



Möndalsbostäder

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2008



MÖLNDALS BOSTÄDER AB

Innehåll

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

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 de senaste två åren beroende på tre fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar och en till annan hyresvärd.

- Bruttoresultat uppgick till 83 563 (88 772) tkr
- Rörelseresultat uppgick till 74 681 (70 571) tkr
- Resultat efter finansnetto uppgick till 49 294 (82 619) tkr, varav realisationsresultat 45 052 (77 482) tkr
- Soliditeten ökade till 16,6 (13,6) %
- Direktavkastningen ökade till 6,6 (4,5) %
- Genomsnittsräntesatsen uppgick till 4,21 (4,46) %
- Investeringar i fastigheter uppgick till 106 884 (75 026) tkr

Kund

Efterfrågan på hyresbostäder är stor och bolaget har en stark ställning inom Mölndals Stad. Under 2008 har hyresnivån ökat i genomsnitt med 2,25%. Under året har ingen kundmätning skett då den flyttats till våren 2009.

- Inför 2008 ökade hyrorna med 2,25% (2,50%) eller ca 5 000 (5 500) tkr
- Kundindex helhetsbedömning - (30) %
- Lägenhetsstandard uppgick till - (18) %
- Prisvärdeindex - (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 11:e året i rad blivit miljödiplomerat av Mölndals stad

- Bolagets kvalitetsarbete har resulterat i att certifiering enligt ISO 9001 och ISO 14001 under 2007 kunnat bibehållas även 2008

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. Under 2008 har ingen mätning skett.

- Antal tillsvidareanställda var vid årsskiftet 56 (58) st
- Antal utbildningstimmar uppgick till totalt 2 042 (2 972) timmar
- Sjukfrånvaron uppgår till 3,5 (3,3)%
- Nöjd medarbetarindex uppgick till - (74,0) %.

VD Kommentar

Det är med glädje och tillförsikt som jag i september tillträdde som VD för Mölndalsbostäder AB. Ett bolag som de två senaste åren kraftigt förbättrat sin soliditetsnivå till följd av fyra fastighetsförsäljningar och som intensivt arbetat med kvalitets- och miljöarbete vilket resulterat i ISO- certifieringar.

Bolaget stärker sin kapitalbas för att minska riskerna inom den finansiella delen av verksamheten men också för att stå bättre rustat för de nybyggnadsplaner som finns.

En stark ekonomisk grund är förutsättningen för en långsiktig verksamhet som fastighetsförvaltning. Den är särskilt viktig i när finansmarknaden inte fungerar som tidigare. Effekterna av finanskrisen har inneburit ändrade lånevillkor i form av höjda marginaler och ändrade villkor för lånen. Den totala effekten av dessa två förändringar innebär att lånekostnaden i snitt blivit ca 1,40% dyrare. Riksbankens räntesänkningar i slutet av 2008 och början av 2009 är välkomna och ger oss kraft att fortsätta nyproduktionen.

Under året har Sahlinsprojektet nästan slutförts. Huset kommer att hyras ut till Björkåsterrassen kooperativa hyresrättsförening. Inflyttning har påbörjats under jan och feb 2009. Trots relativt höga upplåtelseavgifter och finanskris är i skrivande stund endast 5 av 61 lägenheter outhyrda.

Andra pågående projekt är fastigheten Mungigan där det byggs 10 lägenheter i Eklandaområdet och på Annebergsvägen i Lindome byggs 5 speciallägenheter. Kv Celsius i centrum ca 40 lägenheter, som projekterats en längre tid byggstartas jan 2009.

Hyresförhandlingarna avseende 2009-års hyror resulterade i en ökning med 2,65 % från den 1 februari.

Bolagets kvalitetsarbete har resulterat i förnyade certifieringar avseende ISO 9001 och ISO 14001. Dessutom har bolaget genomfört ett kvalitetsarbete inom arbetsmiljöområdet vilket resulterat i ett muntligt godkännande av certifiering enligt OHSAS 18001.

Som ny VD är det glädjande att komma till ett företag där ekonomin har stärkts, kvalitetsarbetet ger resultat och certifieringar erhålls. Med en stark ekonomi i ryggen kan bolaget fortsätta utvecklas och att utveckla Mölndal som bostadsort.

För mig mycket viktiga områden som jag vill utveckla och arbeta med är företagets värderingar och affärsmässighet. Detta vill jag göra genom dialog, delaktighet och tydlighet.

På så sätt är jag övertygad om att vi kan närma oss vår vision om "En bättre Vär(l)d i Mölndal"



Dennis Bucht, Mölndalsbostäders nya VD sedan sept-08 med tidigare förflutet inom bolaget. "Det känns lite som att komma tillbaka till framtiden".

Ägarskap och styrning

Avsnittet beskriver ägarens ändamål med bolaget, styrning 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 2008-04-07. Ägaren representerades av Kvarnfallet Mölndal AB:s ordförande Hans Bergfelt 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 bostadskonsumentens 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 (6 000) tkr. För 2009 är beloppet oförändrat.

I direktiven avseende "Till Allmän Nyttä";

Mölndalsbostäders affärsidé är:

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

I direktiven för "Administration" framkommer att:

Mölndalsbostäder för att uppnå ägardirektiven bör:

- Strukturera fastighetsbeståndet genom köp, försäljning och nyproduktion så att det blir attraktivt för kund och företag
- Genom frekventa kundkontakter identifiera och tillfredsställa kundernas behov
- Genom eget markinnehav på strategiskt viktiga platser hålla beredskap för framtida nybyggnation av attraktiva bostäder
- Utveckla de strategiskt viktiga interna processer i företaget som skapar mervärde för kunden
- Stärka den grundläggande ekonomin genom tydliga finansiella kortsiktiga och långsiktiga mål
- Införa en lärande organisation där kompetensutveckling är en naturlig del av arbetsvardagen

Styrelse och Revisorer

Styrelsen utses av Mölndals kommunfullmäktige och ledamöterna utses efter den mandatfördelning som blivit följd av senaste kommunalvalet. Styrelsens uppgift är att svara för bolagets organisation och förvaltning. Vd skall handha den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen skall besluta i ärenden 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 åtta sammanträden och har bestått av nedanstående ledamöter. I styrelsen har de anställda inom bolaget haft två ledamöter med yttrande- och förslagsrätt men ej beslutsrätt.

Under året har styrelsen bl a fattat beslut om att:

- Fortsätta konverteringen av eluppvärmda fastigheter till mer miljöeffektiv uppvärmning
- Avyttra två fastigheter varav en till nybildad bostadsrättsförening
- Nyproduktion av 10 lägenheter på fastigheten Mungigan 30 och 5 speciallägenheter på fastigheten Lindome 1:30
- Bevilja frivillig avtalspension för de som under 2008 fyller 60 år eller mer
- Anställa ny Vd

I Styrelsen för år 2008 ingick:

- *Sven Hilmer*son, ordf, utsedd av (c), född 1940, egenföretagare och pensionär
- *Sven-Ove Johansson*, vice ordf, utsedd av (s) Ledamot sedan 1995, född 1952, anställd inom Integrationsverket.
- *Mona Berglund-Nilsson* utsedd av (s) Ledamot sedan 2003, född 1942, f.d. Riksdagsledamot, pensionär.
- *Bernt A Runberg*, utsedd av (s) Ledamot sedan 2003, född 1948, anställd inom Kriminalvården.
- Kent Klarenius, utsedd av (kd). Född 1948, Controller RUAG Aerospace
- 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, f.d. Brevbärare
- Carl-Johan Sernestrand, utsedd av (fp). Född 1949, Kommunrevisor Borås kommun

Bolagets revisorer utses genom Kommunens upphandling av revisorstjänster. KPMG har handlats upp för en fyraårsperiod vilket innebär att de utför revision tom år 2011. Revisionsfirman utser därefter bolagets revisor. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige. De valda är:

Revisorer

- Aukt rev, Lars Bertén, KPMG
- Aukt rev, Lars Johansson, KPMG

Lekmannarevisorer

Utsedda av Mölndals Stad

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

Bolagets två fackliga organisationer utser personalrepresentanter att delta i styrelsearbetet. De valda är:

- Jan Gadolin, SIF
- Sture Moberg, Fastighetsanställdas Förbund

VD och Ledningsgrupp

Bolagets Vd Lennart Oliv har under året gått i pension och ny Vd har anställts. Vd bytet genomfördes under september. Bolagets avgående Vd har varit verksam i bolaget sedan det bildades. Bolagets Vd fram till 2008-09-25 var

- Lennart Oliv, född 1942. Anställd sedan 1994, byggnadsingenjör, TGG, tidigare Vd HSB Mölndal, 40 års erfarenhet av bostadsproduktion i Mölndal och Göteborg. Avslutade sin tjänst 2009-09-26

Bolagets Vd fr o m 2008-09-26

- Dennis Bucht, född 1959. F.d. Ekonomichef inom framtidskoncernen och tidigare Vd på Stiftelsen Uddevallahem.

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.

Vision: "En bättre värd – i Mölndal."

Visionen skall vara ledstjärnan för hela verksamheten. Med "en bättre värd 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".

- 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, 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".

Balanserat Styrkort

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. 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. Mål 2010: Ökad andel nöjd personal samt arbetsmiljöcertifikation enligt OHSAS 18001.

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.

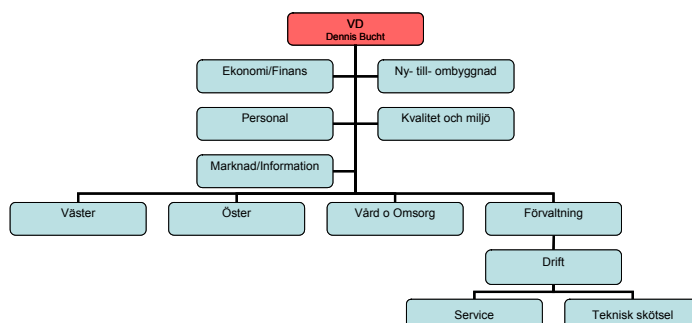
I %	Mål 2010	2008	2007	2006	2005
Soliditet	> 15,0	16,9	13,6	9,8	10,4
Direktavkastning	7,5	6,6	4,5	6,3	6,7

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

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. Rapportering sker till Mölndals Stad.



Organisationsschema fr 2008-11-01

Marknad och Kund

Mölnadal är en naturskön kommun, strax söder om Göteborg, med ett dynamiskt näringsliv och en intressant historia. Nuvarande kommun bildades genom en sammanslagning av landskommunerna Mölnadal, Kålleröd och Lindome 1971. Den nya kommunen fick namnet Mölnadals kommun. 1922 fick Fässbergs kommun stadsrättigheter och sedan 2004 heter kommunen åter Mölnadals stad. Kommunen har drygt 4 000 anställda som arbetar i tio olika förvaltningar.

Mölnadals stad har idag nästan 60 000 invånare och är den tredje största kommunen i Västra Götalandsregionen. Vi har ett strategiskt läge i nära anslutning till de större kommunikationslederna E6, E20/Söderleden samt västkustbanan och kust till kustbanan.

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

Marknadsandel

I Mölnadal finns ca 25 000 bostäder. Fördelningen mellan hyresrätt, bostadsrätt och villa är ca 40/20/40. Detta innebär att bolagets ca 3 500 lägenheter motsvarar en marknadsandel på 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 Mölnadalsbostäders 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 som moderniserats i början av året.

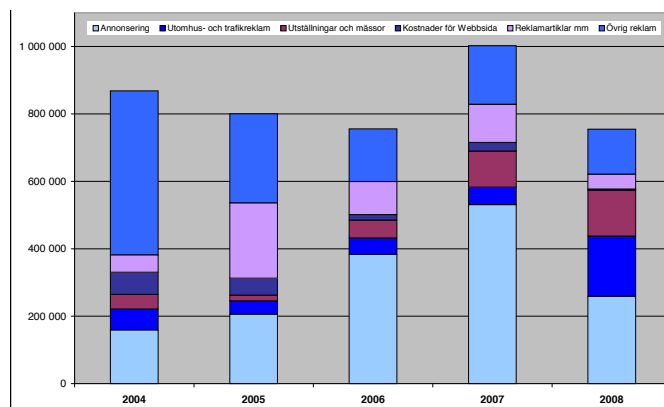
Bolaget genomför varje år ett antal aktiviteter för att skapa mervärde för hyresgästerna. Bolaget har haft en guidad visningsdag på Gunnebo Slott och Trädgårdar.

