

Mönsterås Bostäder AB



Årsredovisning
2008



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Omslagsbild: "Seniorboende Bryggerigatan 5"	
Året som gått	3
VD har ordet	4
Ekonomisk översikt och nyckeltal	5
Fastighetsförvaltning	8
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesschema	12
Noter och tilläggsuppgifter	13
Ekonomisk ställning och resultat	16
Revisionsberättelse	17
Fastighetsförteckning	19
Kartor	21



Året som gått

- Nettoomsättning på 72,8 (68,8) Mkr
- 4,4 (23,5) Mkr har investerats i fastigheter
- Underhåll för 9,0 (10,6) Mkr, 94 (111) kr/m² utfördes
- Avskrivningar har skett med 9,5 (9,2) Mkr
- 2,9 (1,9) år genomsnittlig räntebindningstid
- Genomsnittlig effektiv ränta den 31 dec 4,21 (4,69) %
- Synlig soliditet uppgår till 35 (33) %
- Resultatet 2008 blev ett överskott på 5.234 (-4.415) kkr



VD har ordet

Turbulenta omvärldsfaktorer

2008 har präglats av turbulenta omvärldsfaktorer. Räntorna har varit instabila, flera banker har ändrat villkoren eller helt upphört att ge lån med rörlig ränta. Bankernas räntemarginal har ökat kraftigt vid upplåning. Även valutakurserna har ändrat sig betydligt mer än vad som kunnat förutses. Valutakurserna har en indirekt betydelse för energipriserna och en direkt betydelse på elpriserna eftersom som vi köper elkraften i Euro. Indexet för fjärrvärme, i synnerhet det som är kopplat till träbränsle, har rusat i höjden under året, vilket har medfört att fjärrvärmepreiserna har ökat. I slutet på året föll dock prisökningstakten på varor. Prisökningstakten på byggmaterial föll dock från en mycket hög nivå.

Uthyrningsläget

Ett av våra marknadsmål för 2008 var att antalet outhyrda bostäder ska, vid slutet av år 2008, vara högst 50 st och ett annat mål var att vi ska ha en genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder på 95,5 %. Vi nådde nästan målet om högst 50 outhyrda bostäder (52). Det andra målet uppnådde vi, vilket jag är mycket nöjd med. Målen var tufft satta. Året började dock dystert med många outhyrda bostäder. Den 1 mars hade vi 80 outhyrda lägenheter. Uthyrningsgraden ökade sedan stadigt under det andra halvåret. Tvärt emot vår uthyrningsgrad har befolkningen i kommunen minskat med 152 personer (tom november) under 2008. Alla åtgärder som vi har genomfört för att minska antalet outhyrda bostäder, bl.a. en framgångsrik marknadsföring, har varit avgörande för att nå målen, samt att även uthyrning till invandrare, enligt kommunens avtal med Migrationsverket, har bidragit. Vår kommunikation med kunderna har blivit mycket bättre genom att vi har startat tidningen *Bostadsnytt* som ges ut tre gånger per år och enbart innehåller information till hyresgästerna.

Energisparande

För att nå vårt åtagande i SABOs "Skåneinitiativet", att minska energiförbrukningen med 20 % till år 2016, satte vi ett delmål att spara 5 % under 2008 och 2009. Vi har genomfört de flesta av de åtgärder vi planerade för 2008 och lyckades nästan nå delmålet med 5 % besparing redan under 2008. Besparingsmålet för 2009 kan därför justeras uppåt. Sparåtgärderna går enligt planerna och engagemanget bland personalen är stort.

Resultatet

Vårt resultat med en vinst på drygt 5 Mkr är bland de bästa som vi har redovisat. Årets resultatmål har överträffats med 3,7 Mkr, och det minskade egna kapitalet från förlusten i fjol har återställts. Förklaringen är att vi har underhållit fastigheterna mindre än tidigare år, samt att uthyrningen har gått bra, och att vi har lyckats hålla ner kostnaderna i sedvanlig *smäländsk* anda. Minskade kostnader på grund av att energisparandet har fått genomslag snabbare än vi hade planerat, har också bidragit till resultatet. De närmaste åren kommer vi att få betydligt högre underhållskostnader än under 2008.

