med ny lagstiftning kan självfinansieringsgraden av nyproducerade lägenheter öka.

Projekt	Antal lgh	Planerad inflyttning
Östra Eklanda	12	2008
Sahlins i Mölnalds Centrum	62	2009
Smörräntegatan, Centrum	45	2009
Ettapp 2 Heljered	ca 100	2009-10
<b>Totalt</b>	<b>ca 219</b>	

*Planerade antal nya bostäder 2007-12-31*

### Risker:

#### Ränterisk:

Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för ytterligare långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är fortfarande hög 89,9 (87,8)% och soliditeten jämförelsevis låg 13,6 (9,8) %.

Hanteringen av ränterisken i skuldportföljen är en viktig del i verksamheten. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, sk ränteswapar. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som styrelsen fastställt i finanspolicyn. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas 5-7 år långa kreditavtal med finansörerna.

### Vakansrisk:

Risken för vikande efterfrågan bedöms idag som låg men indikatorer finns i regionen som visar på att hyresrätter med fel läge börjar bli svåruthyrda.

### Politiska risker:

Andra risker torde främst stå att finna i form av ändrade villkor för bolag som bedriver uthyrning och nyproduktion av hyresbostäder.

## Kommentarer till resultaträkningen

Nedan lämnas kommentarer till resultaträkningen och balansräkningens största poster. Kommentarna avser moderbolaget om inte annat anges.

### Intäkter

Årets hyresintäkter ökade med 9 982 (13 401) tkr till 256 466 (246 484) tkr. Ökningen består av hyreshöjning ca 5 500 tkr samt färdigställd nyproduktion 4 482 tkr. Den totala genomsnittliga hyresnivån i företaget, (inklusive servicelägenheter, äldreboende, affärslokaler, hyresbortfall, uppgår till 950 (952) kr per m<sup>2</sup>.

För vanliga bostäder uppgår hyresnivån/ intäkten per m<sup>2</sup> och år enligt nedanstående tabell.

Hyresintäkter i kr / m <sup>2</sup> och år	2007	2006	2005	2004	2003
Hyresbostäder	887	871	855	812	784
Blockhyror	1 279	1 213	1 120	1 059	1 023
Kooperativ	786	712	711	665	655
Lokaler	980	958	906	884	897

Tabell över hyresintäkternas utveckling 2003-2007

I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av hyresintäkter och hyresbortfall.

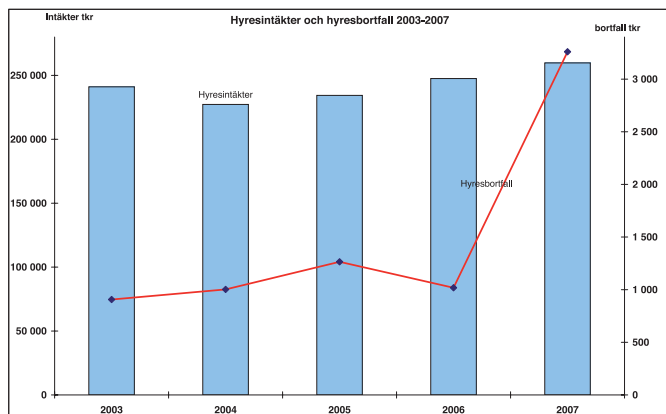


Diagram hyresintäkter och hyresbortfall 2003-2007

Den kraftiga ökningen av hyresbortfallet beror på att Vård- och Omsorgsförvaltningen sagt upp hyreskontraktet i två fastigheter som varit anpassade för äldreboende. Uthyrningen av dessa lokaler och bostäder har gått trögt. Under 2008 har den ena fastigheten avyttrats och den andra kommer troligen att säljas under 2008 den med.

### Övriga intäkter

Bolagets övriga intäkter består till övervägande del av extern försäljning, ersättningar från hyresgäster och VLU (ersättningar för Valfritt Lägenhets Underhåll)

Av diagrammet nedan kan utläsas att dessa intäkter minskar och att det beror på minskad extern försäljning. Anledningen till detta är en ökad fokusering på egna kunder och åtgärdande av egna brister i stället för arbete med externa kunder. Även har momsavgiften från 2007-07-01 påverkat vårt arbete på så vis att vi inte längre utför arbeten som skulle kunna betraktas som byggtjänster.

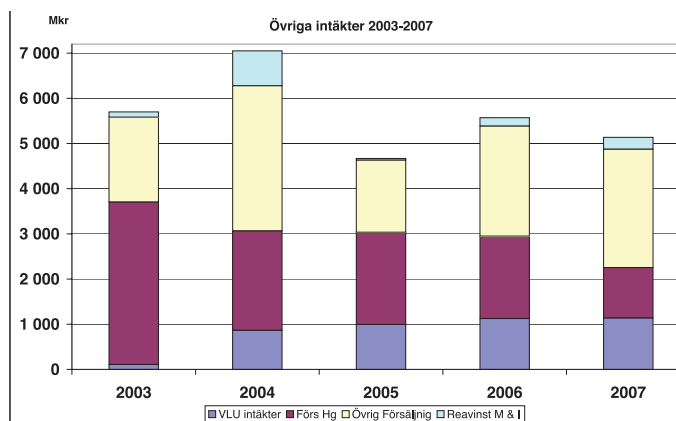
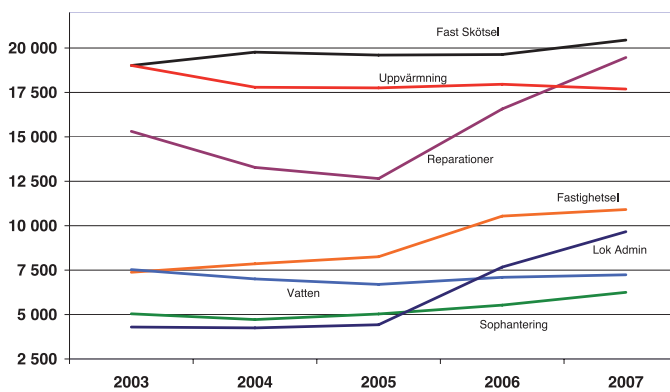


Diagram övriga intäkter 2003-2007, tkr

### Driftkostnader

Driftkostnaderna ökade under året med 6 949 (11 343) tkr till 96 623 (89 674) tkr. Kostnaderna för reparationer har ökat med 2 895 (3 918) tkr och kostnader för fastighetsskötsel & städ har ökat med 814 (498). Orsaken till ökningen av reparationskostnaderna är delvis förstärkt bemanning med tre områdesreparatörer och egen jourverksamhet. Även har noterats en ökande andel entreprenörsinsatser avseende lägenheterreparationer. Kostnaderna för Lokaladministration har ökat ca 2 000 beroende på en organisationsförändring.

De taxebundna kostnaderna (el, uppvärmning, vatten och sophantering) har ökat med 959 (3 386) tkr till 42 084 (41 125) tkr. Tillsammans svarar de för ca 43,4 (45,9) % av samtliga driftkostnader. Ökningen beror främst på stigande elpriser. Se även not 3 samt om förbrukningstal och vidtagna åtgärder under avsnittet Miljöredovisning.



Driftkostnader i tkr, 2003-2007

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har minskat med 8 538 (-4 682) tkr jämfört med föregående år och uppgår till 34 626 (43 164) tkr. Föregående år belastats posten med underhållsarbete i samband med ombyggnation i Kv Bifrost med ca 10 000 tkr samt i Kv Gråsejen 2 400 tkr.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår till 5 629 (7 271) tkr. Den kraftiga minskningen beror på en återbetalning av fastighetsskatt som felaktigt betalats mellan 2003 och 2007 på fastighet som klassats som specialenhet uppgående till ca 1 090 tkr

### Avskrivningar

#### Förvaltningsbyggnader och rörelsefastighet

Avskrivning enligt plan uppgår till 34 001 (32 017) tkr, vilket motsvarar 1,5 (1,5) % av fastigheternas anskaffningsvärde. Ökningen beror på att föregående års pågående arbeten färdigställdes.

### Inventarier & Maskiner

Planmässig avskrivning uppgår till 2 777 (2 688) tkr motsvarande 11,6 (12,7) % av anskaffningsvärdet.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgår till 88 772 (76 268) tkr, vilket motsvarar 33,9 (30,3) % av de totala intäkterna. Ökningen förklaras framför allt av minskade kostnader för underhåll.