Bolaget stödjer även kommunala arrangemang som "ett skräp om dagen", motionslinga i Åby och Bifrostprojektet och har lämnat bidrag till ett antal föreningar och organisationer som stöd till dess ungdomsverksamhet.

Boende i Mölnadalsbostäder har möjlighet att få rabatt i samband med utnyttjande av Sun Fleets bilpool.

Mölnadalsbostäder har även medverkat på Boexpo inom Byggcentrum i Mölnadal och där visat projekt som Kv Celsius och Sahlins.

För Kv Celsius har det bildats en intressegrupp om 5 personer för att öka kundgruppens inflytande i utformningen av projektet.



Marknadsföringskostnader exkl personal och kostnad för hyresgästtidning år 2004-2008 uppgår till ca 800 tkr årligen

Prisnivå

Årets hyresförhandlingar slutade med en höjning med 2,25% fr o m 2008-01-01. Hyresnivån i bolaget är något högre än för omkringliggande jämförbara kommunala företag. En anledning är att Mölnadalsbostäders bestånd i genomsnitt är ca 7-8 år yngre. Vid en jämförelse per byggnadsår är hyresnivån i paritet med omvärlden.

Kvalitetshyra

En översyn av hyresnivån har tillsammans med hyresgästföreningen påbörjats. Med hjälp av olika parametrar skapas en kvalitetsbild bestående av fastighetens och lägenhetens skick samt närområdets "status". En poängkvot erhålls som kan jämföras med befintlig hyresnivå. Detta kan leda till justeringar av hyran i fastigheten.

Kvarboende och efterfrågan

Under 2008 har efterfrågan på bolagets bostäder varit fortsatt stark, vilket innebär att uthyrningsgraden uppgick till 99,5 (99,6) %. För kommersiella lokaler har uthyrningsgraden varit 95,6 (96,3) %. Minskningen är hänförlig till uppsägningar från Vård & omsorgsförvaltningen avseende förhyrda lokaler för Äldreomsorg.

Kundstatistik	2008	2007	2006	2005	2004
<i>Egna bostäder</i>					
Direktbyten	80	75	69	77	79
Direktbyten interna	116	60	83	66	104
Nya kontrakt	458	466	382	284	278
- (Varav nyprod)	-	(87)	(178)	-	-
Summa	656	601	534	427	461
Äldreboendestäder	174	239	281	288	197
- (Varav nyprod)	-	(42)	-	(48)	-
Tot. antal kontrakt	830	840	815	715	658
<i>Lägenhetsstatistik</i>					
Hyresbostäder m2	2 911	2 955	3 033	2 906	2 905
Kooperativ	44	126	126	82	82
Service- & Äldreboend.	635	643	595	595	547
Summa	3 590	3 724	3 754	3 583	3 534
<i>Kvarboendetid (År)</i>					
-Bostäder	4,6	5,0	5,8	7,0	6,5
-Äldreboendestäder	3,7	2,4	2,1	2,1	2,8
<i>Kundens åldersstruktur i %</i>					
2008	2007	2006	2005	2004	
70+	30,4	31,4	31,6	30,5	30,3
50-69	23,2	19,4	19,1	19,6	20,4
30-49	29,6	37,8	37,6	35,4	33,1
20-29	16,8	11,4	11,7	14,5	16,2

Kundstatistik 2004-2008 inklusive äldreboendestäder

Kundenkät

Bolaget genomför via Scandinfo en årlig kundenkät. 2008 har ingen enkät genomförts då den flyttats från höst till vår. Ny enkät genomförs våren 2009.

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

Alternativ i %	2008	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 2005-2008

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

Personal

Bolagets anställda

Bolaget är inne i 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 Fastighetsakademins KY-utbildningar för förvaltare/drifttekniker och fastighetsvärdar, men även från grund- och gymnasieskolan.

Antalet årsarbetskrafter 2008 var 69 (73). Antalet tillsvidareanställda i bolaget var vid årets slut 56 (58), varav 46 (44) män och 10 (14) kvinnor, fördelat på 19 (22) tjänstemän och 37 (36) fastighetsanställda. Personalomsättningen (avgångar i % av anställda vid årets slut) var under året 10,7 (6,9) %. Den genomsnittliga anställningstiden i bolaget är 14,1 (14,5) år.

Personal	2008	2007	2006	2005	2004
Åldersstruktur					
Medelålder totalt	45,3	46,7	46,4	46,2	45,4
kollektivanställda	44,1	43,6	44,3	42,9	42,3
tjänstemän	47,7	51,8	50,6	52,5	51,5
Antal årsanställda					
Genomsnittligt antal	69	73	66	64	63
Rekrytering					
Internrekryteringar i %					
av tillsvidareanställda	2	0	26	4	0
Externrekryteringar st	5	4	7	1	0

Åldersstruktur personal & antal årsanställda 2004-2008

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 tecknade ett nytt lokalt samverkansavtal med Unionen och Fastighetsanställdas Förbund. Minst fyra gånger om året träffas de olika arbetsgrupperna och diskuterar bl a verksamhetsplanering, personalfrågor, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Samverkan på individnivå är de årliga utvecklingssamtalen,

dessa genomfördes under hösten. Utvecklingsfrågor drivs i projektform där medarbetare från alla bolagets olika avdelningar deltar.

Den årliga personalkonferensen ägde 2008 rum på Åsta Gård utanför Varberg. Fokus låg på värderingar, kundfokus och gemensam målbild.

Kompetensutveckling

2008 uppgick antalet utbildningstimmar till 2 042 (2 972). Under året har bl. a utbildningar inom nedanstående områden genomförts:

- Elsäkerhet
- Avflyttningsbesiktning
- Motor- och röjsåg
- Marknadsföring

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

Kompetens	2008	2007	2006	2005	2004
Utbildningstimmar	2 042	2 972	3 977	1 814	1 678
Tid för utbildning i % av total tid:					
- kollektivanställda	1,04	2,37	3,25	1,06	0,79
- tjänstemän	3,41	2,88	0,97	0,94	1,11

Kompetens 2004-2008

Arbetsmiljö

Mölndalsbostäder arbetar med Systematiskt Arbetsmiljöarbete och har under 2008 certifierats enligt OHSAS 18001. Under 2008 har också en arbetsmiljökartläggning genomförts med hjälp av företagshälsovården. Resultatet av denna har dock ej redovisats ännu.

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	124 322	21 556	59 680	43 086
Total sjukfrånvaro	4 085	232	2 035	1 818
- I procent	3,3	1,1	3,4	4,2
(2007)	(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	2 288	0	886	1 302
-I procent	56,0	0	48,5	71,6

(2007)	(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	25 788	3 110	18 049	4 629
Total sjukfrånvaro	1 407	28	1 285	94
- I procent	5,5	0,9	7,1	2,0
Del som avser > 60 dgr	986	0	986	0
- I procent	70,1	0	76,7	0
Män				
Tillgänglig arbetstid	98 534	18 446	41 631	38 457
Total sjukfrånvaro	2 678	204	750	1 724
- I procent	2,7	1,1	1,8	4,5
Del som avser > 60 dgr	1 302	0	0	1 302
- I procent	48,6	0	0	75,5

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro, helår 2008

Som framgår av tabellen ovan har den totala sjukfrånvaron minskat till 3,3 (3,5) %. Sedan 2003 har sjukfrånvaron stadigt minskat från 10,2 %, detta är ett resultat av bolagets målmedvetna rehabiliteringsarbete och friskvårds-satsning.

Övertidsuttaget är, och har under lång tid varit lågt. 2008 var antalet övertidstimmar som ej togs ut som kompensationsledighet 0,4 (0,2) % av totalt arbetad tid.

Friskvård

För att stimulera och uppmuntra medarbetarna till friskvårdande aktiviteter har bolaget ett friskvårdsbidrag som ersätter kostnad för träningskort mm med 75 %, dock max 2 000 kr/år och anställd. Medarbetarna kan också utnyttja en timme av arbetstiden/vecka till motion. Bolaget har också ett system där motion, viktnedgång och att sluta röka premieras med friskvårdsponing.

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.

Medarbetarenkät

Mölnålsboståder 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. 2008 och 2006 genomfördes ingen enkät, ny enkät skall tas fram och genomföras före sommaren 2009.

NMI, i %	2008	2007	2006	2005	2004
Nöjd Medarbetar index	-	74,0	-	73,9	75,8

Nöjd medarbetarindex 2004-2008

Ständiga förbättringar och utbildning

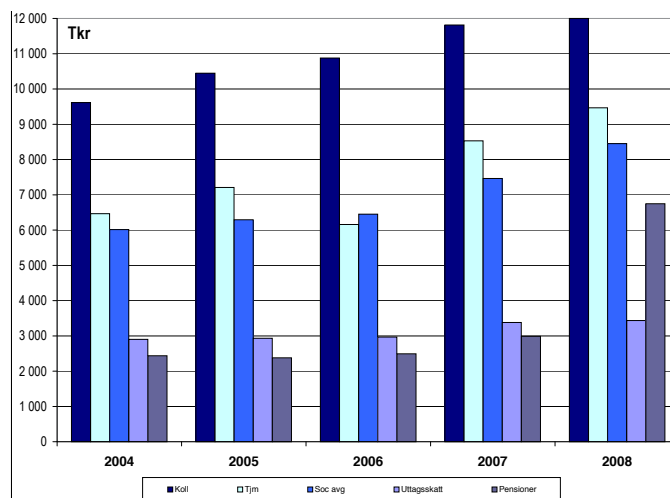
Mölnålsboståder har certifierat sitt kvalitets-, miljö- och arbetsmiljö enligt ISO 9001, ISO 14001 och OHSAS 18001 och hanterar avvikelser, förbättringsförslag, tillbud och olyckor i enlighet med detta.

	2008	2007	2006	2005	2004
Förbättringsförslag, st	102	185	78	28	22
Avvikelse	87	-	-	-	-
Incidenter	4	-	-	-	-
Tillbud	1	-	-	-	-
Olyckor	0	-	-	-	-
Utbildningskostnader					
per helårsarbetare, tkr	9,5	6,8	15,4	11,8	11,4
- varav tjänstemän	19,9	13,8	27,9	27,2	28,8
- varav kollektivanst.	3,9	3,6	9,5	5,3	4,4
Utbildningskostnad					
i % av den totala					
kostnaden för personal	1,6	1,4	3,3	2,5	2,5
- varav tjänstemän	1,2	0,9	1,9	1,7	1,8
- varav kollektivanst.	0,4	0,5	1,4	0,8	0,7
Total personalkostnad					
per arbetad timme	323	296	293	299	288

Förbättringsförslag och utbildningskostnader 2004-2008

Löner och sociala kostnader

Nedan visas "personalkostnader" i grafisk form de senaste fem åren. Noterbart är att kostnader för tjänstemän legat på en nästan konstant nivå. Löner för kollektivanställda har efter bemanningsförstärkning under 2005 ökat jämfört med 2004



Löner koll och tjm, sociala avgifter, uttagsskatt och pensioner 2004-2008 i tkr. Under 2008 syns effekterna av avtalspensionering av fyra medarbetare.



Anders "Sudden" Åberg som spinningledare på ett av de mobiltelefonfria passen.

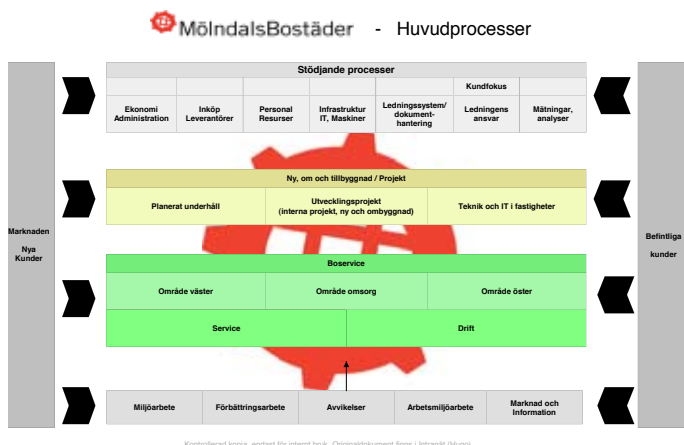
Processer/Utveckling

Verksamhetsprocesser

Arbetet med att förbättra och utveckla bolagets processer är ett led i kvalitets- och miljöarbetet och en förutsättning för standarderna SS-EN ISO 9000 respektive 14001.