Hyreshöjning

Trots de svårprognostiserade ekonomiska förutsättningarna för 2009 uppnådde vi i hyresförhandlingen



en ganska bra samsyn på kostnadsförändringarna för 2009. 3,5 % blev överenskommelsen om hyreshöjningar för 2009.

Framtiden

Intäkterna räcker inte till för att göra underhåll i den omfattning som vi vet behövs. Problemet för Mönsterås Bostäder AB delas av många bostadsbolag. Att nå en balans mellan intäkter och kostnader med underhåll enligt långsiktiga kalkyler ligger bortom den nuvarande planeringshorisonten. Underhållskostnaderna har blivit en regleringspost i varje budget. Till underhåll avsätts det som blir "över" när alla kostnader, som inte kan skjutas på framtiden, tagit sitt utrymme i budgeten. För att uppnå en acceptabel underhållsnivå är taktiken att minska andra kostnadsslag för att ge större utrymme åt fastighetsunderhållet. Fokus ligger nu på energikostnaderna, där det finns en potential att minska kostnaderna.

Under 2009 kommer ett hus för seniorboende att byggas om för att skapa attraktiva lägenhetsstorlekar och för att förbättra tillgängligheten till och i lägenheterna. Vidare påbörjas ett stort ombyggnads- och underhållsprojekt i bostadsområdet Åsevad. Projektet planeras att pågå under ca två år och omfattar stambyten, byte av värmesystem, badrumsrenoveringar, standardhöjningar, fasad- och fönsterrenoveringar samt ombyggnader av lokaler till bostäder. Projektet syftar till att skapa ett attraktivare bostadsområde med låg energiförbrukning, driftsäkra ledningssystem, låga reparationskostnader och en attraktiv lägenhetsstandard. I hela vårt fastighetsbestånd kommer vi också att fortsätta bygga IT-baserade system för styrning samt mätning av energi- och vattenförbrukningar som medverkar till att sänka förbrukningarna.

Mönsterås i februari 2009

Klas Palmqvist
Verkställande Direktör

ÅRET I KORTHET
EKONOMISK ÖVERSIKT

	2008	2007	2006	2005	2004
RESULTATRÄKNING, kkr					
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	71 940	68 020	65 161	66 457	66 359
Övriga förvaltningsintäkter	895	778	941	795	1 001
Summa nettoomsättning	72 835	68 798	66 101	67 252	67 360
Driftskostnader	-33 126	-30 655	-31 068	-30 628	-32 516
Underhållskostnader	-8 971	-10 555	-13 071	-13 201	-12 278
Fastighetsskatt	-1 340	-1 241	-1 447	-1 107	-1 161
Jämförelsestörande poster	-615	-8 568	-5 510	0	0
Avskrivningar	-9 455	-9 237	-8 416	-8 216	-8 056
Summa fastighetskostnader	-53 507	-60 256	-59 512	-53 152	-54 012
Bruttoresultat	19 328	8 542	6 589	14 100	13 348
Central adm.- och försäljningskostnader	-2 368	-2 077	-1 931	-1 935	-1 864
Rörelseresultat	16 960	6 465	4 658	12 165	11 484
Finansnetto	-11 425	-10 579	-8 555	-8 661	-9 470
Resultat efter finansiella poster	5 535	-4 114	-3 896	3 504	2 014
Jämförelsestörande poster	-301	-301	-300	3 568	0
Årets resultat	5 234	-4 415	-4 196	7 072	2 014
BALANSRÄKNING, kkr					
Anläggningstillgångar	408 612	413 220	396 185	375 284	372 349
Omsättningstillgångar	11 750	11 189	16 096	23 793	17 632
Summa tillgångar	420 362	424 409	412 281	399 077	389 980
Eget kapital	145 164	139 929	144 344	148 540	141 468
Långfristiga skulder	256 700	259 400	243 400	228 400	228 105
Kortfristiga skulder	18 498	25 080	24 536	22 137	20 408
Summa eget kapital och skulder	420 362	424 409	412 280	399 077	389 980