### Centrala kostnader

Övriga centrala kostnader (se not 6) uppgår till 15 258 (14 860) tkr.

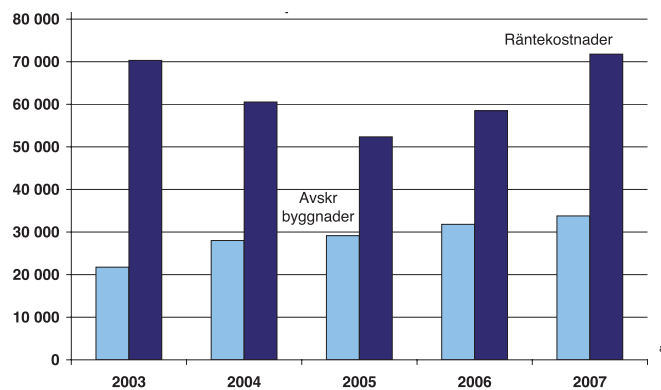
### Rörelseresultat

Resultatet uppgår till 70 571 (60 376) tkr, vilket motsvarar 27,0 (24,0) % av de totala intäkterna (rörelsemarginal).

### Finansiella kostnader

Av diagrammet nedan framgår att räntekostnaderna ökat

under de två senaste åren. Räntekostnaderna uppgår till 71 779 (58 480) tkr.



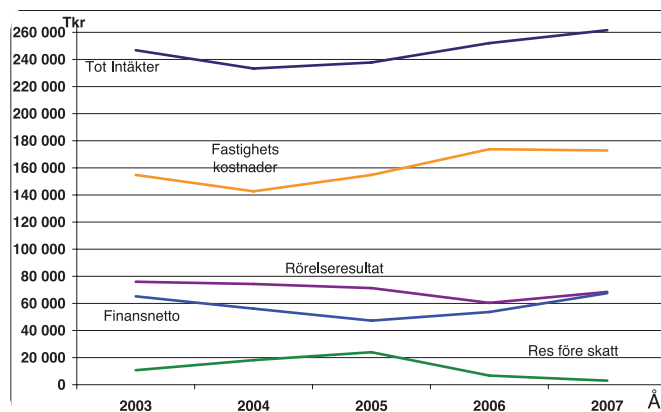
Avskrivningar enligt plan och räntekostnader i tkr, 2003-2007

Trendbrottet 2006 med stigande räntekostnader har fortsatt under 2007. Anledningen är framför allt ökade marknadsräntor. Effekterna av realisationsvinsterna från fastighetsförsäljningarna har inte fått genomslag i räntekostnaderna då försäljningarna genomfördes i slutet av året. Avskrivningarna har ökat i takt med färdigställd nyproduktion.

### Resultat efter finansiella poster

Resultatet har ökat med 75 885 (-17 268) tkr till 82 619 (6 734) tkr. Orsaken beror nästan helt på de realisations-effekter som uppstått vid fastighetsförsäljningarna.

En justerad resultatutveckling för åren 2003 till 2007 visar på ett kraftigt samband mellan bolagets resultat och utvecklingen av räntekostnaderna. För att minska räntebelastningen kommer överskott från ev ytterligare avyttringar att användas till amorteringar av lån för att på så sätt minska andelen räntebärande skulder.



Reavinstjusterad resultatutveckling 2003-2007

## Kommentarer till balansräkningen

Balansräkningens två största poster är materiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder. Dessa svarar för 95 (98) resp 84 (86) % av Tillgångar resp Skulder och Eget kapital.

Bolagets andel eget kapital har ökat till följd av fastighetsförsäljningarna. Den synliga soliditeten uppgår till 13,6 (9,8) %. Bolagets fortsatta expensionsplaner kommer att öka fastigheternas dominans bland tillgångarna. För att få bättre balans i finanserna kommer bolaget att avyttra fastigheter för att kunna fortsätta nyproduktionen av lägenheter i Mölndals Stad.

Som framgår av diagrammet nedan består balansräkningens poster till övervägande del av fastighetsvärden vilka finansierats med övervägande delen lån från kreditinstitut.

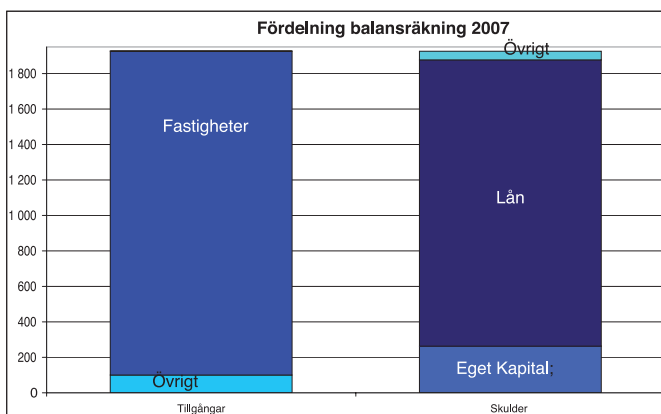


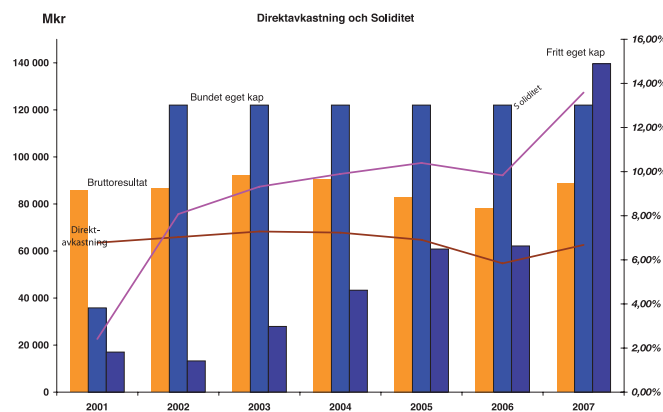
Diagram balansräkningens fördelning 2007

### Lönsamhet och eget kapital

Av diagrammet nedan kan utläsas att bolagets utveckling av soliditet ökat från år 2002 då ett kapitaltillskott skedde i samband med omstrukturering av fastighetsbeståndet inför kommande nyproduktion.

Samtidigt har bolagets direktavkastning minskat de senaste åren som en effekt av minskat bruttoreultat och att bokfört värde på fastigheterna ökat till följd av nyproduktionen.

Det fria egna kapitalet har utvecklats bra mellan 2003 och 2005 för att under 2006 stagnera. Anledningen är bolagets goda resultatutveckling under dessa år vilket främst är en följd av låga räntekostnader. Den kraftiga ökningen av det fria egna kapitalet under 2007 beror på fastighetsförsäljningarna som lett till en ökning med ca 79 000 tkr.



Direktavkastning och soliditet mellan 2001-2007

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserade vinstmedel	57 709 651
Årets resultat	81 916 158
<b>Summa</b>	<b>139 625 809</b>

Styrelsen och VD föreslår att:

i ny räkning överförs	139 625 809
<b>Summa</b>	<b>139 625 809</b>

### Resultat och ställning

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

# RESULTATRÄKNING

INTÄKTER & KOSTNADER		2007-01-01-	2006-01-01-	2007-01-01-	2006-01-01-
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<i>Belopp i tkr</i>					
	<i>Not</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
<i>Rörelsens intäkter</i>	2				
Hysesintäkter		256 978	246 978	256 466	246 484
Övriga intäkter		5 136	5 571	5 136	5 571
<b>Summa Intäkter</b>		<b>262 114</b>	<b>252 549</b>	<b>261 602</b>	<b>252 055</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	3	-96 958	-90 037	-96 623	-89 674
Underhåll	4	-34 631	-43 167	-34 626	-43 164
Fastighetsskatt		-5 667	-7 308	-5 628	-7 271
<i>Avskrivning enligt plan</i>					
-Byggnader	5	-33 903	-31 922	-33 793	-31 813
-Maskiner och Inventarier	5	-2 160	-1 860	-2 160	-1 860
-Utrangering av aktiverad lokalanpassning		-	-2 005	-	-2 005
<i>Summa Fastighetskostnader</i>		<i>-173 319</i>	<i>-176 299</i>	<i>-172 830</i>	<i>-175 787</i>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>88 795</b>	<b>76 250</b>	<b>88 772</b>	<b>76 268</b>
<i>Centrala administrations - och försäljningskostnader</i>					
<i>Avskrivningar enligt plan</i>					
-Rörelsefastighet	5	-208	-204	-208	-204
-Maskiner och Inventarier	5	-617	-828	-617	-828
Realisationsresultat avyttring fastigheter		-2 118	-	-2 118	-
Övriga Kostnader	6	-15 282	-14 860	-15 258	-14 860
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 570</b>	<b>60 358</b>	<b>70 571</b>	<b>60 376</b>
<b>Finansnetto</b>					
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag		79 600	-	79 600	-
Ränteintäkter och liknande resultat poster	7	614	251	775	418
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		3 452	4 420	3 452	4 420
Räntekostnader och liknande poster	8	-71 779	-58 480	-71 779	-58 480
<i>Finansnetto</i>		<i>11 887</i>	<i>-53 809</i>	<i>12 048</i>	<i>-53 642</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>82 457</b>	<b>6 549</b>	<b>82 619</b>	<b>6 734</b>
<i>Skatt</i>	9	<i>-702</i>	<i>-3 502</i>	<i>-702</i>	<i>-3 554</i>
<b>Redovisat resultat</b>		<b>81 755</b>	<b>3 047</b>	<b>81 917</b>	<b>3 180</b>

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

2007-12-31 2006-12-31 2007-12-31 2006-12-31

Belopp i tkr

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och Mark	10	1 795 128	1 825 474	1 791 120	1 821 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 178	4 224	4 160	4 204
Inventarier, verktyg och andra installationer	12	1 666	1 618	1 666	1 618
Pågående nyanläggning	13	34 992	17 089	34 992	17 089
		1 835 964	1 848 405	1 831 938	1 844 270
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14	-	-	200	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	3 582	3 872	3 582	3 872
Fordran dotterföretag	16	-	-	4 128	4 103
Övriga långfristiga fordringar	17	936	533	936	533
		4 518	4 405	8 846	8 608
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 840 482</b>	<b>1 852 810</b>	<b>1 840 784</b>	<b>1 852 878</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga Fordringar</i>					
Kund- och hyresfordringar		899	393	899	393
Kundfordran Mölndals stad		-	7	-	7
Kundfordran koncernföretag		662	530	662	530
Skattefordran		1 642	695	1 639	693
Övriga fordringar	18	9 336	636	9 336	636
Förutbet kostn och upplupna intäkter	19	10 306	13 578	10 306	13 578
		22 845	15 839	22 842	15 837
Kassa & Bank		62 500	5 112	62 073	4 899
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>85 345</b>	<b>20 951</b>	<b>84 915</b>	<b>20 737</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 925 827</b>	<b>1 873 761</b>	<b>1 925 699</b>	<b>1 873 614</b>

# BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
<b>Eget kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (129 aktier)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond		81 173	81 173	81 173	81 173
Uppskrivningsfond		841	841	841	841
		122 014	122 014	122 014	122 014
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		69 791	66 706	69 894	66 716
Lämnat koncernbidrag		-11 929	-7 609	-12 185	-7 763
Årets resultat		81 755	3 047	81 917	3 180
	20	139 617	62 144	139 626	62 133
<b>Summa eget kapital</b>		<b>261 631</b>	<b>184 158</b>	<b>261 640</b>	<b>184 147</b>
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatteskuld	21	5 011	6 029	5 011	6 029
<i>Långfristiga skulder</i>					
Checkräkningskredit	22	-	50 281	-	50 281
Övriga skulder till kreditinstitut	23	1 610 000	1 549 359	1 610 000	1 549 359
Depositionsskulder		3 951	3 948	3 951	3 948
		1 613 951	1 603 588	1 613 951	1 603 588
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		14 736	26 408	14 696	26 257
Skulder till koncernföretag		-	1 105	-	1 105
Skulder till Mölndals Stad		4 445	2 143	4 445	2 234
Övriga kortfristiga skulder		3 479	12 626	3 468	12 618
Uppl kostn & förutbet intäkter	24	22 574	37 704	22 488	37 637
		45 234	79 986	45 097	79 851
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 925 827</b>	<b>1 873 761</b>	<b>1 925 699</b>	<b>1 873 614</b>
STÄLLDA SÄKERHETER	25	<b>INGA</b>	<b>INGA</b>	<b>INGA</b>	<b>INGA</b>
ANSVARSFÖRBINDELSER	26	<b>374</b>	<b>332</b>	<b>374</b>	<b>332</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod		2007	2006	2007	2006
Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 570</b>	<b>60 358</b>	<b>70 571</b>	<b>60 376</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar som belastat resultatet	5	36 888	34 814	36 778	34 705
Reaförlust som påverkat resultatet		2 487	2 005	2 487	2 005
Reavinst som påverkat resultatet		-41	-183	-41	-183
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>109 904</b>	<b>96 994</b>	<b>109 795</b>	<b>96 903</b>
<i>Övriga Poster</i>					
Erhållna ränteintäkter	7	614	268	775	435
Erhållna räntebidrag		3 452	4 420	3 452	4 420
Betalda räntekostnader	8	-71 489	-58 463	-71 489	-58 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>42 481</b>	<b>43 219</b>	<b>42 533</b>	<b>43 295</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 006	-600	-7 005	-599
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		-34 753	-7 279	-34 754	-7 274
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>722</b>	<b>35 340</b>	<b>774</b>	<b>35 422</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Utbetalt för förvärv/investering i fastigheter	10	-75 026	-144 091	-75 026	-144 091
Utbetalt för förvärv av inventarier mm	11	-2 779	-3 384	-2 779	-3 366
Inbetalt från försäljning av fastigheter		50 900	-	50 900	-
Inbetalt från försäljning inventarier mm		11	320	11	325
Inbetalt från försäljning av finansiella anläggningstillgångar		79 600	-	79 600	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>52 706</b>	<b>-147 155</b>	<b>52 706</b>	<b>-147 132</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
- ökning av långfristiga fordringar		-403	-287	-528	-332
+ ökning av långfristiga skulder		10 363	117 206	10 363	117 206
- Utdelning och lämnat koncernbidrag	20	-6 000	-2 400	-6 000	-2 586
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 960</b>	<b>114 519</b>	<b>3 694</b>	<b>114 288</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>57 388</b>	<b>2 704</b>	<b>57 174</b>	<b>2 578</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 112</b>	<b>2 408</b>	<b>4 899</b>	<b>2 321</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>62 500</b>	<b>5 112</b>	<b>62 073</b>	<b>4 899</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

### Allmänna redovisningsprinciper

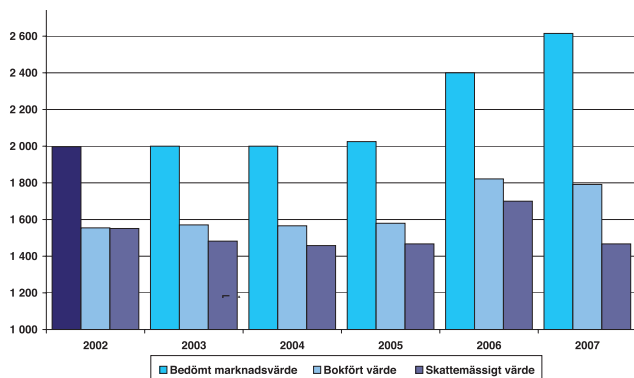
Bolaget följer Årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd samt SABO:s vägledning för extern redovisning.

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

### Fastighetsvärdering

Under jan. - feb. 2003 gjorde bolaget en extern värdering av fastighetsportföljen för år 2002. Värderingen då visade på betryggande övervärden – ca 400 000 tkr – jämfört med bokförda värden vilket kan utläsas i diagrammet nedan. Därefter har bolaget gjort egna årliga värderingar av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav på mellan 4-5%.



Värderingen visar att några enstaka fastigheter värderades lägre än det bokförda värdet, bl a de fastigheter som Vård och Omsorg har sagt upp hyreskontraktet på. Om dessa kan hyras ut fullt ut försvinner undervärdet. Det preliminära totala marknadsvärdet på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med ca 800 000 tkr.