Bolagets huvudprocesser är byggprocessen (Ny- och tillbyggnad) och processen för Boservice, då främst uthyrningsprocessen och felavhjälpningsprocessen. Runt dessa finns även ett antal stödprocesser.

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



Processkarta

Kvalitet och Miljö

Mölnaldsbostäder AB är sedan 2007 certifierade enligt ISO 9001 och 14001. Certifikaten har bibehållits under 2008 då två revisioner genomförts av certifieringsfirman BSI.

Kvalitets och miljöarbetet är viktigt för Mölnaldsbostäder. Många kunder efterfrågar den trovärdighet som ett företag kan ge när det har ett kvalitetsledningssystem och personalen har en god vägledning i sitt arbete.

Mölnaldsbostäder anser att arbetet bakom certifieringarna har lett till;

- förbättrad kundtillfredsställelse
- tydligare fokus på företagets mål och kundernas förväntningar
- förbättrad kvalitet på erbjudna varor och tjänster
- förbättrad prestationsförmåga och produktivitet
- önskvärd kvalitet uppnås och bibehålls

Väsentliga processer i kvalitetsarbetet är:

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 verksamhetssystem) 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 Mölnaldsbostäders 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 miljörisker, 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).

Verksamhetsmätning

Under året har införts ett webbaserat system BOASS (Back Office Assistance) för hantering av

- Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM)
- Kvalitet och miljö
- Avvikelser och förbättringar

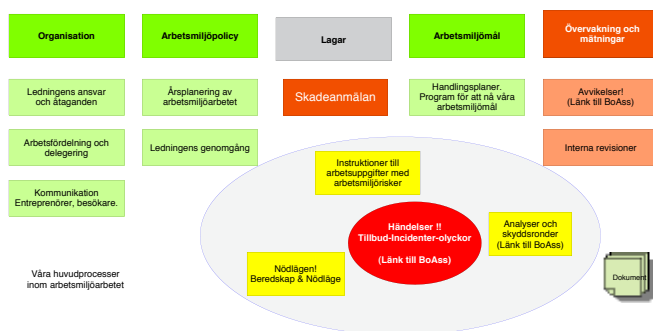
Samtliga anställda kan idag rapportera tillbud, incidenter olyckor eller felaktigheter direkt i systemet.

Som ett led i arbetet mot en "bättre värld i Mölndal" gör bolaget bedömningen att även detta arbete skall certifieras. Certifieringen innebär att utomstående granskar att gällande arbetsmiljölagstiftning och verksamhetens praxis för hantering av arbetsmiljörisker följs.

För Mölndalsbostäder är personalen och arbetsmiljön en mycket viktig del av verksamheten. Att upprätta ett ledningssystem för arbetsmiljö i avsikt att eliminera eller minska risker för personal och andra intressenter som skulle kunna bli utsatta för arbetsmiljöfaror, som orsakas av organisationens aktiviteter är ännu ett steg mot en bättre värld i Mölndal.

Arbetet har inneburit ökad medvetenhet om arbetsmiljölagar, enskilda arbetsmoment med risker och vilka yrkesgrupper inom företaget som är särskilt utsatta. Arbetet har också inneburit att förebyggande åtgärder kunnat vidtagas för att öka säkerheten i utförandet av det egna arbetet.

Arbetsmiljöarbetet har resulterat i en processkartläggning vilken presenteras nedan.



Arbetsmiljöprocesskarta 2008



Nordeas nya kontor sedan årsskiftet i Sahlinshuset

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 kapitalförsörjning
- 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

Mölnadsbostäder 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 2008-12-31	Policy	Utfall
Antal långgivare	2-3	4
Andel lån med ränteförfall inom 12 mån,%	50	61
Andel lån med kapitalförfall inom 12 mån,%	Max 30	14
Minsta kreditsumma på enskilt lån, Mkr	50	75
Max andel av lånestocken på enskilt långgivare i, %	50	41

Jämförelse finanspolicy 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	200	14	1 390	100	850	61
1-2 år	245	18	0	0	350	25
2-3 år	305	22	0	0	100	7
3-4 år	340	46	0	0	50	4
4-5 år	0	0	0	0	0	0
>5 år	0	0	0	0	40	3
Sum.	1 390	100	1 390	100	1 390	100

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 för om 1/1-09 med en procentenhet ökar bolagets räntekostnader med 8 500 (7 805) 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
200 000	2009-01-14	4,20	688
100 000	2009-12-10	3,61	-1 644
150 000	2010-05-19	6,22	-8 749
100 000	2010-09-07	5,97	-6 809
100 000	2010-10-03	4,36	-3 924
100 000	2010-10-04	4,67	-4 440
100 000	2010-11-24	3,88	-4 215
50 000	2012-05-16	5,93	-5 768
40 000	2016-12-30	3,59	-1 439
940 000		4,75	-36 301

Derivatinstrumentens volym, löptider, fasträntesats, snittränta och marknadsvärde per 2008-12-31.

Av tabellen framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 940 (840) Mkr vilket motsvarar 68 (52) % av lånetoken. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 4,75 (4,77) %.

Om respektive kontrakt kvarstår till slutförfallodagen 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 3 562 (4 025) tkr. Borgen har beviljats sedan år 2002.

Räntehistorik

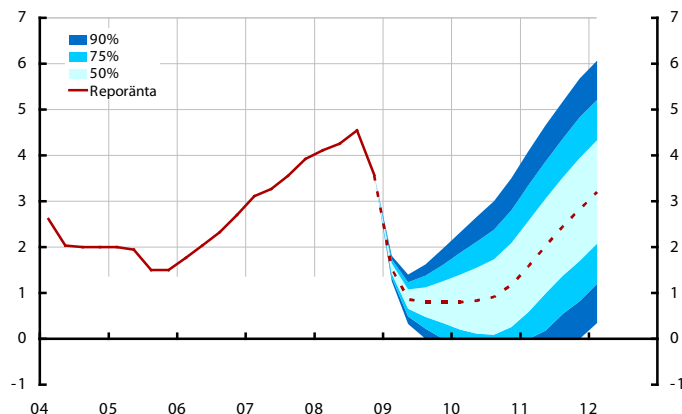
Den i särklass största enskilda kostnaden i bolaget är räntekostnaderna. Utvecklingen av marknadsräntorna är därför av stor betydelse för bolagets resultat. I diagrammen nedan redogörs för hur marknadsräntan på 10-, 5- och 2 års ränteswapar utvecklats under 2007. Den nedersta kurvan är STIBOR 90-dagar.



Svenska Swapräntor & STIBOR 90, 2008

Samtliga marknadsräntor i diagrammet har haft en sjunkande trend. Noterbart är att Stibor 90 legat en bra bit över reporäntan hela 2008 men under 2009 närmat sig reporäntan. Notera även Riksbankens höjning av räntan i feb 2008 när marknadsräntorna föll. Vi kan också se en spridning av swapräntorna som i början av året var väldigt likartade. Har långräntorna bottnat?

Avgörande för ränteutvecklingen är Riksbankens tro om framtida ränteutveckling. Detta åskådliggörs nedan i Riksbankens bedömning - den sk räntebanan per feb -2009- av hur reporäntan kommer att utvecklas fram till mars 2012. Riksbanken indikerar att höjningar av Reporäntan blir aktuellt först under slutet av år 2010.



Riksbankens sk räntebana.

Bolagets snittränta i jämförelse med marknadsräntor åskådliggörs i tabellen nedan.

År	Snittränta %	5-års swapp, snitt
2008	4,21	4,51
2007	4,46	4,59
2006	3,79	3,85
2005	3,64	3,11
2004	4,38	4,09

Jämförelse lånestockens snittränta mot 5-årsswappens snitt.

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

Kort om Räntemarknaden 2008

Året präglas av finanskrisen, kraftig tillbakagång för tillväxten, stora varsel inom industrin och ökad arbetslöshet. Konjunkturavmattningens effekter var snabba och kraftiga. Riksbankens åtgärder har varit kraftigt sänkt reporänta och marknadsräntorna har fallit under året. Möjligheten till kraftigt minskade räntekostnader i samband härmed har dock motverkats av att bankerna kraftigt höjt sina marginaler mot kund och även förändrat villkoren på de underligande lånen. Tidigare sk baslån kan ej erbjudas utan nu erbjuds Stibor plus marginal. Effekterna under 2008 blir dyrare lån med ca 130 räntepunkter.

Utsikter för 2009

Riksbanken spår ett dystert 2009 med fortsatt låga räntor och svag konjunktur. Denna prognos ger dock Möln-dalsbostäder möjligheter till sänkta räntekostnader och minskade produktionskostnader och därmed möjlighet till fortsatt investering i nyproduktion av hyresbostäder.

Årsredovisning

Styrelsen och Verkställande Direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Mölnalsbostäder 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 Mölnalds stad. 2008 var det femtonde året som verksamheten bedrevs i aktiebolagsform. Bolaget bildades ursprungligen 1918 under namnet Fässbergs Bostads AB som 1994 övertog den verksamhet som Stiftelsen Mölnalds bostäder 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 182 (153) 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 Mätaren 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 106 884 (75 026) tkr varav största delen är tillbyggnad av Kv Björkåsterrassen (Sahlins). Moderbolagets investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 2 636 (2 779) tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyreshöjning inför 2008 har skett med i genomsnitt 2,35 (2,50) % vilket motsvarar ca 5 000 (5 500) tkr på helåret.

Avyttring har skett av fastigheterna Dragspelet 1 och Udängen 1 vilket resulterat i en reavinst på 45 052 tkr.

Hyrorna för 2009 har i genomsnitt höjts med 2,65% vilket leder till ökade intäkter på ca 5 500 tkr.

Framtida möjligheter och risker

Möjligheter:

Uthyrningsläget är mycket bra och hyresbortfallet obefintligt. 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
Mungigan 30, Eklanda	10	2009
Anneberg, Lindome	5	2009
Sahlins i Mölnalds Centrum	62	2009
Celsius, Centrum	45	2010
Totalt	ca 122	

Planerade antal nya bostäder 2008-12-31

Risker:

Ränterisk:

Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för ytterligare långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är fortfarande hög 88,3 (89,9)% och soliditeten jämförelsevis låg 16,6 (13,6) %.

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 finanspolicy. 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.

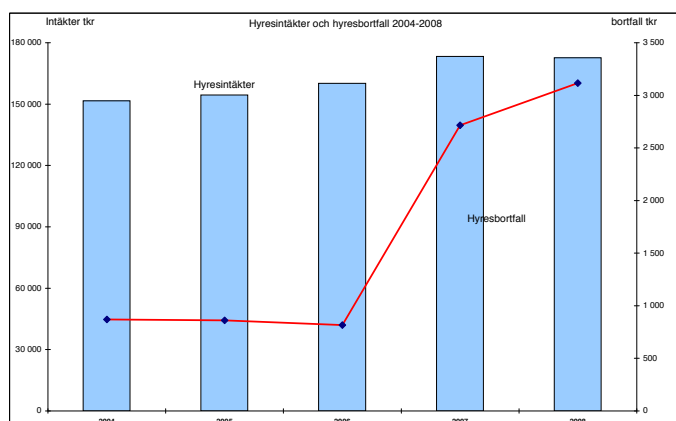
Hyresintäkter

Årets hyresintäkter minskade med 4 253 (+9 982) tkr till 252 213 (256 466) tkr. Minskningen beror på fastighetsförsäljningar.

Den totala genomsnittliga hyresnivån i företaget, (inklusive servicelägenheter, äldreboende, affärslokaler, hyresbortfall och garage/P-platser, uppgår till 965 (932) kr per m².

Hyresintäkter i kr / m ² och år	2008	2007	2006	2005	2004
Bostäder & serv lgh	913	869	871	856	836
Blockhyror (Bost+Lok)	1 231	1 234	1 266	1 170	1 106
Kooperativ	803	786	712	711	665
Lokaler (övriga)	684	722	936	906	762

Tabell över hyresintäkter per kvm 2004-2008



Hyresintäkter och hyresbortfall 2004-2008

I diagrammet ovan redovisas utvecklingen av hyresintäkter och hyresbortfall.