ÅRET I KORTHET

NYCKELTAL

	2008	2007	2006	2005	2004
Fastighetsavgifter					
Antal lägenheter	1 341	1 347	1 325	1 385	1 386
Antal lokaler	253	245	232	236	219
Antal garage och bilplatser	320	320	294	291	273
Summa uthyrningsobjekt	1 914	1 912	1 851	1 912	1 886
Yta bostäder, m ²	82 357	82 580	80 933	86 219	86 019
Yta lokaler, m ²	13 006	12 455	12 191	12 313	12 313
Yta garage, m ²	3 158	3 158	3 146	3 146	3 146
Summa yta m²	98 521	98 193	96 270	101 678	101 759
¹ Flyttningsfrekvens	22,9%	24,2%	23,5%	25,3%	22,9%
² Hyresbortfall % bostäder	4,1%	5,8%	10,8%	9,5%	7,6%
³ Hyresbortfall % lokaler	8,6%	8,6%	9,4%	7,4%	7,2%
Finansiella					
⁴ Synlig soliditet	35%	33%	35%	37%	36%
⁵ Skuldsättningsgrad	1,8	1,9	1,7	1,5	1,6
⁶ Belåningsgrad	61%	61%	59%	57%	58%
⁷ Kassalikviditet	64%	45%	66%	107%	86%
⁸ Räntetäckningsgrad	186%	175%	172%	199%	173%
⁹ Bruttoränta fastighetslån	4,65%	4,46%	3,95%	4,10%	4,54%
¹⁰ Nettoränta fastighetslån	4,55%	4,35%	3,79%	3,92%	4,34%
¹¹ Räntebidragsberoende	0,4%	0,5%	0,7%	0,7%	0,8%
Lönsamhet					
¹² Direktavkastning	6,6%	5,9%	4,7%	5,5%	5,3%
¹³ Räntekostnadernas andel av hyresint.	21%	21%	17%	16%	18%
¹⁴ Driftnetto kr/m ²	283	255	200	207	199
¹⁵ Underhåll kr/m ²	94	111	140	134	125

Definitioner

1. Flyttningsfrekvens är antalet flyttningar (inkl. omflyttningar) i förhållande till bostäder i beståndet.
2. Hyresbortfall bostäder i procent av totala hyresintäkter bostäder.
3. Hyresbortfall lokaler i procent av totala hyresintäkter lokaler.
4. Soliditet är eget kapital i procent av totalt kapital.
5. Skuldsättningsgrad är räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
6. Belåningsgrad är räntebärande skulder i procent av totalt kapital.
7. Kassalikviditet är omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.
8. Räntetäckningsgrad är rörelseresultat exkl. avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.
9. Genomsnittlig ränta fastighetslån brutto är räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld fastighetslån.
10. Genomsnittlig ränta fastighetslån netto är räntekostnader minskat med räntebidrag i procent av genomsnittlig låneskuld fastighetslån.
11. Räntebidragsberoende är räntebidragets andel av summa hyresintäkter och räntebidrag.
12. Direktavkastning är driftnetto (rörelseresultatet exkl. avskrivningar) i procent av bokfört värde fastigheter.
13. Räntekostnadernas andel av hyresintäkter
14. Driftnetto kr/m² är driftnetto delat med arean för bostäder och lokaler.
15. Underhåll kr/m² är underhållskostnader delat med arean för bostäder och lokaler.

Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets 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 långa kreditavtal med bolagets långgivare.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 80 Mkr (45). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 5,3 Mkr (övervärde ca 1,1) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Under verksamhetsåret 2007 avslutades ränteswapavtal på sammanlagt 90 MSEK i förtid. Avsluten resulterade i att ett överskott på ca 2,0 Mkr realiserades. Överskottet har periodiserats över verksamhetsåren 2008-2010 innebärande en minskning av de finansiella kostnaderna med ca 0,7 Mkr för vardera året.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,96 år (1,93) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 4,21% (4,69%).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil, kkr, (inkl. ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2008	2007
Inom 1 år	141 700	179 400
Inom 1-2 år	35 000	0
Inom 2-3 år	0	35 000
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	15 000	0
Inom 8-9 år	30 000	15 000
Inom 9-10 år	35 000	30 000
Summa	256 700	259 400