Värderingen har skett med beaktande av fastigheternas nuvarande uthyrningsgrad, hyresnivå, marknadsläge samt Mölndalsbostäders nivåer för underhålls- och driftkostnader. Med beaktande av dessa parametrar har ett kassaflöde per fastighet räknats fram. Marknadsvärdet har beräknats som summan av det nuvärdesberäknade kassaflöde och det nuvärdesberäknade restvärdet i slutet

av kalkylperioden. Diskontering av kassaflödet och restvärdet har skett utefter ett individuellt åsatt avkastningskrav per fastighet.

Utöver denna värdering har enstaka fastigheter marknadsvärderats externt i samband med avyttringar. De externa värderingarna överstiger bolagets egna värderingar då bolagets värdering baseras på bolagets egna driftkostnader, inte en tänkt köparens.

### Avskrivningar på anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Uppskrivna fastigheter skrivs av med 3 %. För övriga tillgångar sker avskrivning enligt plan, beräknad på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda tekniska livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Följande procentsatser används:

Materiella anläggningstillgångar	Procent
Byggnader betong/tegel	1,00%
Byggnader betong/puts/trä	1,33%
Byggnader trä	2,00%
Äldre bostäder oavsett byggmaterial	2,00%
Installationer, tillbehör i byggnader	2,5-10%
Markanläggningar	5%
Maskiner & inventarier	20-25%
Datorer och datatillbehör	25-33%

### Procentsatser för avskrivningar

### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulder värderas till nominella belopp.

### Kostnad för VLU

Bolaget införde 1996 VLU, valfritt lägenhetsunderhåll. Detta innebär att en, av hyresgästen vald reparation utförd av bolaget betalas av hyresgästen via hyresavin under en period om sex år. Kostnaden som uppstår vid reparationstillfället fördelas under den löptid som hyresgästen skall betala, d v s sex år.

### Kassaflödesanalys

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

### Inkomstskatter

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens rek BFNAR 2001:1 för redovisning av inkomstskatter. Effekterna redovisas i not 9 och i not 20.

**Not 1 Antal anställda, löner & andra ersättningar**  
(koncern och moderbolag)

2007

2006

	Totalt	Män	Totalt st	Män
Medelantalet anställda				
Samtliga årsarbetskrafter	73	78%	66	79%
Styrelse	9	89%	9	67%
Företagsledning	5	80%	6	83%

	2007			2006		
	Styrelse & Vd	Övriga Anställda	Totalt	Styrelse & Vd	Övriga Anställda	Totalt
Löner och ersättningar	1 016	20 032	21 048	1 183	16 572	17 755
Sociala kostnader	1 691	11 986	13 677	1 864	10 454	12 318
<b>Summa</b>	<b>2 707</b>	<b>32 018</b>	<b>34 725</b>	<b>3 047</b>	<b>27 026</b>	<b>30 073</b>
(varav pensionskostnader)	(1 118)	(1 870)	(2 988)	(1 327)	(1 116)	(2 493)
(varav uttagsskatt på egenarbeten)	(0)	(3 381)	(3 381)	(0)	(2 970)	(2 970)

<b>Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro</b>	<b>Totalt</b>	<b>-29 år</b>	<b>30-49 år</b>	<b>&gt;=50 år</b>
Tillgänglig arbetstid	131 524	26 767	67 077	37 680
Total sjukfrånvaro	4 626	336	2 774	1 516
- I procent	3,5	1,3	4,1	4,0
(2006)	(4,9)	(3,8)	(4,7)	(6,1)
(2005)	(6,4)	(1,3)	(6,0)	(10,2)
Andel > 60 dgr	2 906	0	1 879	1 030
- I procent	62,8	0	67,7	67,9
(2006)	(82,0)	(76,4)	(83,1)	(83,1)
(2005)	(74,7)	(0,0)	(77,2)	(77,7)
<b>Kvinnor</b>				
Tillgänglig arbetstid	30 316	4 776	17 081	8 459
Total sjukfrånvaro	2 250	58	2 045	147
- I Procent	7,4	1,2	12,0	1,7
Andel > 60 dgr	1 879	0	1 879	0
- I procent	83,5	0	91,9	0
<b>Män</b>				
Tillgänglig arbetstid	101 208	21 991	49 996	29 221
Total sjukfrånvaro	2 376	278	729	1 369
- I procent	2,3	1,3	1,5	4,7
Andel > 60 dgr	1 030	0	0	1 030
- I procent	43,4	0	0	75,2

**Not 1    Antal anställda, löner & andra ersättningar, forts**  
(koncern och moderbolag)

	2007	2006	2007	2006
	Koncern		Moderbolag	
<i>Avgångsverderlag</i>				
Bolagets VD går i pension under september 2008				
<i>Revisionsarvode</i>				
Lekmannarevisorer			15	15
Arvode för revision har belastat resultatet med			148	222
<b>Summa</b>			<b>163</b>	<b>237</b>

**Not 2    Rörelsens intäkter**

<i>Hysesintäkter</i>				
- Bostäder	219 821	206 562	219 821	206 562
- Lokaler	32 693	34 674	32 182	34 180
- Garage & parkeringsplatser	7 724	6 760	7 724	6 760
<i>Summa hysesintäkter</i>	<i>260 238</i>	<i>247 996</i>	<i>259 727</i>	<i>247 502</i>
<i>Hysesbortfall</i>				
- Bostäder	-917	-68	-917	-68
- Lokaler	-1 204	-331	-1 204	-331
- Garage & parkeringsplatser	-594	-417	-594	-417
<i>Summa hysesbortfall</i>	<i>-2 715</i>	<i>-816</i>	<i>-2 715</i>	<i>-816</i>
<b>Nettohyror</b>	<b>257 523</b>	<b>247 180</b>	<b>257 012</b>	<b>246 686</b>
Lämnade rabatter mm	-546	-202	-546	-202
<b>Nettoomsättning hyror</b>	<b>256 977</b>	<b>246 978</b>	<b>256 466</b>	<b>246 484</b>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>				
Ersättningar från hyresgäster	1 537	2 068	1 537	2 068
Försäkringsersättningar	0	339	0	339
Fakturerad fastighetsskatt	548	736	548	736
Återvunna fordringar	223	196	223	196
Extern försäljning	2 568	2 049	2 568	2 049
Reavinst maskiner och inventarier	260	182	260	182
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>5 136</b>	<b>5 571</b>	<b>5 136</b>	<b>5 571</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>262 113</b>	<b>252 549</b>	<b>261 602</b>	<b>252 055</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
		<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	Reparationer	19 480	16 588	19 464	16 569
	Fastighetsskötsel	20 486	19 674	20 446	19 632
	Städning	1 095	640	1 095	640
	Fastighetsel	10 908	10 540	10 908	10 540
	Vatten	7 248	7 116	7 236	7 096
	Sophantering	6 291	5 575	6 251	5 531
	Värme	17 892	18 174	17 689	17 958
	Lok Administration	9 662	7 672	9 662	7 672
	Fastighetsförsäkringar	1 091	1 148	1 066	1 126
	Kundförluster mm	551	604	551	604
	HGF	476	339	476	339
	KabelTV	1 392	1 372	1 392	1 372
	Övrigt	336	544	336	544
	Arrende	51	51	51	51
	<b>Summa</b>	<b>96 958</b>	<b>90 037</b>	<b>96 623</b>	<b>89 674</b>

<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Lägenhet	3 574	8 368	3 574	8 368
	Valfritt Lägenhetsunderhåll VLU	1 412	1 077	1 412	1 077
	Lokalunderhåll	224	323	219	320
	Fastighetsunderhåll	26 094	32 712	26 094	32 712
	Markunderhåll	3 102	687	3 102	687
	Personal	225	-	225	-
	<b>Summa</b>	<b>34 631</b>	<b>43 167</b>	<b>34 626</b>	<b>43 164</b>

<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<i>Drift</i>				
	- Byggnader	33 814	31 824	33 704	31 715
	- Markanläggning	89	98	89	98
	- Maskiner & andra tekniska anläggningar	1 771	1 624	1 771	1 624
	- Inventarier och installationer	389	236	389	236
	Avskrivningar i fastighetsverksamheten	36 063	33 782	35 953	33 673
	<i>Centraladministration</i>				
	- Rörelsefastighet	208	204	208	204
	- Maskiner & andra tekniska anläggningar	-	13	-	13
	- Datorer och inventarier	617	815	617	815
	Avskrivningar i centraladministrationen	825	1 032	825	1 032
	<b>Summa</b>	<b>36 888</b>	<b>34 814</b>	<b>36 778</b>	<b>34 705</b>