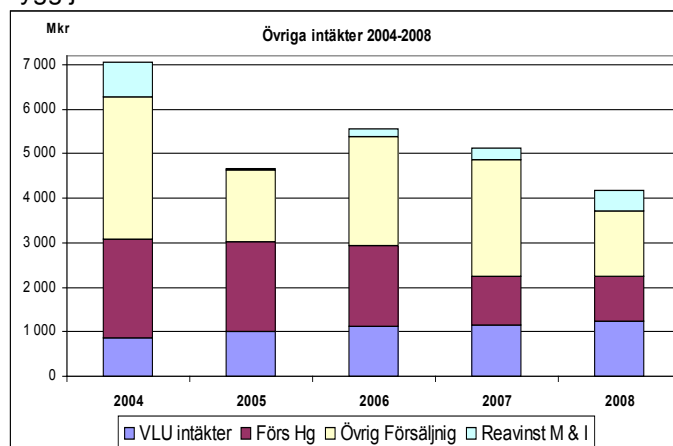
Ökningen av hyresbortfallet beror på att Vård- och

Omsorgsförvaltningen under slutet av 2007 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. I den andra som har stora vakanta lokalytor har en ombyggnad av lokalyta till bostäder påbörjats vilket ger 8 nya lägenheter i Mölndals Centrum. Goda möjligheter till uthyrning av de tomma lokalerna finns i samband med omvandlingen av Mölndals Centrum.

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.

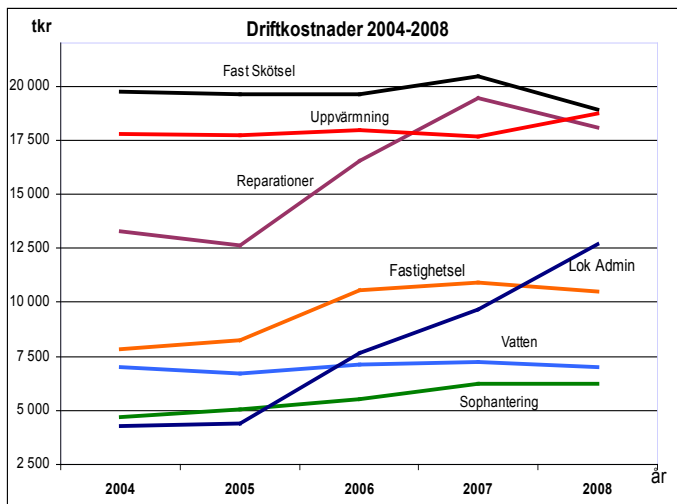


Övriga intäkter 2004-2008, tkr

Driftkostnader

Driftkostnaderna minskade under året med 543 (+6 949) tkr till 96 080 (96 623) tkr.

De taxebundna kostnaderna (el, uppvärmning, vatten och sophantering) har ökat med 396 (959) tkr till 42 480 (42 084) tkr. Tillsammans svarar de för ca 44,2 (43,4) % av samtliga driftkostnader. Ökningen beror främst på ökade kostnader för uppvärmning. Se även information om förbrukningstal och vidtagna åtgärder under avsnittet Miljöredovisning.



Driftkostnader i tkr, 2004-2008

För ytterligare information om driftkostnader se not 3.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har ökat med 2 456 (-8 538) tkr jämfört med föregående år och uppgår till 37 082 (34 626) tkr.

Större underhållsarbeten har utförts på:

- Kv Fiskarna i form av fasadmålning, renovering/gavlar samt entrépartier
- Kv Vetekornet: anpassningar på mötesplats Bifrostprojektet.
- Kv Gråsejen & Sutaren: takplåtmålning,
- Kv Sutaren: separering dag/spillvattenledningar,
- Kv Delbanco: fönster, fasad samt trädgårds- & markarbeten
- Kv Kållerredsgården: målning fasader
- Kv Glasberget: förebyggande underhåll, genomgång och justering av samtliga lägenheter av fönster, golvbrunnar vitvaror, dörrar
- Kv Råvekärr: fasadmålning kostnad ca 8 000 tkr
- Kv Silverskatten: hydrofobering tegelfasad.
- Kv Mandolinen: utbyte/komplettering lekredskap,
- Kv Sidensvansen: 7 & 12: fasadmålning
- Kv Järven-Sörgården: takarbeten samt målning fasader mm.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår till 5 408 (5 629) tkr. Minskningen beror på ändrad beräkningsgrund samt att föregående år minskats med 1 090 tkr avseende tidigare års återförd felaktig betald skatt.

Avskrivningar

Förvaltningsbyggnader och rörelsefastighet

Avskrivning enligt plan uppgår till 32 489 (34 001) tkr, vil-

ket motsvarar 1,5 (1,5) % av fastigheternas anskaffningsvärde. Minskningen beror på att två fastigheter avyttrats under året.

Inventarier & Maskiner

Planmässig avskrivning uppgår till 2 294 (2 777) tkr motsvarande 9,7 (11,6) % av anskaffningsvärdet.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgår till 83 563 (88 772) tkr, vilket motsvarar 32,6 (33,9) % av de totala intäkterna. Minskningen förklaras framför allt av minskade övriga intäkter, avskrivningar och ökade kostnader för underhåll.

Centrala kostnader

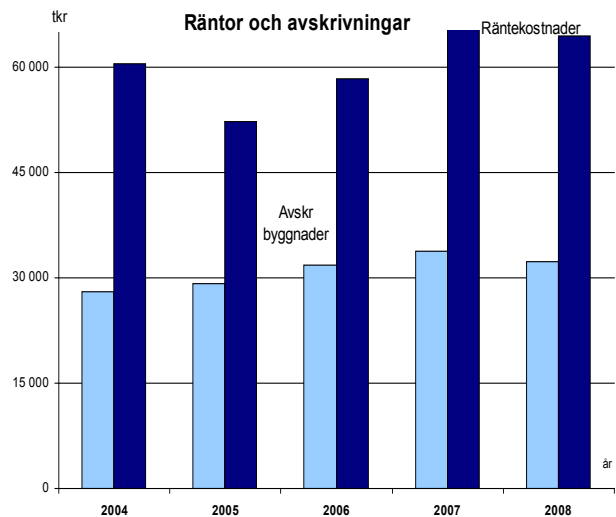
Övriga centrala kostnader (se not 6) uppgår till 17 227 (15 258) tkr. I posten ingår avtalspensionering under 2008 med 3 238 (0) tkr.

Rörelseresultat

Resultatet uppgår till 74 681 (70 571) tkr, vilket motsvarar 29,1 (27,0) % av de totala intäkterna (rörelsemarginal).

Finansiella kostnader

Räntekostnaderna uppgår till 64 515 (71 779) tkr.



Avskrivningar enligt plan och räntekostnader i tkr, 2004-2008

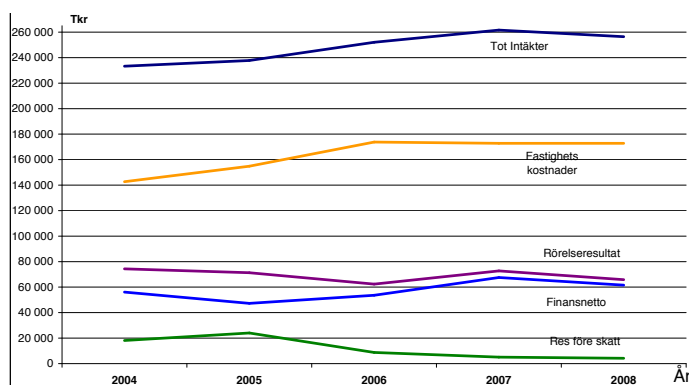
Räntekostnaderna minskade för första gången sedan 2006. Anledningen är sjunkande marknadsräntor, låneamorteringar efter försäljning av fastigheter. Att minskningen inte blir större förklaras delvis av bindningstider i swappar och ökade kostnader för marginaler till kreditgivare samt att villkor för lån ändrats. Avskrivningarna har minskat i takt med avyttringarna.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet har minskat med 33 325 tkr (+75 885) tkr till 49 294 (82 619) tkr. Orsaken beror nästan helt på de realisationseffekter som uppstått vid fastighetsförsäljningarna. Reavinsternas andel uppgick till 45 052 (77 482)

En justerad resultatutveckling för åren 2004 till 2008 visar på ett kraftigt samband mellan bolagets resultat och utvecklingen av räntekostnaderna.

Bolagets resultat är en inverterad spegling av utvecklingen av räntekostnaderna. Det är därför mycket viktigt att minska ränteberoendet. Detta kan i princip enbart ske genom att överskott från fastighetsförsäljningar används till amorteringar av lån för att på så sätt minska andelen räntebärande skulder.



Reavinstjusterad resultatutveckling 2004-2008

Kommentarer till balansräkningen

Balansräkningens två största poster är materiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder. Dessa svarar för 98 (95) resp 80 (84) % av Tillgångar resp Skulder och Eget kapital.

Bolagets andel eget kapital har ökat till följd av fastighetsförsäljningarna. Den synliga soliditeten uppgår till 16,6 (13,6) %.

Bolagets fortsatta expensionsplaner kommer att öka fastigheternas dominans bland tillgångarna. För att få bättre balans i finanserna och för att kunna fortsätta nyproduktionen av lägenheter i Mölndals Stad kommer bolaget att avyttra ytterligare en eller två fastigheter.

Som framgår av diagrammet nedan består balansräkningens poster till övervägande del av fastighetsvärden vilka till 80 % finansierats med lån från kreditinstitut.

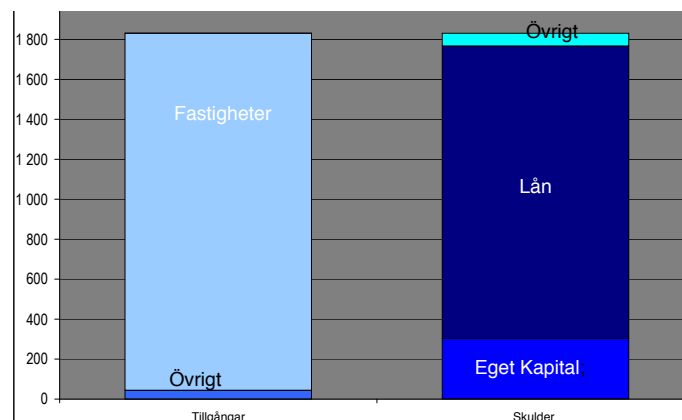


Diagram balansräkningens fördelning 2008

Lönsamhet och eget kapital

Av diagrammet nedan kan utläsas att bolagets utveckling av soliditet ökat från år 2004. Soliditetsutvecklingen kan i sin helhet tillskrivas resultatet av fastighetsförsäljningar och vissa år med extremt låg marknadsränta.

Bolagets direktavkastning har haft en sjunkande trend men har ökat under 2008. Tidigare år har bolaget haft relativt stort underhåll och i slutet av 2006 omfördes 272 149 tkr från pågående arbeten till byggnader och mark varför direktavkastningen sjönk lite extra det året. Under 2008 har bolaget haft fulla intäkter på de under slutet av 2007 färdigställda byggnaderna samtidigt som drift och underhållskostnaderna varit normala varvid direktavkastningen kunnat öka igen.

Det fria egna kapitalet belastas årligen med effekten av lämnat koncernbidrag på 6 000 tkr, se även not 20. Den kraftiga ökningen av det fria egna kapitalet under 2007-2008 beror på fastighetsförsäljningarna som genererat reavinster med ca 45 052 (2008) resp 77 482 (2007) tkr som direkt kunnat tillskjutas till det fria egna kapitalet.