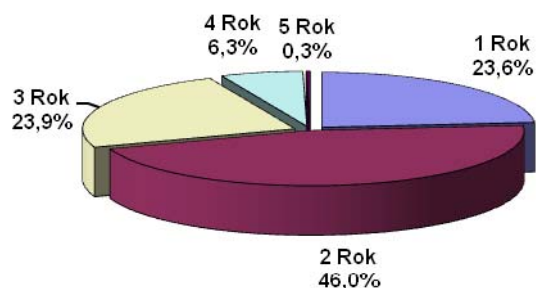
Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivån, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bl.a. ett aktivt arbete med låneportföljen, marknadsföring och kostnadsbesparingar. I följande tabell åskådliggörs hur Mönsterås Bostäders resultat påverkas vid en förändring av värdet på dessa nyckelfaktorer:

		kkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	+/- 639
Förändring av vakansgrad bostäder	+/- 1%	+/- 669
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	+/- 2 567
Driftkostnader	+/-10 kr/m ²	+/- 954

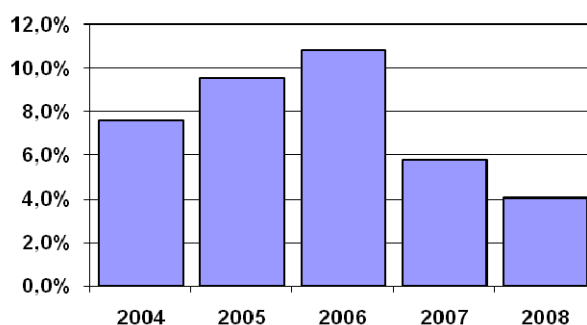
Fastighetsbestånd och uthyrning.

Mönsterås Bostäder har ett lägenhetsbestånd med en stor andel små lägenheter. I diagrammet nedan kan vi se den procentuella fördelningen av lägenhetsstorlekar i hela beståndet (1341 lägenheter)



Hyresbortfall

Antalet lediga lägenheter har i antal minskat från 71 vid utgången av 2007 till 52 stycken 2008. Året började dock dystert med många outhyrda bostäder och den 1 mars hade vi 80 outhyrda lägenheter. Uthyrningsgraden ökade sedan stadigt under det andra halvåret. Tvärt emot vår uthyrningsgrad har befolkningen i kommunen minskat med 152 personer (tom november) under 2008. Hyresbortfallet i kronor för lägenheter har sjunkit till 4,1% (5,8%).



Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2008 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 22,8% (24,2%) vilket motsvaras av 307 (326) flyttningar.

En högre flyttningsfrekvens ger ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

	2008	2007	2006	2005	2004
Annan lägenhet					
Mönsterås Bostäder	5,6%	6,4%	6,1%	6,6%	6,0%
Annat boende i kommunen	7,2%	6,8%	7,8%	8,0%	7,4%
Annan ort	7,0%	7,7%	6,5%	7,4%	7,1%
Avlidna	3,0%	3,3%	3,0%	3,2%	2,4%
Flyttningsfrekvens totalt	22,8%	24,2%	23,5%	25,3%	22,9%

SÄLJ- OCH MARKNAD

Uthyrningen har gått bättre och bättre under 2008 och per den 1 december 2008 var vakanserna nere i 48 lediga lägenheter. Seniorlägenheter med hög tillgänglighet samt lägenheter med stor balkong eller uteplats har haft stor efterfrågan under året medan lägenheter om 4-5 rok har haft mindre efterfrågan. För att öka uthyrningen av svåruthyrda lägenheter har konceptet Månadens lägenhet tagits fram på hemsidan för att marknadsföra lägenheterna ytterligare.

Våra möblerade lägenheter som fram till maj 2008 har renoverats och möblerats med nya möbler har fått mycket uppskattning av de företag och privatpersoner som har hyrt lägenheterna. Lägenheterna marknadsfördes i slutet på maj och flertalet av dem har under andra hälften av 2008 varit i stort sett fullbokade.



Under 2008 har Mönsterås Bostäder firat 60-årsjubileum, vilket uppmärksammades i vår nya hyresgästtidning Bostadsnytt. Tidningen har tagits fram för att våra hyresgäster ska få ta del av relevant och aktuell information som berör deras boende. För att fira jubileet med oss har våra hyresgäster kunnat hämta ut en prinsesstårta på Lilla Bageriet.