<b>Not 6</b>	<b>Centrala admin. och försäljningskostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Personalkostnader	<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	Personalkostnader	6 219	6 152	6 219	6 152
	Köpta tjänster	3 625	3 267	3 625	3 267
	Administrativa kostnader	2 203	2 161	2 179	2 161
	Försäljningskostnader	1 593	1 122	1 593	1 122
	Förvaltningskostnader	538	620	538	620
	Rörelsefastighet	1 104	1 538	1 104	1 538
	<b>Summa</b>	<b>15 282</b>	<b>14 860</b>	<b>15 258</b>	<b>14 860</b>

<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Utdelning	2	2	2	2
	Bankränta	291	28	285	28
	Skattekonto	156	19	156	19
	Räntor på avskrivna fordringar	165	198	165	198
	Ränta dotterbolag	-	-	167	167
	Övriga intäkter	-	4	-	4
	<b>Summa</b>	<b>614</b>	<b>251</b>	<b>775</b>	<b>418</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	(koncern & moder)		
	Resultatandel Handelsbolag	290	17
	Borgensavgift Mölndals Stad	4 025	3 623
	Aktiverad ränta nyproduktion	-1 364	-2 091
	Räntekostnad på checkräkningskredit	1 648	1 443
	Ränta på derivatinstrument, (Swap) netto	10 899	22 740
	Reavinst derivatinstrument	-	-1 396
	Räntekostnader fastighetslån	56 281	34 144
	<b>Summa</b>	<b>71 779</b>	<b>58 480</b>

<b>Not 9 Skattekostnad</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Uppskjuten skatt	<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
Uppskjuten skatt	<b>702</b>	<b>3 494</b>	<b>702</b>	<b>3 554</b>
Aktuell skatt		8	-	-
<b>Summa</b>	<b>702</b>	<b>3 502</b>	<b>702</b>	<b>3 554</b>

## **Not 10 Byggnader och mark**

<b>Byggnader</b>				
Vid årets början	2 101 688	1 832 448	2 098 108	1 828 869
- Årets aktiveringar (inkl bidrag på drifttagna byggnader)	-9 819	-30	-9 819	-31
- Årets försäljning/utrangering	-57 543	-2 879	-57 543	-2 879
- Omrubricering från nyproduktion	64 703	272 149	64 703	272 149
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>2 099 029</i>	<i>2 101 688</i>	<i>2 095 449</i>	<i>2 098 108</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-361 063	-329 910	-360 954	-329 909
- Årets försäljning/utrangering	12 342	875	12 342	875
- Årets avskrivning enligt plan	-34 022	-32 028	-33 912	-31 920
<i>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</i>	<i>-382 743</i>	<i>-361 063</i>	<i>-382 524</i>	<i>-360 954</i>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 716 286</b>	<b>1 740 625</b>	<b>1 712 925</b>	<b>1 737 154</b>
<b>Mark och markanläggning</b>				
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	85 592	81 716	84 948	81 072
- Årets aktiveringar	2 209	3 876	2 206	3 876
- Årets försäljning/utrangering	-8 127	-	-8 127	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>79 674</i>	<i>85 592</i>	<i>79 027</i>	<i>84 948</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-743	-646	-743	-646
- Årets försäljning/utrangering	-	-	-	-
- Årets avskrivning enligt plan	-89	-97	-89	-97
<i>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</i>	<i>-832</i>	<i>-743</i>	<i>-832</i>	<i>-743</i>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>78 842</b>	<b>84 849</b>	<b>78 195</b>	<b>84 205</b>
<b>Summa restvärde byggnader och mark</b>	<b>1 795 128</b>	<b>1 825 474</b>	<b>1 791 120</b>	<b>1 821 359</b>

**Not 11 Maskiner och tekniska anläggningar**  
(koncern & moder)

	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
	<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	13 536	11 491	13 516	11 491
- Årets inköp	1 727	2 928	1 727	2 908
- Årets försäljningar och utrangeringar	-	-883	-	-883
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	15 263	13 536	15 243	13 516
<i>Ingående avskrivningar</i>	-9 312	-8 397	-9 312	-8 398
- Årets avskrivning	-1 773	-1 638	-1 771	-1 637
- Årets försäljningar och utrangeringar	-	723	-	723
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-11 085	-9 312	-11 083	-9 312
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 178</b>	<b>4 224</b>	<b>4 160</b>	<b>4 204</b>

**Not 12 Inventarier verktyg & andra installationer**  
(koncern & moder)

<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	7 745	7 290
- Årets inköp	1 052	455
- Årets försäljningar och utrangeringar	-94	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	8 703	7 745
<i>Ingående avskrivningar</i>	-6 127	-5 077
- Årets avskrivning	-1 004	-1 050
- Årets försäljningar och utrangeringar	94	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-7 037	-6 127
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 666</b>	<b>1 618</b>

**Not 13 Pågående nyanläggning**  
(koncern & moder)

Ingående anskaffningsvärden	17 089	148 994
Aktiverade utgifter för material och arbete	84 845	150 268
Omklassificering till Central admin / Underhåll	-33	-10 024
Omklassificering till Fastighet	-66 909	-272 149
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 992</b>	<b>17 089</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag (koncern & moderbolag)**

	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
	Koncern		Moderbolaget	
<i>Ingående värden</i>			100	100
- Årets inköp			300	-
- Årets försäljningar och utrangeringar			-200	-
<b>Utgående värden</b>			<b>200</b>	<b>100</b>
<i>Specifikation</i>				
Affärsfastigheter i Mölndal AB	100	st	100	100
Fastighets AB Dragspelet 1	100	st	100	-
<i>Summa</i>			200	100

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav (koncern & moderbolag)**

<i>Ingående värden</i>			3 872	3 872
- Årets värdeförändring			-290	-
<b>Utgående värden</b>			<b>3 582</b>	<b>3 872</b>
<i>Specifikation</i>				
Hus Byggnadsvaror Förening (HBV)	4	st	40	40
Byggcentrum i Göteborg AB	500	st	50	50
HB Kålleredsfastigheter	50	%	3 223	3 247
HB Blixåsberget	33	%	-266	-
Brf Tandådalen lgh 6:2	1	st	535	535
<i>Summa</i>			3 582	3 872

**Not 16 Fordran dotterbolag (koncern & moderbolag)**

<i>Ingående värden</i>			4 103	4 103
- Årets utlåning			25	-
<b>Utgående värden</b>			<b>4 128</b>	<b>4 103</b>
<i>Specifikation</i>				
Fordran Affärsfastigheter i Mölndal AB			4 128	4 103

**Not 17 Långfristiga fordringar (koncern & moderbolag)**

<i>Ingående värden</i>			533	333
- Årets förändring			403	200
<b>Utgående värden</b>			<b>936</b>	<b>533</b>
<i>Specifikation</i>				
Reversfordran HB Blixåsberget			500	200
Långfristig bonusfordran HBV			436	333
<i>Summa</i>			936	533

Not 18	Övriga fordringar (koncern & moderbolag)	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
		Koncern		Moderbolag	
	Momsfordran			9 041	-
	Övriga fordringar			295	636
	<b>Summa</b>			<b>9 336</b>	<b>636</b>

**Not 19 Förutbet. kostnader och uppl. Intäkter (koncern & moderbolag)**

Förutbetalda VLU kostnader	3 442	2 966
Upplupna räntebidrag	460	824
Upplupna ränteintäkter	4 515	3 921
Övriga poster	1 889	5 867
<b>Summa</b>	<b>10 306</b>	<b>13 578</b>

**Not 20 Förändring av eget kapital**

<i>Koncern</i>	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	841	81 173	62 182
Lämnat koncernbidrag				-6 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				1 680
Årets resultat				81 755
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 000</b>	<b>841</b>	<b>81 173</b>	<b>139 617</b>

<i>Moderbolag</i>	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	841	81 173	62 131
Lämnat koncernbidrag				-6 142
Skatteeffekt på koncernbidrag				1 720
Årets resultat				81 917
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 000</b>	<b>841</b>	<b>81 173</b>	<b>139 626</b>