Förslag till vinstdisposition

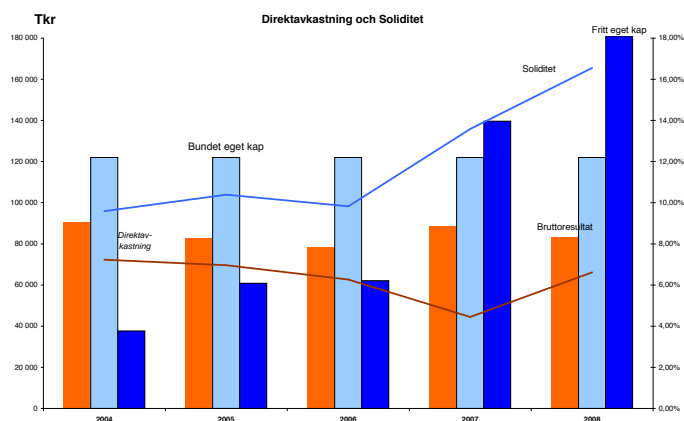
Till bolagsstämmans förfogande står (kr)	
Balanserade vinstmedel	135 133 042
Årets resultat	45 897 609
Summa	181 030 651

Styrelsen och VD föreslår att:

i ny räkning överförs 181 030 651

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.



Fastigheternas direktavkastning och bolagets soliditet mellan 2004-2008

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER & KOSTNADER	Not	2008-01-01-	2007-01-01-	2008-01-01-	2007-01-01-
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<i>Belopp i tkr</i>					
		<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
<i>Rörelsens intäkter</i>	2				
Hysesintäkter		252 733	256 978	252 213	256 466
Övriga intäkter		4 176	5 136	4 176	5 136
Summa Intäkter		256 909	262 114	256 389	261 602
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	3	-96 488	-96 958	-96 080	-96 623
Underhåll	4	-37 084	-34 631	-37 082	-34 626
Fastighetsskatt		-5 446	-5 667	-5 408	-5 628
<i>Avskrivning enligt plan</i>					
-Byggnader	5	-32 392	-33 903	-32 282	-33 793
-Maskiner och Inventarier	5	-1 974	-2 160	-1 974	-2 160
<i>Summa Fastighetskostnader</i>		<i>-173 384</i>	<i>-173 319</i>	<i>-172 826</i>	<i>-172 830</i>
Bruttoresultat		83 525	88 795	83 563	88 772
<i>Centrala administrations - och försäljningskostnader</i>					
<i>Avskrivningar enligt plan</i>					
-Rörelsefastighet	5	-207	-208	-207	-208
-Maskiner och Inventarier	5	-320	-617	-320	-617
Realisationsresultat avyttring fastigheter		8 873	-2 118	8 873	-2 118
Övriga Kostnader	6	-17 260	-15 282	-17 227	-15 258
Rörelseresultat		74 611	70 570	74 681	70 571
Finansnetto					
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag		36 188	79 600	36 179	79 600
Ränteintäkter och liknande resultat poster	7	789	614	965	775
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 984	3 452	1 984	3 452
Räntekostnader och liknande poster	8	-64 516	-71 779	-64 515	-71 779
<i>Finansnetto</i>		<i>-25 555</i>	<i>11 887</i>	<i>-25 387</i>	<i>12 048</i>
Resultat efter finansiella poster		49 056	82 457	49 294	82 619
<i>Skatt</i>	9	<i>-3 330</i>	<i>-702</i>	<i>-3 397</i>	<i>-702</i>
Redovisat resultat		45 726	81 755	45 897	81 917

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
<i>Belopp i tkr</i>					
	<i>Not</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och Mark	10	1 665 002	1 795 128	1 661 101	1 791 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	4 741	4 178	4 725	4 160
Inventarier, verktyg och andra installationer	12	1 301	1 666	1 301	1 666
Pågående nyanläggning	13	125 826	34 992	125 826	34 992
		1 796 870	1 835 964	1 792 953	1 831 938
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14	-	-	200	200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	3 471	3 582	3 471	3 582
Fordran dotterföretag	16	-	-	4 078	4 128
Övriga långfristiga fordringar	17	2 610	936	2 610	936
		6 081	4 518	10 359	8 846
Summa anläggningstillgångar		1 802 951	1 840 482	1 803 312	1 840 784
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga Fordringar</i>					
Kund- och hyresfordringar		509	899	509	899
Kundfordran Mölndals stad		500	-	500	-
Kundfordran koncernföretag		-	662	-	662
Skattefordran		3 782	1 642	3 767	1 639
Övriga fordringar	18	498	9 336	486	9 336
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	19	13 600	10 306	13 600	10 306
		18 889	22 845	18 862	22 842
Kassa & Bank		8 804	62 500	8 279	62 073
Summa omsättningstillgångar		27 693	85 345	27 141	84 915
SUMMA TILLGÅNGAR		1 830 644	1 925 827	1 830 453	1 925 699

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Eget kapital					
<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		135 297	57 862	135 133	57 709
Årets resultat		45 726	81 755	45 897	81 917
	20	181 023	139 617	181 030	139 626
Summa eget kapital		303 037	261 631	303 044	261 640
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatteskuld	21	6 661	5 011	6 661	5 011
<i>Långfristiga skulder</i>					
Checkräkningskredit	22	65 475	-	65 475	-
Övriga skulder till kreditinstitut	23	1 390 000	1 610 000	1 390 000	1 610 000
Depositionsskulder		8 379	3 951	8 379	3 951
		1 463 854	1 613 951	1 463 854	1 613 951
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		24 587	14 736	24 507	14 696
Skulder till koncernföretag		245	-	245	-
Skulder till Mölndals Stad		2 598	4 445	2 599	4 445
Övriga kortfristiga skulder		2 692	3 479	2 692	3 468
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	24	26 970	22 574	26 851	22 488
		57 092	45 234	56 894	45 097
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 830 644	1 925 827	1 830 453	1 925 699
STÄLLDA SÄKERHETER	25	INGA	INGA	INGA	INGA
ANSVARSFÖRBINDELSER	26	423	374	423	374

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod		2008	2007	2008	2007
Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Rörelseresultat		74 611	70 570	74 681	70 571
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar som belastat resultatet	5	34 893	36 888	34 783	36 778
Reaförlust som påverkat resultatet		3 587	2 487	3 587	2 487
Reavinst som påverkat resultatet		- 12 816	-41	-12 816	-41
Kassaflöde från löpande verksamhet		100 053	109 904	100 013	109 795
<i>Övriga Poster</i>					
Erhållna ränteintäkter	7	787	614	963	775
Erhållna räntebidrag		1 984	3 452	1 984	3 452
Betalda räntekostnader	8	-64 517	-71 489	-64 515	-71 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		38 307	42 481	38 446	42 533
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		3 955	-7 006	3 980	-7 005
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		11 857	-34 753	11 797	-34 754
Kassaflöde från löpande verksamhet		54 119	722	54 223	774
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Utbetalt för förvärv/investering i fastigheter	10	-106 884	-75 026	-106 884	-75 026
Utbetalt för förvärv av inventarier mm	11	-2 637	-2 779	-2 637	-2 779
Inbetalt från försäljning av fastigheter		122 221	50 900	122 221	50 900
Inbetalt från försäljning inventarier mm		743	11	743	11
Inbetalt från försäljning av finansiella anläggningstillgångar		36 279	79 600	36 279	79 600
Kassaflöde från investeringsverksamhet		49 710	52 706	49 722	52 706
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Ökning (-) av långfristiga fordringar		-1 452	-403	-1 402	-528
Ökning (+) av långfristiga skulder		-150 097	10 363	-150 097	10 363
Utdelning och lämnat koncernbidrag	20	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-157 549	3 960	-157 739	3 694
Årets kassaflöde		-53 720	57 388	-53 794	57 174
Likvida medel vid årets början		62 500	5 112	62 073	4 899
Likvida medel vid årets slut		8 804	62 500	8 279	62 073

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Allmänna redovisningsprinciper

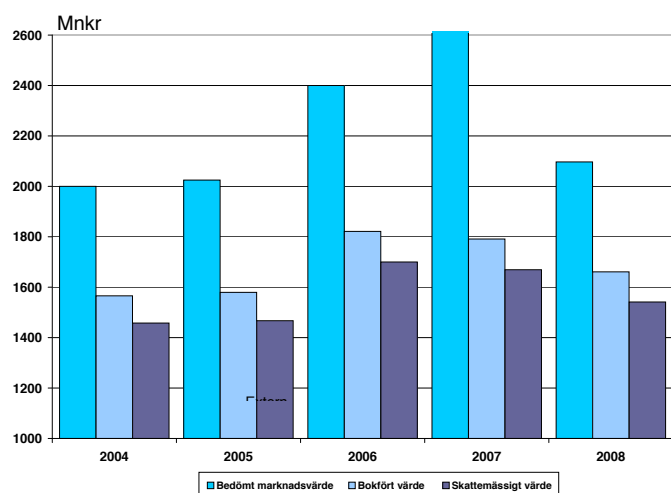
Bolaget följer Årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd samt SABO:s vägledning för extern redovisning.

Värderingsprinciper

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

Fastighetsvärdering

Sedan 2004 har bolaget gjort egna årliga värderingar av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven kommer från Datschas normalavkastningskrav. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och bolagets egna drift- och underhållskostnader som satts till 515 kr/kvm för varmhyra och 430 kr/kvm för kallhyra.



Fastigheternas värdeutveckling 2004-2008

Av diagrammet kan utläsas att marknadsvärdet kraftigt minskats. Detta är en effekt av ändrade direktavkastningskrav vilka ökat ca 1-2%-enheter sedan förra året. Minskningen av bokförda värden hänför sig till fastighetsförsäljningar under 2007 och 2008.

Värderingen visar att några fastigheter har lägre värde än det bokförda värdet, bl a fastigheter i Eklandaområdet samt några yngre Vård och omsorgsfastigheter. Orsaken är att dessa ligger i sk "B" område med högre direktav-

kastningskrav. Eklandaområdet är kanske vårt mest attraktiva område med mycket stor efterfrågan.

Fastigheterna med undervärden i värderingsmodellen har ett värde understigande 10 000 kr/ kvm. Under året har priset på de sålda fastigheterna legat på ca 15 000 kr/ kvm, visserligen före finanskrisens effekter under hösten 2008.

Beräkningsmodellens totala marknadsvärde på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med ca 400 Milj kr.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Uppskrivnen fastighet 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%
Äldrestäder 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)

2008

2007

Medelantalet anställda	<i>Totalt</i>	<i>Män</i>	<i>Totalt st</i>	<i>Män</i>
Samtliga årsarbetskrafter	69	82%	72	78%
Styrelse	9	89%	9	89%
Företagsledning	5	80%	5	80%

	2008			2007		
	Styrelse & Vd	Övriga Anställda	Totalt	Styrelse & Vd	Övriga Anställda	Totalt
Löner och ersättningar	1 222	20 932	22 154	1 016	20 032	21 048
Sociala kostnader	1 653	17 005	18 658	1 691	11 986	13 677
Summa	2 875	37 937	40 814	2 707	32 018	34 725
(varav pensionskostnader)	(1 125)	(5 621)	(6 746)	(1 118)	(1 870)	(2 988)
(varav uttagsskatt på egenarbeten)	(0)	(3 437)	(3 437)	(0)	(3 381)	(3 381)

Obligatorisk redovisning av sjukfrånvaro	Totalt	-29 år	30-49 år	>=50 år
Tillgänglig arbetstid	124 322	21 556	59 680	43 086
Total sjukfrånvaro	4 085	232	2 035	1 818
- / procent	3,3	1,1	3,4	4,2
(2007)	(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	2 288	0	986	1 302
- / procent	56,0	0	48,5	71,6
(2007)	(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)
Kvinnor				
Tillgänglig arbetstid	25 788	3 110	18 049	4 629
Total sjukfrånvaro	1 407	28	1 285	94
- / procent	5,5	0,9	7,1	2,0
Andel > 60 dgr	986	0	986	0
- / procent	70,1	0	76,7	0
Män				
Tillgänglig arbetstid	98 534	18 446	41 631	38 457
Total sjukfrånvaro	2 678	204	750	1 724
- / procent	2,7	1,1	1,8	4,5
Andel > 60 dgr	1 302	0	0	1 302
- / procent	48,6	0	0	75,5

Not 1	Antal anställda, löner & andra ersättningar, forts	2008	2007	2008	2007
		Koncern		Moderbolag	

Avgångsvederlag

Bolagets VD har 12 mån uppsägningstid och avgångsvederlag skall betalas med motsvarande 12 månadslöner från uppsägningstidens slut under förutsättning att VD ej fyllt 60 år vid uppsägningstillfället.