För att minska vakanserna i Fliseryd har marknadsföringen utökats. Annonser, lägenhetsvisningar, sänkt hyra samt 500kr i rabatt på hyran under första kontraktsåret har hittills resulterat i att vakanserna sjunkit från 26,7% till 15,6 %.

Vårt varumärkesbyggande med frihet, trygghet och stolthet i fokus har fortsatt under 2008. Visionen har lyfts fram i marknadsföringen och en ny reklamfilm för TV4 och SF Bio har sänts under årets sista kvartal.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete inklusive arbeten i egen regi har utförts för 9,9 Mkr. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har utförts för 5,6 Mkr

Om- och tillbyggnaden av dagcentralen Prästkullen har färdigställts under året.



Tillbyggnad av två gruppem med två lägenheter på varje ställe har färdigställts.



Invändigt lägenhetsunderhåll har utförts för 3,1 Mkr I Ålem har fönster renoverats genom beklädnad med aluminiumprofiler och utbyte av ytterbåge.. På Lagmansgatan 4 har vissa fönster bytts ut. På Parkgatan 44 och 46 har nya papptak lagts. I Fliseryd har kulvertar bytts och ett större utemiljöarbete färdigställts.



Försäkringar

Försäkringsgivare för fastighets- och företagsförsäkring har varit Länsförsäkringar.

Skador

I år har ingen skada inträffat, som översteg försäkringens självrisk .

Förbrukningar

De taxebundna kostnaderna var 2008 cirka 17 Mkr, vilket motsvarar 23 % av de totala intäkterna.

Energi

Fjärrvärme har ersatt olja i Blomstermåla. Prognosstyrning har installerats på 48.000 m² uppvärmd yta. Individuell mätning har startats upp i Mölsta. Övriga energibesparande åtgärder för 250 Tkr har utförts. Dessa åtgärder har sänkt energiförbrukningen med cirka 5 %

Förvaltningsberättelse

Mönsterås Bostäder AB:s (556526-8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:

Veine Backenius, ordförande (c)

Invald i styrelsen 1989. (f 1944)

Anders Johansson, (c)

Invald i styrelsen nov 2000. (f 1970)

Lennart Karlsson, (c)

Invald i styrelsen 1999. (f 1943)

Jan Englund, (m)

Invald i styrelsen 1986. (f 1943)

Vaileth Elmersson, (s)

Invald i styrelsen 1997. (f 1959)

Björn Nilsson, vice ordf. (s)

Invald i styrelsen 1992 (suppleant 1989). (f 1942)

Ingemar Jansson, (s)

Invald i styrelsen 2003. (f 1943)

Suppleanter:

Jan-Erik Elvingsson (c)

Sara Widerström (c)

Reidun Ullström (c)

Kerstin Sandsborg (c)

Göran Sjögren (s)

Gunvi Karlsson (s)

Conny Fransson (s)

Fackliga representanter:

Rune Sellberg SKTF

Dan Löfstrand Fastighetsanst. Förbund

Revisorer:

Hasse Svensson Askman, Svensson & Svensson AB

Bill Axblom (s) lekmannarevisor

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Klas Palmqvist från Kalmar. Klas tillträdde som verkställande direktör i januari 2001. Klas har arbetat som teknisk chef på Mönsterås Bostäder AB sedan 1992.

Företagets verksamhet

Om företagets verksamhet framgår följande av Mönsterås Bostäders bolagsordning §2: "Mönsterås Bostäder AB har att inom Mönsterås kommun förvärva, avyttra, äga eller förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter samt därtill hörande kollektiva anordningar."

Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1.341 lägenheter i Mönsterås kommun. 22% av hushållen i kommunen bor hos Mönsterås Bostäder.

Organisationsanslutning

Mönsterås Bostäder AB är ansluten till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och till Fastigo (Fatighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Ekonomisk översikt

Resultatet av årets verksamhet och bolagets ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter och kommentarer.

Nettoomsättningen uppgick till 72,8 Mkr (68,8 Mkr) varav 64,5 Mkr (60,3 Mkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 55,3 Mkr (53,8 Mkr).

I kostnaderna ingår fastighetsskatt med 1,3 Mkr (1,2 Mkr) och avskrivningar med 9,5 Mkr (9,2 Mkr).