**Not 21 Avsättningar (koncern & moderbolag)**

Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	12 527	10 783
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-7 516	-4 754
<b>Summa</b>	<b>5 011</b>	<b>6 029</b>

**Not 22 Checkräkningskredit (koncern & moderbolag)**

Outnyttjad del av kreditlimit	<b>50 000</b>	<b>74 719</b>
-------------------------------	---------------	---------------

**Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut**  
(koncern & moderbolag)

	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
<b>Kapitalbindningens löptid, belopp i Mnkr</b>	Koncern		Moderbolag	
< 1 år			385	314
1-2 år			245	385
2-3 år			305	245
3-4 år			300	305
4-5 år			375	300
<b>Summa</b>			<b>1 610</b>	<b>1 549</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyresintäkter	12 939	12 415	12 912	12 385
Upplupen semesterskuld	1 860	1 790	1 860	1 790
Upplupna sociala avgifter	1 275	1 190	1 275	1 190
Upplupna räntekostnader	4 511	21 524	4 511	21 524
Övriga poster	1 989	785	1 930	748
<b>Summa</b>	<b>22 574</b>	<b>37 704</b>	<b>22 488</b>	<b>37 637</b>

**Not 25 Ställda säkerheter för egna skulder** (koncern & moderbolag)

Fastighetsinteckningar			<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
------------------------	--	--	-------------	-------------

**Not 26 Ansvarsförbindelser** (koncern & moderbolag)

Borgensåtagande FASTIGO			<b>374</b>	<b>339</b>
-------------------------	--	--	------------	------------

Mölnadal 2008-02-27

 Sven Hilmersson, Ordf	 Sven-Ove Johansson	 Arne Woxlin	 Kent Klarenus
 Carl-Johan Sernestrand	 Bernt A Runberg	 Mona Berglund-Nilsson	 Ronny Lindqvist
 Claes Olsson	 Lennart Olivér		

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-03-03

  
Inger Sjöberg

Auktoriserad Revisor, Ernst & Young

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Mölndalsbostäder AB, Org nr 556015-2885


Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Mölndalsbostäder AB för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16-33. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernen resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölndal 2008-03-03

  
Inger Sjöberg  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young

## Granskningsrapport

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


Till Mölndals kommunfullmäktige för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2007. Granskningen har utförts i enlighet med aktiebolagslagen och god revisions-sed i kommunal verksamhet.

Det innebär att vi har 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. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Med undantag av bolagets rutiner för upphandling bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Mölndal 2007-02-27

  
Thomas Svensson (s)  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

  
Egon Jartun (kd)  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

## Fem år i sammandrag

Resultaträkning	2007	2006	2005	2004	2003
Hyresintäkter, brutto	259 726	247 502	234 347	227 252	241 058
Hyresbortfall	3 261	1 018	1 264	870	783
Fastighetskostnader	172 830	173 782	153 477	141 417	154 783
Bruttoresultat	88 772	78 273	82 663	90 525	92 050
Rörelseresultat	70 571	60 376	71 295	74 305	75 967
Räntebidrag	3 452	4 420	4 010	3 942	4 181
Räntekostnader	71 779	58 480	52 357	60 538	70 308
Resultat efter finansiella poster	82 619	6 734	24 002	18 158	10 731
<b>Balansräkning</b>					
Bokfört värde byggnader och mark	1 791 120	1 821 359	1 579 385	1 565 750	1 570 554
Räntebärande skulder	1 610 000	1 599 640	1 484 728	1 394 589	1 377 104
Eget kapital	262 471	184 158	182 849	164 455	148 696
<b>NYCKELTAL</b>					
<i>Lönsamhet i %</i>					
Rörelsemarginal	41,0	37,3	42,6	32	31
Avkastning på eget kapital	31,5	1,7	11,0	11	15
Avkastning på totalt kapital	7,9	3,6	4,5	5	5
<i>Finansiering</i>					
Kassalikviditet i %	188,3	26,0	20,2	45	16
Räntebidragsexponering i %	1,3	1,8	1,7	1,7	1,7
Genomsnittlig låneränta i %	4,46	3,79	3,64	4,38	4,99
Lånekostnad kr / m2	263,9	217,3	208	272	281
Räntebidrag kr/ m2	12,7	16,5	16,0	18	17
Fastigheternas belåningsgrad i %	89,9	87,8	94,0	89,1	87,0
<b>Drift</b>					
Antal lägenheter	3 724	3 573	3 613	3 564	3 573
Driftkostnader / m2	355	333	312	309	287
Underhållskostnader / m2	127	160	153	106	78
<b>Styrkortsuppföljning</b>					
<i>Ekonomi</i>					
Soliditet i %	13,6	9,8	10,4	9,9	9,2
Direktavkastning fastigheter i %	6,8	5,8	7,0	7,4	7,4
<i>Kund</i>					
Andel nöjda kunder i %		94	94	89	90
Standardindex i %	18	21	20	-	-
Serviceindex i %	27	27	25	-	-
<i>Personal</i>					
Nöjd Personalindex i %	30	-	74	76	71
<i>Processer</i>					
Miljödiplomerings av Mölndals Stad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 14 001	Ja	-	-	-	-
ISO certifiering 9 001	Ja	-	-	-	-

Definitioner
Rörelsemarginal; Rörelseresultat efter avskrivningar i förhållande till rörelsens intäkter
Direktavkastning fastigheter; Driftnettot (exklusive avskrivningar enligt plan och övriga intäkter) / genomsnittligt bokfört värde byggnader och mark
Avkastning på Eget kapital; Redovisat resultat / eget kapital inklusive 72% av obeskattade reserver
Avkastning på Totalt kapital; Rörelseresultat plus finansiella intäkter / genomsnittlig balansomslutning
Kassaflöde; Kassaflödesanalysen visar hur bolagets in och utbetalningar under året varit och hur likvida medel förändrats jämfört med föregående år
Soliditet; Eget kapital inkl 72% av Obeskattade reserver i förhållande till summa skulder och eget kapital
Justerad Soliditet; Eget kapital + skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och bokfört värde i förhållande till bolagets balansomslutning (summa skulder och eget kapital)
Kassalikviditet; Omsättningstillgångar exklusive varulager / kortfristiga skulder
Räntebidragsexponering Räntebidragens andel / totala intäkter
Genomsnittlig låneränta; Räntekostnader / genomsnittliga räntebärande skulder