Revisionsarvode

KPMG

Revision	116	-	116	-
Lekmannarevision och biträde	20	-	20	-

Ernst & Young

Revision	105	148	105	148
Lekmannarevision och biträde	145	15	145	15

Summa	386	163	386	163
--------------	------------	------------	------------	------------

Not 2 Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

- Bostäder	214 534	219 821	214 534	219 821
- Lokaler	34 295	32 693	33 738	32 182
- Garage & parkeringsplatser	7 645	7 724	7 645	7 724
Summa hysesintäkter	256 474	260 238	255 917	259 727

Hysesbortfall

- Bostäder	-1 080	-917	-1 080	-917
- Lokaler	-1 524	-1 204	-1 487	-1 204
- Garage & parkeringsplatser	-550	-594	-550	-594
Summa hysesbortfall	-3 154	-2 715	-3 117	-2 715

Nettohyror

Lämnade rabatter mm	-587	-546	-587	-546
Nettoomsättning hyror	252 733	257 523	252 213	257 012

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättningar från hyresgäster	1 793	1 537	1 793	1 537
Försäkringsersättningar	146	0	146	0
Fakturerad fastighetsskatt	450	548	450	548
Återvunna fordringar	144	223	144	223
Extern försäljning	1 176	2 568	1 176	2 568
Reavinst maskiner och inventarier	467	260	467	260
Summa förvaltningsintäkter	4 176	5 136	4 176	5 136
Totala intäkter	256 909	262 113	256 389	261 602

Not 3	Driftkostnader	2008	2007	2008	2007
		<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	Reparationer	18 074	19 480	18 064	19 464
	Fastighetsskötsel	19 009	20 486	18 892	20 446
	Städning	600	1 095	600	1 095
	Fastighetsel	10 715	10 908	10 480	10 908
	Vatten	7 052	7 248	7 028	7 236
	Sophantering	6 219	6 291	6 219	6 251
	Värme	18 753	17 892	18 753	17 689
	Lok Administration	12 687	9 662	12 687	9 662
	Fastighetsförsäkringar	1 083	1 091	1 061	1 066
	Kundförluster mm	327	551	327	551
	Hyresgästföreningen	355	476	355	476
	Kabel TV	1 351	1 392	1 351	1 392
	Övrigt	211	336	211	336
	Arrende	52	51	52	51
	Summa	96 488	96 958	96 080	96 623

Not 4	Underhållskostnader	2008	2007	2008	2007
	Lägenhet	4 617	3 574	4 617	3 574
	Valfritt Lägenhetsunderhåll (VLU)	1 344	1 412	1 344	1 412
	Lokalunderhåll	705	224	703	219
	Fastighetsunderhåll	28 524	26 094	28 524	26 094
	Markunderhåll	1 173	3 102	1 173	3 102
	Personal	721	225	721	225
	Summa	37 084	34 631	37 082	34 626

Not 5	Avskrivningar enligt plan	2008	2007	2008	2007
	<i>Drift</i>				
	- Byggnader	32 311	33 814	32 203	33 704
	- Markanläggning	79	89	79	89
	- Maskiner & andra tekniska anläggningar	1 605	1 771	1 603	1 771
	- Inventarier och installationer	371	389	371	389
	Avskrivningar i fastighetsverksamheten	34 366	36 063	34 256	35 953
	<i>Centraladministration</i>				
	- Rörelsefastighet	207	208	207	208
	- Maskiner & andra tekniska anläggningar	-	-	-	-
	- Datorer och inventarier	320	617	320	617
	Avskrivningar i centraladministrationen	527	825	527	825
	Summa	34 893	36 888	34 783	36 778

Not 6	Centrala Admin. och försäljningskostnader	2008	2007	2008	2007
		<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	Personalkostnader	10 173	6 219	10 173	6 219
	Köpta tjänster	2 725	3 625	2 725	3 625
	Administrativa kostnader	1 636	2 203	1 603	2 179
	Försäljningskostnader	874	1 593	874	1 593
	Förvaltningskostnader	796	538	796	538
	Rörelsefastighet	1 056	1 104	1 056	1 104
	Summa	17 260	15 282	17 227	15 258

Not 7	Ränteintäkter	2008	2007	2008	2007
	Utdelning	2	2	2	2
	Bankränta	600	291	586	285
	Skattekonto	48	156	48	156
	Räntor på avskrivna fordringar	139	165	139	165
	Ränta dotterbolag	-	-	190	167
	Summa	789	614	965	775

Not 8	Räntekostnader och liknande poster	2008	2007	2008	2007
	Resultatandel Handelsbolag	111	290	111	290
	Borgensavgift Mölndals Stad	3 562	4 025	3 562	4 025
	Aktiverad ränta nyproduktion	-3 127	-1 364	-3 127	-1 364
	Räntekostnad på checkräkningskredit	847	1 648	847	1 648
	Ränta på derivatinstrument, (Swapp) netto	-3 724	10 899	-3 724	10 899
	Räntekostnader fastighetslån	66 847	56 281	66 846	56 281
	Summa	64 516	71 779	64 515	71 779

Not 9 Skattekostnad	2008	2007	2008	2007
	Koncern		Moderbolag	
Uppskjuten skatt, temporära skillnader	1 219	-1 018	1 219	-1 018
Uppskjuten skatt, effekt på koncernbidrag	1 680	1 720	1 747	1 720
Skatteeffekt på grund av ändrad skattesats	431	-	431	-
Summa	3 330	702	3 397	702

Not 10 Byggnader och Mark

Byggnader				
Vid årets början	2 099 029	2 101 688	2 095 449	2 098 108
- Årets aktiveringar (inkl bidrag på drifttagna byggnader)	8 674	-9 819	8 674	-9 819
- Årets försäljning/utrangering	-129 638	-57 543	-129 638	-57 543
- Omrubricering från nyproduktion	3 857	64 703	3 857	64 703
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 981 922</i>	<i>2 099 029</i>	<i>1 978 342</i>	<i>2 095 449</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-382 743	-361 063	-382 524	-360 954
- Årets försäljning/utrangering	27 715	12 342	27 715	12 342
- Årets avskrivning enligt plan	-32 519	-34 022	-32 410	-33 912
<i>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</i>	<i>-387 547</i>	<i>-382 743</i>	<i>-387 219</i>	<i>-382 524</i>
Summa	1 594 375	1 716 286	1 591 123	1 712 925
Mark och markanläggning				
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	79 674	85 592	79 027	84 948
- Årets aktiveringar	3 287	2 209	3 287	2 206
- Årets försäljning/utrangering	-11 445	-8 127	-11 445	-8 127
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>71 516</i>	<i>79 674</i>	<i>70 869</i>	<i>79 027</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-832	-743	-832	-743
- Årets försäljning/utrangering	22	-	20	-
- Årets avskrivning enligt plan	-79	-89	-79	-89
<i>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</i>	<i>-889</i>	<i>-832</i>	<i>-891</i>	<i>-832</i>
Summa	70 627	78 842	69 978	78 195
Summa byggnader och mark	1 665 002	1 795 128	1 661 101	1 791 120

Not 11	Maskiner och tekniska anläggningar	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
		<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	15 263	13 536	15 243	13 516
	- Årets inköp	2 311	1 727	2 311	1 727
	- Årets försäljningar och utrangeringar	-1 068	-	-1 068	-
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 506	15 263	16 486	15 243
	<i>Ingående avskrivningar</i>	-11 085	-9 312	-11 083	-9 312
	- Årets avskrivning	-1 605	-1 773	-1 603	-1 771
	- Årets försäljningar och utrangeringar	925	-	925	-
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-11 765	-11 085	-11 761	-11 083
	Summa	4 741	4 178	4 725	4 160

Not 12 Inventarier verktyg & andra installationer

	<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	8 703	7 745	8 703	7 745
	- Årets inköp	326	1 052	326	1 052
	- Årets försäljningar och utrangeringar	-107	-94	-107	-94
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	8 922	8 703	8 922	8 703
	<i>Ingående avskrivningar</i>	-7 037	-6 127	-7 037	-6 127
	- Årets avskrivning	-691	-1 004	-691	-1 004
	- Årets försäljningar och utrangeringar	107	94	107	94
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-7 621	-7 037	-7 621	-7 037
	Summa	1 301	1 666	1 301	1 666

Not 13 Pågående nyanläggning

	Ingående anskaffningsvärden	34 992	17 089	34 992	17 089
	Aktiverade utgifter för material och arbete	94 923	84 845	94 923	84 845
	Omklassificering till Central admin. / Underhåll	-232	-33	-232	-33
	Omklassificering till Fastighet	-3 857	-66 909	-3 857	-66 909
	Summa	125 826	34 992	125 826	34 992

Not 14 Andelar i koncernföretag

	<i>Ingående värden</i>			200	100
	- Årets inköp			100	300
	- Årets försäljningar och utrangeringar			-100	-200
	Summa			200	200

Specifikation

Affärsfastigheter i Mölndal AB, Org. nr 556606-0249	100	st		100	100
Fastighets AB Dragspelet 1, Org. nr 556739-3342	100	st		-	100
Fastighets AB Mätaren 1, Org. nr 556748-7102	100	st		100	-
<i>Summa</i>				<i>200</i>	<i>200</i>

Samtliga dotterbolag har säte i Mölndal

Not 15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
		<i>Koncern</i>		<i>Moderbolag</i>	
	<i>Ingående värden</i>	3 582	3 872	3 582	3 872
	- Årets värdeförändring	-111	-290	-111	-290
	Summa	3 471	3 582	3 471	3 582

Specifikation

Hus Byggnadsvaror Förening (HBV)	4 st	40	40	40	40
Byggcentrum i Göteborg AB	500 st	50	50	50	50
Handelsbolaget Kålleredsfastigheter	50 %	3 151	3 223	3 151	3 223
Handelsbolaget Blixåsberget	33 %	-305	-266	-305	-266
Brf Tandådalen lgh 6:2	1 st	535	535	535	535
<i>Summa</i>		<i>3 471</i>	<i>3 582</i>	<i>3 471</i>	<i>3 582</i>

Not 16 Fordran dotterbolag

<i>Ingående värden</i>				4 128	4 103
- Årets förändring				-50	25
Summa				4 078	4 128

Specifikation

Fordran Affärsfastigheter i Mölndal AB				4 078	4 128
--	--	--	--	-------	-------

Not 17 Långfristiga fordringar

<i>Ingående värden</i>		936	533	936	533
- Årets förändring		1 674	403	1 674	403
Summa		2 610	936	2 610	936

Specifikation

Depositionsfordran HBV		1 739	-	1 739	-
Reversfordran Handelsbolaget Blixåsberget		500	500	500	500
Långfristig bonusfordran HBV		371	436	371	436
<i>Summa</i>		<i>2 610</i>	<i>936</i>	<i>2 610</i>	<i>936</i>

Not 18	Övriga fordringar	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
		Koncern		Moderbolag	
	Momsfordran	12	9 041	-	9 041
	Övriga fordringar	486	295	486	295
	Summa	498	9 336	486	9 336

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna Intäkter

Förutbetalda VLU kostnader	3 946	3 442	3 946	3 442
Upplupna räntebidrag	265	460	265	460
Upplupna ränteintäkter	7 517	4 515	7 517	4 515
Övriga poster	1 872	1 889	1 872	1 889
Summa	13 600	10 306	13 600	10 306

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	139 617
Lämnat koncernbidrag				-6 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				1 680
Årets resultat				45 726
Belopp vid årets utgång	40 000	841	81 173	181 023

<i>Moderbolag</i>	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 000	841	81 173	139 626
Lämnat koncernbidrag				-6 240
Skatteeffekt på koncernbidrag				1 747
Årets resultat				45 897
Belopp vid årets utgång	40 000	841	81 173	181 030

Not 21 Avsättningar

Uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	13 455	12 527	13 455	12 527
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-6 794	-7 516	-6 794	-7 516
Summa	6 661	5 011	6 661	5 011

Not 22 Checkräkningskredit

Outnyttjad del av kreditlimit	-	50 000	-	50 000
-------------------------------	---	---------------	---	---------------

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Kapitalbindningens löptid, belopp i Mnkr	Koncern		Moderbolag	
< 1 år	200	385	200	385
1-2 år	245	245	245	245
2-3 år	305	305	305	305
3-4 år	640	300	640	300
4-5 år	-	375	-	375
Summa	1 390	1 610	1 390	1 610

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 762	12 939	8 687	12 912
Upplupen semesterskuld	1 961	1 860	1 961	1 860
Upplupna sociala avgifter	2 432	1 275	2 432	1 275
Upplupna räntekostnader	9 166	4 511	9 166	4 511
Övriga poster	4 655	1 989	4 611	1 930
Summa	26 976	22 574	26 857	22 488


Not 25 Ställda säkerheter för egna skulder	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 26 Ansvarsförbindelser (koncern & moderbolag)	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Borgensåtagande FASTIGO	423	374	423	374

Möndal 2009-02-27

			
Sven Hilmersson, Ordf	Sven-Ove Johansson	Arne Woxlin	Kent Klarenius
			
Carl Johan Sernestrand	Bernt A Runberg	Mona Berglund-Nilsson	Ronny Lindqvist
			
Claes Olsson	Dennis Bucht, Vd		

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-03-03


Lars Berter
Auktoriserad Revisor, KPMG

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 2008-01-01 - 2008-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 15-33. 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 revisionsssed 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 2009-03-03

KPMG AB



Lars Bertén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till Fullmäktige i Mölndals stad, org. nr. 212000-1363

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

Vi, av fullmäktige i Mölndals stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Mölndalsbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi noterar att kommunfullmäktige ej utsett lekmannarevisorer och styrelseledamöter i dotterbolaget Affärsfastigheter i Mölndal AB. Enligt såväl kommunallagen som bolagsordningen för Affärsfastigheter i Mölndal AB skall kommunfullmäktige i Mölndals stad utse styrelseledamöter och två lekmannarevisorer i bolaget.