Räntebidragen uppgick för året till 254 kkr (273 kkr). Räntekostnaderna uppgick till 12,0 Mkr (11,2 Mkr) efter justering av ränteswapar. Genomsnittlig bruttoränta uppgick för året till 4,65% (4,46%) och efter justering av räntebidrag till 4,55% (4,35%).

Årets överskott uppgick till 5 234 kkr (-4 415 kkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 145,2 Mkr (139,9 Mkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 35% (33%).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 256,7 Mkr (259,4Mkr).

RESULTATRÄKNING 2008-01-01 -- 2008-12-31

	Noter	2008	2007
Nettoomsättning:	1:1-3		
Hyresintäkter	2	71 940	68 020
Övriga förvaltningsintäkter		895	778
Summa nettoomsättning		72 835	68 798
Fastighetskostnader:			
Driftskostnader	3	-33 126	-30 655
Underhållskostnader		-8 971	-10 555
Fastighetsskatt		-1 340	-1 241
Nedskrivning av utrangerad fastighet		-615	-8 568
Avskrivningar	8	-9 455	-9 237
Summa fastighetskostnader		-53 507	-60 256
Bruttoresultat		19 328	8 542
Central administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	8	-8	-10
Övriga kostnader		-2 360	-2 067
Rörelseresultat	4-7, 9-10	16 960	6 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande	11	3 158	3 402
Statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag)		254	273
Räntekostnader och liknande	12, 21	-14 837	-14 254
Resultat efter finansiella poster		5 535	-4 114
Bokslutsdispositioner		0	0
Uppskjuten skattefordran	13	-301	-301
Årets resultat		5 234	-4 415

BALANSRÄKNING 2008-12-31

	Noter	2008	2007
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14		
Byggnader och mark	15,16	407 208	406 520
Pågående till- och ombyggnader		373	5 614
Inventarier		664	775
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		60	60
Andra långfristiga fordringar	17	307	251
Summa anläggningstillgångar		408 612	413 220
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		451	675
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		758	552
Skattefordringar	13	1 873	3 628
Övriga fordringar		613	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		774	489
Kassa och bank	18	7 281	5 845
Summa omsättningstillgångar		11 750	11 189
Summa tillgångar		420 362	424 409
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital	20	14 784	14 784
Reservfond inkl. konsolideringsfond		119 537	119 537
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 609	10 023
Årets resultat		5 234	-4 415
Summa eget kapital		145 164	139 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21,22	256 700	259 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 747	7 695
Skatteskulder		156	156
Övriga kortfristiga skulder	23	2 710	2 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 885	14 787
Summa skulder		275 198	284 480
Summa eget kapital och skulder		420 362	424 409

Poster inom linjen

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2008	2007
Pensionsförpliktelser, Fastigos garantifond, kkr	124	117
Säkerhet för egna skulder, kkr	0	0
Kommunal borgen, Mönsterås Kommun, kkr	256 700	259 400

KASSAFLÖDESSCHEMA

	2008		2007	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Inbetalningar från kunder	73 382		68 768	
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-49 632		-45 006	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 750		23 762	
före betalda räntor och inkomstskatter				
Erhållen ränta	2 984		3 614	
Erlagd ränta	-15 791		-11 772	
Betald inkomstskatt	-1 340		-1 240	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 603	9 603	14 364	14 364
INVESTERINGSVERKSAMHET				
Ny-, om- och tillbyggnad	-5 527		-35 450	
Förvärv/försäljning byggnader o mark	510		1 003	
Förvärv/försäljning inventarier	-396		-389	
Förvärv/försäljning värdepapper	-55		-14	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 468	-5 468	-34 850	-34 850
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning	65 000		43 000	
Amortering av skuld	-67 700		-27 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 700	2 700	16 000	16 000
Årets kassaflöde	1 435		-4 486	
Likvida medel vid periodens början	5 846		10 332	
Likvida medel vid periodens slut	7 281		5 846	

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper m m

Alla belopp i kkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2007 där inget annat anges. Företaget tillämpar bokföringsnämndens rekommendationer. Bolaget tillämpar BFN:s rekommendationer angående uppskjuten skatt

1:1 Moderföretag som upprättar koncernredovisning

Mönsterås Bostäder AB ägs till 100% av Mönsterås kommun (org.nr. 212000-0720). Mönsterås kommun upprättar koncernredovisning vari Mönsterås Bostäder AB ingår. Någon koncern i juridisk mening existerar dock inte, varför inga koncernposter tagits upp i balansräkning.