# Fastighetslista 2007-12-31

Beteckning	Värde år	Bost.		Special bost.		Garage & P- plats		Lokaler		Boa & Loa		Hyra / Kvm		Bokfört Värde tkr	Taxvärde Mnkr
		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Bostäder			
Annehill 3	1964	10	636			10	65	1	43	679	792	325	13 829	5 629	
Amnestorp 5:118	1971			65	3 305			2	1 193	4 497			64 175	Specialenhet	
Beizelius 2, Terrakottag.	2001			86	3 329			2	5142	8 471					
Björkåsen 5	1992	33	1 812					1	39	1 851	977	3 485	20 989		
Brunnen 7	1985	32	2 204			14	4	1	0	2 204	867	12 964	18 800		
Buskmätaren 1	1974	56	3 828			40	12			3 828	749	89 732	30 328		
Celsius 10 (P)	1984					21	6			0	0	0	0		
Celsius 7	1978	10	444					1	15	459	698	1 566	3 032		
Celsius 8	1978	12	444					2	61	505	654	0	3 639		
Celsius 9	1984	36	2 714							2 714	918	31 888	25 600		
Delbanco 1	1964	87	5 202			82	25	9	61	5 263	791	4 008	40 000		
Dragbasunen 1	2001	81	6 267			96	29	5	1 230	7 497	1 133	109 387	93 415		
Dragspellet 1, Arrende	1999					82	5 277	90	27	5 277		59 009	40 164		
Dubbeltasten 1	1992	99	7 072	12	408	110	33	3	127	7 607	938	88 743	69 211		
Fiskarna 1	1960	105	5 907			15	308	15	314	6 221	799	0	50 918		
Fiskarna 2	1960	105	5 907			13	265	18	346	6 253	797	50 101	50 918		
Fiskarna 3	1960	107	6 023			40	721	17	326	6 349	796	0	51 920		
Fjäddermätaren 1	1974	155	10 868			115	35	4	150	11 017	750	0	86 104		
Glasberget 1	1984	48	3 336			52	366			3 336	756	36 633	26 471		
Glasberget 2	1984	36	2 625			36	263	1	63	2 688	749	0	20 829		
Grågåsen 1	1984	32	2 165			32	150	1	11	2 176	755	0	17 171		
Gråsejlen 6 (FD 3)	1992	43	2 755					5	447	3 202	978	42 727	33 181		
Gråsejlen 6 (FD 5)	1992	48	3 340					2	104	3 443	971	3 445	33 181		
Gråsejlen 6 (FD 6)	1958	29	2 033					7	598	2 631	861	10 468	20 973		
Gråsejlen 6 (FD 7)	1977	22	1 511					2	112	1 623	856	0	17 004		
Gråsejlen 6 (FD 8)	1977	19	1 270					4	289	1 559	922	0	14 685		
Gråsejlen 6 (FD 9)	1977	16	1 110					6	561	1 671	857	0	12 366		
Hajlen 2	1981	75	3 900					14	5 664	9 564	1 346	50 730	104 800		
Hedin 2	1954	29	1 349			40	49	2	165	1 514	974	0	13 437		
Hellered 2:12	2006	52	3 574			56	17			3 574	1 109	57 287	36 129		
Iden 8	1992	13	804					1	23	827	965	21 616	9 313		
Jordblandaren 2	1991	37	2 420			18	729	51	15	420	3 569	978	43 724	38 024	
Jarven 1	1984			45	3 449			1	742	4 191		9 264	40 645		
Kikas 1:216 (P)	1985					13	4			0	0	0	0		
Kikas 1:9 (FD Roten K7)	1985	5	342							342	833	2 378	2 906		
Klångrosen 9	1987	28	1 615			30	9	3	19	1 633	857	10 240	14 036		
Koltrasten 1	1995	12	672	29	1 654	29	9	3	684	3 010	929	26 190	28 367		
Kontrabasen 1	1993	96	7 922			104	828	60	12	7 934	940	97 211	74 476		
Kornel 1, Arrende	2006			44	2 330	1	0	1	2 947	5 277		43 355	28 000		

# Miljöredovisning

## Företagets miljöarbete

Bolaget för en aktiv miljöpolitik och har en miljögrupp som arbetar med miljöfrågor, Gruppen ansvarar tillsammans för bolagets miljöarbete. För tionde i rad har bolaget miljödiplomerats av Mölndals Stad. Under året har bolaget även blivit miljöcertifierat enligt ISO 14001.

Av bolagets miljöpolicy framgår bl. a att

- bolaget skall bidra till ett framtida uthålligt samhälle
- kretsloppsprincipen skall genomsyra miljöarbetet
- bolaget aktivt skall medverka till kunskapsutveckling för både personal, hyresgäster och leverantörer

## Miljöplan

Bolaget arbetar efter en, årligen reviderad, miljöaspektlista där bolagets miljöpåverkan har rangordnats. Miljögruppen har under år 2007 haft 9 stycken möten. Gruppen träffas en gång per månad och stämmer av status på det aktiva miljöprogram som pågår och aktualiteten på miljöaspektlistan. Information om miljöprestanda lämnas via kundtidningen Min Vård, internt informerar vi på personalmöten och i vårt interna IT-system, HUGO. En tidning om källsortering "Miljökvaren" har färdigställts under året och delats ut till alla boende och personal samt placerats i alla miljöhus.

## Utbildning

För att kunna miljöcertifiera bolagets fastigheter har en medarbetare erhållit förnyat certifikat som godkänd som miljöinventerare enligt CMF (Certifikat för miljöinventering av fastighet). Svenska special-certifieringar (SSC) är ackrediterat av den statliga myndigheten SWEDAC (Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll) för certifiering av miljöinventerare enligt CMF. Bolaget har även uppdaterat sin kunskap om PCB i fastigheter.

## Miljöområden

Bolaget har valt att dela in redovisningen av miljöarbetet i sju delområden vilka presenteras nedan. Ett mål är att varje delområde skall innehålla målformulering, jämförelsetal och under året utförda arbetsinsatser. I de fall mätning skett presenteras effekterna av gjorda insatser. De olika delområdena är: Avfallshantering, Energi, Transporter och trädgårdsredskap, Vatten och avlopp, Utemiljö och trädgårdsskötsel, Sunda hus samt Byggnation, underhåll och rivning.

## 1 Avfallshanteringen

Bolaget har konsekvent sedan ett antal år tillbaka satsat på källsortering i bostadsområdena. Ett aktivt miljöprogram har pågått under året för att minska mängden restavfall och öka andelen sorterat avfall.

All personal har genomgått en halvdags utbildning i avfallshantering hos Renova vid Sävenäs förbränningsanläggning.

Nästan alla bostadsområden har möjlighet att källsortera sitt avfall. Det långsiktiga målet är att alla skall kunna erbjudas möjlighet till full källsortering vilket även innebär komposteringsmöjligheter. I nyproduktionen av bostäder planeras för möjlighet till full källsortering.

Under året har avfall i samband med reparationer och underhåll insamlats enligt följande:

- Utbytta kylar och frysar har skickats för destruktion avseende freon och PVC. Totalt 199 (209) st. Nya kylar och frysar förbrukar ca 30 % mindre elenergi
- Spisar som är utbytta under året har gått till metallåtervinning som elektronikskrot. Totalt har 114 (125) st bytts.
- Elektronikskrot så som tvättmaskiner, torktumlare, diskmaskiner mm. har lämnats till återvinning.
- Förbrukad datorutrustning har lämnats till återvinning.
- Övriga metaller (koppar mm) har lämnats till återvinning
- Träemballage har sorterats och används som bränsle

## 2 Energi

Mölndalsbostäder är bland de bostadsföretag i Sverige som har lägst energianvändning för uppvärmning och varmvattenberedning. Den totala energiposten består till övervägande del av fjärrvärme, elvärme och fastighetsel. Mölndalsbostäder arbetar aktivt varje år för att ytterligare minska energianvändningen.

## Uppvärmning

Nedan redovisas en ej normalårsjusterad och en normalårsjusterad tabell över energianvändning för uppvärmning och varmvattenberedning.

År	Energikälla Fjärrvärme		Energikälla Övrigt		Total uppvärmning	
	kWh/m2	MWh	kWh/m2	MWh	kWh/m2	tot MWh
2007	123	24 509	103	1 824	122	26 333
2006	126	25 305	124	2 261	126	27 566
2005	128	25 042	132	2 456	128	27 716
2004	131	25 812	139	2 589	132	28 401
2003	136	25 319	143	2 661	137	27 980
2002	129	24 797	140	2 475	130	27 272

*Ej normalårskorrigerad energianvändning 2002-2007.*

År	Energikälla Fjärrvärme		Energikälla Övrigt		Total uppvärmning	
	kWh/m2	tot MWh	kWh/m2	tot MWh	kWh/m2	tot MWh
2007	142	28 192	119	2 105	140	30 297
2006	140	28 025	135	2 464	139	30 489
2005	135	26 723	140	2 621	136	29 578
2004	136	26 834	144	2 694	137	29 533
2003	137	25 358	146	2 664	138	28 023
2002	125	23 986	136	2 415	126	26 402

*Normalårskorrigerad energianvändning 2002-2007.*

## Fastighetsel

Redovisning av energianvändning för fastighetsel i Mölndalsbostädernas fastighetsbestånd.

Fastighetsel	kWh/m2	tot. MWh
2007	30,6	7 975
2006	32,1	8 296
2005	31,6	8 183
2004	33,3	8 259
2003	27,5	5 918
2002	26,0	5 527

*Energianvändning fastighetsel 2002-2007*

Hushållsel för tre av våra äldreboenden ingår i hyran. Sedan 2004 har vi valt att redovisa detta som fastighetsel.

## Förbrukningsmål

De uppsatta målen för energianvändning har historiskt uppnåtts. Målet för fastighetsel ändrades 2005 p.g.a. en ändrad redovisning.

I tabellen nedan redovisas uppsatta mål för energianvändning.