Mölndal 2009-03-25



Thomas Svensson (s)



Egon Jartun (kd)

Fastighetslista 2008-12-31

Beteckning	Värde år	Hyresbostäder		Special bostäder		Garage & P-plats		Lokaler		Boa & Loa	Hyra / kvm	Bokfört Värde tkr	Taxvärde Mnkr SP = Specialenhet
		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Yta	Bostäder		
Annehill 3	1964	10	636			10	63	1	43	679	812	316	5 629
Annestorp 5:118	1971			65	3 305			2	1 193	4 498		13 527	SP
Berzelius 2,	2001			86	3 329			2	5 142	8 471		62 691	SP
Björkåsen 5	1992	33	1 812					1	39	1 851	1 002	3 449	20 886
Brunnen 7	1985	32	2 204			14	90			2 204	890	12 751	18 800
Buskmätaren 1	1974	56	3 828			40				3 828	762	88 220	30 328
Celsius 10 (P)	1984					21				0	-	0	0
Celsius 7	1978	10	444							444	730	1 514	3 032
Celsius 8	1978	12	444							444	715	0	3 639
Celsius 9	1984	36	2 714							2 714	941	31 514	25 600
Delbanco 1	1964	87	5 202			79				5 202	811	3 914	40 000
Dragbasunen 1	2001	81	6 267			96		6	1 230	7 497	1 159	108 096	93 415
Dubbeltrasten 1	1992	99	7 072	12	408	110		2	322	7 802	958	88 714	69 211
Fiskarna 1	1960	105	5 907			15	308	5	221	6 128	816	0	50 918
Fiskarna 2	1960	105	5 907			14	285	6	226	6 133	816	47 966	50 918
Fiskarna 3	1960	107	6 023			39	479	6	148	6 171	817	0	51 920
Fjädermätaren 1	1974	155	10 868			115				10 868	766	0	86 104
Glasberget 1	1984	48	3 336			52	358			3 336	775	36 006	26 471
Glasberget 2	1984	36	2 625			36	257			2 625	768	0	20 829
Grågåsen 1	1984	32	2 165			32	143			2 165	774	0	17 171
Gråsejen 6 (FD 3)	1992	43	2 755					4	377	3 132	1 004	42 198	33 181
Gråsejen 6 (FD 5)	1992	48	3 340					1	98	3 438	995	3 209	33 181
Gråsejen 6 (FD 6)	1958	29	2 033			6		7	598	2 631	887	10 245	20 973
Gråsejen 6 (FD 7)	1977	22	1 511					1	50	1 561	878	0	17 004
Gråsejen 6 (FD 8)	1977	19	1 270					2	230	1 500	882	0	14 685
Gråsejen 6 (FD 9)	1977	16	1 110					6	561	1 671	878	0	12 366
Hajen 2	1981	74	3 429	4	212			17	5 766	9 407	1 316	46 046	104 800
Hedin 2	1954	29	1 349			40	38	1	134	1 483	998	0	13 437
Heljered 2:12	2006	52	3 574			56				3 574	1 135	56 292	36 129
Iden 8	1992	13	804					1	23	827	988	21 726	9 313
Jordbländaren 2	1991	37	2 420	18	729	51		2	280	3 429	1 002	43 003	38 024
Järven 1	1984			43	3 449			1	1078	4 527	-	8 292	SP
Kikås 1:9 & 1:216 (P)	1985	5	342			13				342	855	2 341	2 906
Klångrosen 9	1987	28	1 615			30				1 615	880	10 037	14 036
Koltrasten 1	1995	12	672	29	1 654	29		3	684	3 010	951	25 287	28 367
Kontrabasen 1	1993	96	7 922			103	801			7 922	965	96 081	74 476
Kornet 1, Arrende	2006			44	2 330			1	617	2 947	-	44 052	28 000
Källered 1:111	1950	2	216							216	801	1 074	2 181
Källeredsgården 1:97	1989	109	9 997			128	1 323			9 997	764	57 534	66 031
Lindome 1:30, mark	-											800	-
Lövången 2	1951			121	4 197			3	5 046	9 243	-	79 388	SP
Mandolinen 24	1994							1	389	389	-	2 647	2 582
Moroten 6	1955	2	183			2	29			183	1 044	1 435	1 996
Mungigan 30, mark	-											1 032	-
Nordenskiöld 2	1954	71	3 171			18	296	2	205	3 376	988	0	32 174
Nordenskiöld 3	1954	51	2 670			30	50	1	72	2 742	976	40 872	25 392
Nyckelharpan 5	1998	66	4 319	79	4 261	79		2	326	8 906	962	114 432	46 600
Parkmätaren 1	1974	41	2 828			36				2 828	762	0	22 405
Platen 1	1956	110	6 227			94	498	3	254	6 481	995	58 045	68 161
Platen 11	1984	8	626			27	180	1	45	671	940	0	6 900
Platen 12	1984	23	1 553							1 553	951	0	14 808
Ryet 12	1987	28	1 607			40				1 607	868	17 181	13 980
Ryet 3	1987	12	682					1	20	702	869	0	5 925
Rågkornet 1	1970	202	12 844	7	281	151		1	87	13 212	909	81 991	128 797
Rödtungan 1	1984	15	992			3	54	1	122	1 114	869	0	9 115
Rödtungan 2	1984	15	1 002			4	72	1	100	1 102	866	0	9 115
Sergel 1	1960	115	6 420			74	266	12	416	6 836	806	4 006	55 547
Sergel 2	1992	26	1 855	14	574	28		1	44	2 473	1 048	27 021	28 727
Sidensvansen 12	2004	2	146							146	1 067	3 088	1 905
Sidensvansen 7	1995	16	460	18	594			2	104	1 158	1 015	8 057	15 490
Silverskatten 1	1990	145	10 059			90	270	1	161	10 220	991	108 133	95 369
Släpcharven 1	1969			84	5 074			1	1 967	7 041	-	1 844	SP
Snoilsky 1	1956	49	2 495			17	118	1	99	2 594	1 005	0	27 299
Stenbiten 1-2 & (P)	1982	6	376			48		1	23	399	870	0	3 646
Stenbiten 17-18	1982	10	593			3		3	116	709	861	20 407	6 077
Stenbiten 3-4	1982	10	623							623	852	0	6 077
Stenbiten 5-6	1982	10	548					1	62	610	914	0	6 077
Sutaren 1	2004	4	228							228	1 279	3 580	2 576
Sutaren 4	1983	6	355			4		3	159	514	871	0	3 646
Sutaren 5	1983	7	435			5	54	2	84	519	863	0	4 254
Sutaren 6	1983	5	268					1	36	304	871	0	3 038
Vetekornet 1	1968	180	13 493	11	497	187		3	415	14 405	867	74 116	111 007
Vämmedal 3:136	1986			44	2 660			1	1 391	4 051	-	27 442	32 284
Åbystugan 2,3,4 (P)	1960					114				0	-	-	-
Förvaltningsfastigheter		2 911	188 865	679	33 554	2 183	6 032	128	30 802	253 220	938	1 643 316	1 954 929
Berzelius 2 (kontoret)	2001					6		7	1 442	1 442		17 785	SP
Summa		2 911	188 865	679	33 554	2 189	6 032	135	32 244	254 662	938	1 661 101	1 954 929

Fem år i sammandrag

Resultaträkning	2008	2007	2006	2005	2004
Hysesintäkter, brutto	255 917	259 726	247 502	234 347	227 252
Hysesbortfall & rabatter	3 704	3 261	1 018	1 264	870
Fastighetskostnader	172 826	172 830	173 782	153 477	141 417
Bruttoresultat	83 563	88 772	78 273	82 663	90 525
Rörelseresultat	74 681	70 571	60 376	71 295	74 305
Räntebidrag	1 984	3 452	4 420	4 010	3 942
Räntekostnader	64 515	71 779	58 480	52 357	60 538
Resultat efter finansiella poster	49 294	82 619	6 734	24 002	18 158
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	1 661 101	1 791 120	1 821 359	1 579 385	1 565 750
Räntebärande skulder	1 455 475	1 610 000	1 599 640	1 484 728	1 394 589
Eget kapital	303 044	261 640	184 158	182 849	164 455
NYCKELTAL					
<i>Lönsamhet i %</i>					
Rörelsemarginal	42,7	41,0	37,3	42,6	32
Avkastning på eget kapital	15,2	31,5	1,7	11,0	11
Avkastning på totalt kapital	6,1	7,9	3,6	4,5	5
<i>Finansiering</i>					
Kassalikviditet i %	33,2	188,3	26,0	20,2	45
Räntebidragsexponering i %	0,8	1,3	1,8	1,7	1,7
Genomsnittlig låneränta i %	4,21	4,46	3,79	3,64	4,38
Lånekostnad kr / m2	249,1	263,9	229,6	210,6	241,3
Räntebidrag kr/ m2	7,7	12,7	17,4	16,1	15,9
Fastigheternas belåningsgrad i %	87,6	89,9	87,8	94,0	89,1
Drift					
Antal lägenheter	3 590	3 724	3 573	3 613	3 564
Driftkostnader / m2	380,9	363,3	361,6	313,5	355,4
Underhållskostnader / m2	147,0	130,2	174,1	154,8	109,0
Styrkortsuppföljning					
<i>Ekonomi</i>					
Soliditet i %	16,6	13,6	9,8	10,4	9,9
Direktavkastning fastigheter i %	6,6	4,6	6,3	6,7	7,2
<i>Kund</i>					
Andel nöjda kunder i %	-	93	94	94	89
Standardindex i %	-	18	21	20	-
Serviceindex i %	-	27	27	25	-
<i>Personal</i>					
Nöjd Personalindex i %	-	30	-	74	76
<i>Processer</i>					
Miljödiplomering av Mölndals Stad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
ISO certifiering 14 001	Ja	-	-	-	-
ISO certifiering 9 001	Ja	-	-	-	-
OHSAS 18001	Ja	-	-	-	-

Definitioner
Rörelsemarginal; Rörelseresultat exkl 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

Miljöredovisning

Företagets miljöarbete

Bolaget för en aktiv miljöpolitik och har en väl inarbetad syn på miljöfrågor. Det pågår ett ständigt förbättringsarbete inom miljöområdet. För elfte året i rad har bolaget miljödiplomerats av Mölndals Stad. Bolaget är även miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan två år tillbaka.

Representant från bolaget har föreläst om energieffektivisering i flerbostadshus på SABO:s energikonferens i Västerås. "Nu går vi från ord till handling". Bolaget har ett samarbetsavtal med Miljöbron, en organisation som förser studenter med uppdrag för examensarbete i miljöfrågor.

Bolaget stödjer även ökad kunskap till elever i Mölndals skolor, det är ett arbetsmaterial om vår miljö som används i skolarbetet.

Av bolagets miljöpolicy framgår att:

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

Miljöplan

Bolaget arbetar efter en, årligen reviderad, miljöaspektlista där bolagets miljöpåverkan har rangordnats. Ett miljöledningsprogram för el-effektivisering driver arbetet med att minska elförbrukningen i våra fastigheter. En gruppen träffas regelbundet och stämmer av status på det aktiva miljöprogram som pågår och även aktualiteten på miljöaspektlistan. Information om miljöprestanda lämnas internt via våra personalmöten och vårt papperslösa verksamhetssystem. En almanacka för 2009 om källsortering har delats ut till alla boende och personal samt placerats i alla miljöhus.

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 genomförts de senaste åren för att minska mängden restavfall och öka andelen sorterat avfall. All personal har utbildning i avfallshantering. Alla bostadsområden har möjlighet att källsortera sitt avfall. Målet för 2009 är att kunna erbjuda möjlighet till full källsortering vilket även innebär omhändertagande av matavfall och komposteringsbart avfall. I all nyproduktionen av bostäder planeras för 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 146 (199) st. Nya kylar och frysar förbrukar ca 30 % mindre el-energi
- Spisar som är utbytta under året har gått till metallåtervinning som elektronikskrot. Totalt har 104 (144) st bytts.
- Elektronikskrot så som tvättmaskiner, torktumlare, diskmaskiner mm. har lämnats till återvinning.
- Förbrukad datorutrustning har lämnats till återvinning.
- Övriga metaller (koppars mm) har lämnats till återvinning
- Träemballage har sorterats och används som bränsle



Informationsskylt i miljöhus för komposterbart avfall.

2 Energi

Mölnadsbostäder är bland de bostadsföretag i Sverige som har lägst energianvändning för uppvärmning och varmvattenberedning. Den totala energiposten består till övervägande del av fjärrvärme, el-värme och fastighetsel.

Mölnadsbostäder arbetar aktivt varje år för att ytterligare minska energianvändningen. Samtliga fastigheter är energideklarerade och en plan finns för varje fastighet i energibesparande syfte.

År 2008 gick Mölnadsbostäder med i SABO:s "Skåneinitiativ". Skåneinitiativet som är ett gemensamt mål går ut på att fastighetsbolagens energianvändning ska minska med 20% till år 2016.

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
2008	122	24 075	107	1 898	121	25 973
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

Ej normalårskorrigerad energianvändning 2003-2008.

År	Energikälla Fjärrvärme		Energikälla Övrigt		Total uppvärmning	
	kWh/m2	tot MWh	kWh/m2	tot MWh	kWh/m2	tot MWh
2008	138	27 351	121	2 155	137	29 506
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

Normalårskorrigerad energianvändning 2003-2008.

Fastighetsel

Redovisning av energianvändning för fastighetsel i Mölnadsbostädernas fastighetsbestånd.

Fastighetsel	kWh/m2	tot. MWh
2008	29,8	7 267
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

Energianvändning fastighetsel 2003-2008

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 energianvändning	Energi, uppv. kWh/m2	Fastighetsel, kWh/m2
2009	< 135	< 30
2008	< 135	< 31
2007	< 135	< 32
2006	< 135	< 32
2005	< 136	< 32
2004	< 137	< 25
2003	< 140	< 26

Mål energianvändning 2003-2009

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 biobränsleledning panna.

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

Mölnadsbostäder bevakar ständigt ny teknik som kan re-

ducera vår energianvändning. Som exempel kan nämnas lösningen på vårt senast nybyggda hus "Sahlins Terrass".

Huset består av 62 lägenheter och en banklokal. Banklokalen kyls via berget av så kallad "Geoexchange". Kyla hämtas direkt från berget via slangar nedsänkta i borrhål. När banklokalen sommartid kyls via borrhålen så lagras värmeenergi i borrhålen. Denna energi plockar vi sedan ut under den kalla årstiden via en värmepump som sedan värmer upp hela huset. Liknande teknik har vi tidigare utfört på ett bostadsområde och ytterligare ett skall utföras under 2009.

Under 2009 kommer värmepumpar och solfångare att installeras på ytterligare fyra fastigheter och en anslutas till fjärrvärme.

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.

Mölnålsbostäder har idag inte några hus som är uppvärmda av olja. Alla hus är konverterade till fjärrvärme, värmepumpar eller biobränsle.

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 el-radiatorer och varmvattenberedare. Hyresgästerna står i de fallen för sina uppvärmningskostnader själva. I dagsläget har kalkyler tagits fram för konvertering till annat energislåg.

Stort arbete läggs årligen på effektiviseringar av energiförbrukande installationer i fastigheterna, allt från trapphusbelysning, närvarostyrning i tvättstugor samt tvätt-maskiner, dessa arbeten finns med i vårt miljöledningsprogram.



Elbilar som transportmedel till Gunnebodagen

3 Transporter och trädgårdsredskap

Förutom sedvanliga handredskap använder sig bolaget av motordrivna trädgårdsmaskiner, traktorer och servicefordon som körs på, alkylatbensin, bensin, gas, etanol, Bio2diesel

År	Bensin	City diesel	Etanol	CNG, Naturgas m3	Summa
2008	4 103	14 877	3 635	2 755	25 370
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

Drivmedelförbrukning i liter om ej annat anges 2003-2008

Det finns idag åtta eldrivna fordon. Buller och avgaser elimineras helt i det dagliga arbetet med denna typ av 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 därmed en mindre belastning på miljön. Övriga fordon är bensin eller dieseldrivna och de flesta dieselfordonen har partikelfilter. 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 är iordningställda. Transporter av trädgårdsavfall till tipp har på så vis minskat och växtmaterialet 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 av kubikmeter vatten per uthyrd lägenhet.

Vattenförbrukning	Förbrukning i m ³ / lgh
2008	105
2007	105
2006	108
2005	109
2004	111
2003	113

Vattenförbrukning m³ per lägenhet 2003-2008

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 120 (195) liter.

Halkbekämpning sker i första hand med snöröjning och flis. Vid ishalka samt vid vissa svåra väderleksförhållanden måste salt användas, ca 53 (35) ton. Den ökade mängden beror på att det år 2008 var ett något större behov av halkbekämpning på grund av vädret.

6 Sunda hus

Mölnålsbostäder 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 Mölnålsbostäders fastigheter är godkända.

Alla Mölnålsbostäders byggnader har genomgått en miljöinventering. Hela fastigheten 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 inte behövts.

Radonmätningen i Mölnålsbostäders fastighetsbestånd är genomförd i samtliga bostadsområden där eventuell risk för förekomst av radongas skulle kunna finnas. Fastigheterna ligger under gränsvärdet för äldre bostadshus.

Mätningarna har hittills inte föranlett att några åtgärder behöver genomföras.

7 Byggnation, underhåll och rivning

Vid all nybyggnation tas stor miljöhänsyn. Utvärderingar på material, inomhusklimat, energianvändning görs.

Vid upphandlade entreprenader är miljökraven specificerade.

Vid ombyggnation där visst byggavfall förekommer gäller, förutom tidigare angivna regler på entreprenör, beskriven och detaljerad sortering



Omfattande måleriarbete i KV Råvekärr en solig höstdag av en upphandlad leverantör som håller vad den lovar.

Slutord

Tre decennier med Mölndalsbostäder.

Det är en lång tid även när man blickar tillbaka, om trettio år skriver vi 2040.

Stiftelsen hyresbostäder i Mölndal startade 1947, liksom många andra kommunägda bostadsföretag, men hade en föregångare i Fässbergs Bostads AB från 1918. Detta bolag hade inte haft någon verksamhet sedan 20-talet. 1994 fusionerades den gamla stiftelsen med bolaget och namnändrades till Mölndalsbostäder AB, där jag har haft förmånen att vara bolagets första VD fram till hösten 2008.

De kommunala bolagens främsta uppgift efter andra världskriget var att bygga fler bostäder men även att modernisera det som byggdes under 20- och 30-talen. Mölndalsbostäder har lyckats väl med båda uppgifterna, från större flerbostads hus i Bifrost och Åby till villor vid Stensjön eller ombyggda hus på Ryet, men även flyttat hus från Småland och river i dagarna de hus som bolaget uppförde 1919 för att ersätta dessa med nya bostäder med hög tillgänglighet.

De gamla stiftelserna var inte vinstdrivande och blev beroende av regelbundna kapitaltillskott från kommunerna medan ett modernt bolag genererar avkastning till aktieägaren. Detta ställer krav på affärsmässighet och att man verkar aktivt på fastighetsmarknaden, till exempel genom försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Mölndals Stad har gett Mölndalsbostäder i uppgift att stärka Mölndals utveckling. Det kan ske på flera sätt, men kan också innebära att det på kort sikt inte alltid är optimalt för bolaget, men kanske ger alla Mölndalsbor en högre livskvalitet.

Tack alla trivsamma medarbetare, jag är övertygad om att ni tillsammans med min efterträdare och styrelsen kommer att bygga vidare mot en bättre värld i Mölndal.



Lennart Oliv



Le Chef ordnade en avslutande grillafton en härlig septemberkväll



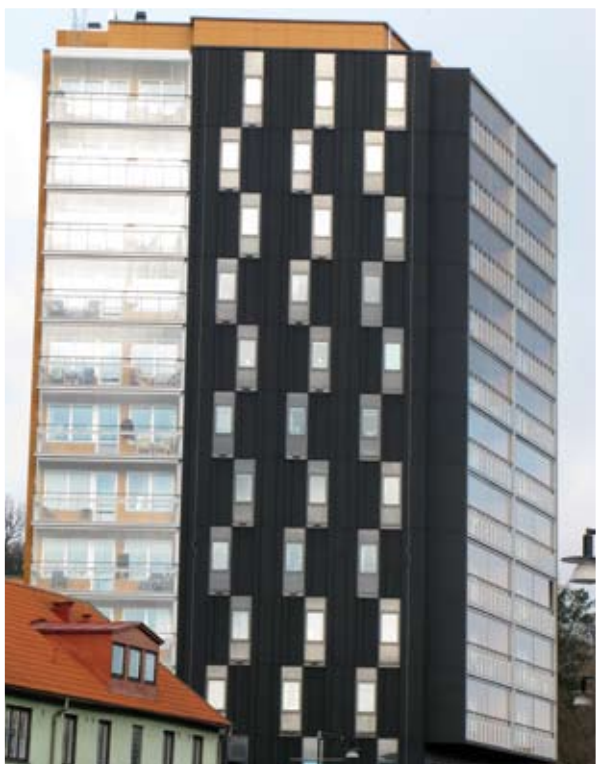
Kommentarer överflödiga..



Sahlins från Väst



Sahlins från Nordväst



Sahlins från sydväst



Sahlins från sydost

Styrelse



Sven Hilmersson Ordförande
Med i styrelsen sedan 2007
Utsedd av Centerpartiet



Sven-Ove Johansson V Ordf.
Med i styrelsen sedan 1995
Utsedd av Socialdemokraterna



Mona Berglund Nilsson
Med i styrelsen sedan 2003
Utsedd av Socialdemokraterna



Bernt A Runberg
Med i styrelsen sedan 2003
Utsedd av Socialdemokraterna



Claes Olsson
Med i styrelsen sedan 2007
Utsedd av Moderaterna



Arne Woxlin
Med i styrelsen sedan 2007
Utsedd av Moderaterna



Kent Klarenius
Med i styrelsen sedan 2007
Utsedd av Kristdemokraterna



Carl-Johan Sernestrand
Med i styrelsen sedan 2007
Utsedd av Folkpartiet



Ronny Lindqvist
Med i styrelsen sedan 2007
Utsedd av Vänsterpartiet



Sture Moberg
*Arbetsagarrepresentant
för Fastighetsanställdas förbund*



Jan Gadolin
*Arbetsagarrepresentant
för SIF*



Dennis Bucht
VD



Mölnalsbostäder

Mölnalsbostäder AB

Box 163, Häradsgratan 1, SE-431 22 Mölnal

t. +46(0)31-720 84 00, f. +46(0)31-720 84 04

www.molnalsbostader.se



ISO 9001:2000



ISO 14001:2004



OHSAS 18001:2007