Mål energi- användning	Energi, uppv. kWh/m2	Fastighetsel, kWh/m2
2008	< 135	< 31
2007	< 135	< 32
2006	< 135	< 32
2005	< 136	< 32
2004	< 137	< 25
2003	< 140	< 26

*Mål energianvändning 2003-2008*

Nedan redovisas olika åtgärder som visar på potential för minskad energianvändning.

- 78 % av uthyrningsbar yta är fjärrvärme uppvärmd,
- 3 % har vattenburen elvärme,
- 4 % är uppvärmd utav någon form av värmepump,
- 14 % har direktverkande el.
- 1% har lokal biobränsleeldad panna.

De fastigheter med direktverkande el saknar vi förbrukningsstatistik på då hyresgästerna själva står för energikostnaderna.

Mölndalsbostäder bevakar ständigt ny teknik som kan reducera vår energianvändning. Som exempel kan nämnas lösningen på vårt egna huvudkontor. En 130m<sup>2</sup> stor solfångare är placerad på taket till huvudkontoret, den försörjer egna kontoret och ett äldreboende med 80 lägenheter och vårdutrymmen med varmvatten.

För kylning utav Mölndalsbostädernas huvudkontor används så kallad "Geoexchange". Kyla hämtas direkt från berget via slangar nedsänkta i borrhål. Totalt är det åtta borrhål och 1,3 km slang.

Ett annat uppmärksammat projekt är kv. Dubbeltrasten. Här lagras energi i mark sommartid som sedan hämtas upp vintertid via bergvärmepumpar. Anläggningen försörjer 111 lägenheter med värme och varmvatten.

75 % av bostadsområdena har datoriserad driftövervakning. I takt med att fastigheterna blir bredbandsanslutna,

kommer vi att få möjlighet att hämta mer driftdata såsom lägenhetstemperaturer, förbrukningsdata m.m.

Mölnaldsbostäder har idag inte några hus som är uppvärmda av olja. Husen har konverteras till fjärrvärme, värmepumpar eller biobränsle.

Den globala användningen av el och fossila bränslen måste minska. Hela 19 % av Mölnaldsbostäders hus har direktel alternativt vattenburen elvärme som uppvärmningskälla. I flera av dessa hus står kunden själv för energikostnaderna. Kostnaderna för elen har som bekant ökat kraftigt de senaste åren. Trenden med höjda elpriser ser ut att hålla i sig. Handeln med utsläppsrättigheter gör att elpriset i Norden kommer att stiga.

Nästa stora konvertering för att minska vår miljöbelastning är att fasa ut de eluppvärmda hus som finns. Den största delen eluppvärmda hus utgörs av direktverkande el d.v.s. lägenheterna är utrustade med elradiatorer och varmvattenberedare. Hyresgästerna står i de fallen för sina uppvärmningskostnader själva. I dagsläget har kalkyler tagits fram för konvertering till annat energislag.

Stort arbete läggs årligen på effektiviseringar av energiförbrukande installationer i fastigheterna, allt från trapphusbelysningar, värmecentraler till tvättmaskiner.

### 3 Transporter och trädgårdsredskap

Förutom sedvanliga handredskap använder sig bolaget av motordrivna trädgårdsmaskiner, traktorer och servicefordon som körs på, alkylatbensin, bensin, gas, etanol, citydiesel

År	Bensin	City diesel	Etanol	CNG, Naturgas m <sup>3</sup>	Summa
2007	3 320	16 531	4 285	3 074	27 210
2006	6 250	13 168	3 357	3 127	25 902
2005	7 788	11 070	2 973	3 077	24 908
2004	9 368	12 172	2 323	1 126	24 989
2003	10 208	16 667	3 136	0	30 011
2002	6 150	13 152	3 817	0	23 119

Drivmedelförbrukning i liter om ej annat anges 2002-2007

Det finns idag åtta eldrivna fordon. Buller och avgaser elimineras helt i det dagliga arbetet med dessa fordon. Det finns fem servicefordon som körs på gas.

Tre servicefordon är etanoldrivna och körs med bränslet (E 85) som ger lägre koldioxid utsläpp än bensin och utgör en mindre belastning på miljön. Bolaget har även ett antal tjänstecyklar att tillgå vid förflyttning inom och mellan områdena.

Arbetet med trädgårdskomposteringen i våra områden är löst genom att trädgårdsavfall finfördelas med hjälp av en flistuggningsmaskin. Speciella platser för kompostering av trädgårdsavfall har iordningställts. Transporter av trädgårdsavfall till tipp kan på så vis slopas och kompostmaterialet återanvändas inom det område där det skapats.

### 4 Vatten och avlopp

Bolagets vattenanvändning har tidigare år varit mycket ojämnt fördelad mellan olika fastigheter. I vissa fall förekom onormalt stora avvikelser mot vad som skulle kunna betraktas som normalförbrukning för jämförbar fastighet. Genom att utföra besparingsåtgärder i de fastigheter som avvikit mest från medel så har vi tagit ett stort steg framåt för att komma tillrätta med detta. Med relativt enkla åtgärder fick vi snabba återbetalningstider, ned mot 10 månader. Analyser pågår inför kommande vattenbesparingsåtgärder.

Nedanstående tabell visar genomsnittlig användningen kubikmeter vatten per uthyrd lägenhet i hela fastighetsbeståndet.

Vattenförbrukning	Förbrukning i m <sup>3</sup> / lgh
2007	105
2006	108
2005	109
2004	111
2003	113
2002	118

Vattenförbrukning m<sup>3</sup> per lägenhet 2002-2007

De goda effekterna av vattenbesparande åtgärder har gjort att våra fastställda mål för framtida vattenanvändning redan uppnåtts. 2004 års mål att förbrukningen skall

vara <120 m<sup>3</sup>/lgh uppnåddes redan år 2002. Bolagets mål inför år kommande år är att identifiera orsakerna till de stora avvikelserna mellan utfall och normalförbrukning för de fastigheter som har stora förbrukningstal.

## 5 Utemiljö och trädgårdsskötsel

Utöver det som redovisats ovan under transporter och trädgårdsredskap kan nämnas att det förekommer ingen användning av kemiska bekämpningsmedel förutom ättika som är biologiskt nedbrytbar. För att hålla efter ogräs på vissa speciella platser har ättika använts i en mängd av 195 (40) liter.

Halkbekämpning sker i första hand med snöröjning och flis. Vid ishalka samt vid vissa svåra väderleksförhållanden måste salt användas, ca 35 (72) ton. Den minskade mängden beror på att det år 2007 var ett mindre behov av halkbekämpning på grund av det milda vädret.



*Körbärsträd i blom maj 2007*

## 6 Sunda hus

Mölnadsbostäder följer lagen om OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Besiktningarna är periodiserade, intervallerna är mellan 2-9 år beroende på vilket installationssystem som finns i byggnaden. Samtliga Mölnadsbostäders fastigheter är godkända.

Samtliga fastigheter har inventeras enligt "Miljöbedömning av fastighet" utformat av Institutet för Byggekologi.

PCB-inventering av samtliga fastigheter som är byggda inom perioden 1956-1973 - vilka löper risk att innehålla fogmassor med PCB - har utförts. Några åtgärder har ej behövt vidtagas.

Radonmätningen i Mölnadsbostäders fastighetsbestånd är genomförd i samtliga bostadsområden där eventuell risk för förekomst av radongas skulle kunna finnas. Fastigheterna ligger under gränsvärdet för äldre bostadshus. Arbetet med radonmätning fortsätter med mätning i förskolor. Mätningarna har hittills inte föranlett att några åtgärder behöver vidtagas.

## 7 Byggnation, underhåll och rivning

Vid all nybyggnation tas stor miljöhänsyn. Utvärderingar på material, inomhusklimat, energianvändning görs. Vid upphandlade entreprenader är miljökraven specificerade. Enbart leverantörer som har någon typ av miljöcertifiering eller miljödiplomering kommer ifråga för tecknande av ramavtal. Vid ombyggnation där visst byggavfall förekommer gäller, förutom tidigare angivna regler på entreprenör, beskriven och detaljerad sortering.

Företaget är anslutet till en miljödatas hos Sunda hus och Tyréns

Mölnadsbostäder kommer att genomföra omfattande underhållsarbeten och har tagit fram en avvecklingsplan som går ut på att konvertera de eluppvärmda husen till en annan energikälla.



*Eklandagårdens äldreboende 2007*