1:2 Principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder

Anläggningstillgång har tagits upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv eller tillverkning, justerat med gjorda av- och nedskrivningar och återföring av nedskrivningar samt uppskrivningar. I tillverkade tillgångar har inte värdet av eget arbete räknats in. Alla ombyggnads- och underhållskostnader som skattemässigt räknas som underhåll har kostnadsförts. Underhåll där räntebidrag erhållits/kommer att erhållas har aktiverats. Aktivering av ränta under byggtiden tillämpas ej.

1:3 Grunder för avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan sker med skattemässigt högsta tillåtna belopp. Detta innebär följande avskrivningstider/procent:

Byggnad	50 år/2%
Om- och tillbyggnad	50 år/2%
Markanläggning	20 år/5%
Anslutningsavgifter	20/30%
Inventarier	20/30%

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter

Tabell: not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2008	2007		2008	2007
Bostäder	66 912	63 357			
Lokaler	7 665	8 496			
Övrigt	1 118	1 033	74 695	72 886	
Avgår outhyrda objekt					
Bostäder	- 2 717	- 3 668			
Lokaler	-660	-734			
Övrigt	-109	-67			
Rabatter	-269	-397	-3 755	-4 866	
Summa hyresintäkter	71 940	68 020			

Not 3 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

Tabell: not 3

	2008	2007
Fastighetsskötsel	4 846	4 613
Reparationer	3 986	3 839
Taxebundna kostnader	6 057	5 830
Uppvärmning	10 939	10 130
Administration (inkl central administration)	6 657	5 454
Tomträttsavgälder	60	59
Övriga driftskostnader	2 938	2 797
Summa driftskostnader	35 483	32 722
Underhållskostnader	8 971	10 555

Not 4 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2008	2007
Medelantal anställda	22	21
Varav män	82%	82%
Antal kvinnor i företagsledning och styrelse	1	1
Andel kvinnor	13%	13%

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008	2007
Styrelse och VD, löner och ersättningar	626	595
Övriga anställda, löner och ersättningar	6 246	5 798
Summa	6 872	6 393
Sociala kostnader (Varav pensionskostnader)	2 713 (429)	2 720 (478)

Av pensionskostnaderna avser 173 (190) kkr verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Not 6 Sjukfrånvaro

	2008	2007
Total sjukfrånvaro	6,59%	8,70%
Därav långtidssjukfrånvaro	58,87%	88,29%

Not 7 Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har i fall av uppsägning från företagets sida rätt till lön i 24 månader.

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Tabell: not 8 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/ Tillgångsslag	Fastighets- kostnader	Central adm. o försäljn	Totalt
Matriella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>			
Byggnader	8 881 (8689)		8 881 (8689)
Markanläggningar	74 (74)		74 (74)
<i>Inventarier</i>			
Inventarier	395 (404)	8 (10)	403 (414)
Fastighetsinventarier	105 (70)		105 (70)
Summa avskrivningar	9 455 (9237)	8 (10)	9 463 (9247)

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Tabell: not 9

	2008	2007
Askman, Svensson & Svensson AB Aukt. revisor Hasse Svensson		
Revisionsuppdrag	50	49
Andra uppdrag	0	6
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	0	6
Summa arvoden och ersättningar	50	61

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Mönsterås Bostäder AB ägs till 100% av Mönsterås kommun. Andra av Mönsterås kommun helägda bolag är Vattenpalatset i Mönsterås AB, Mönsterås Utvecklings AB samt Ålem Energi.

Mönsterås Bostäder AB ingår ej i juridisk mening i någon koncern.

Försäljning till Mönsterås kommun och till ovan nämnda företag har under året uppgått till 8.670 (7.068) kkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 4.932 (5.079) kkr.

Not 11 Finansiella tillgångar

Tabell: not 11

	2008	2007
Återbäring HBV	63	79
Ränteintäkter	171	178
Ränta derivatavtal	2 850	3 091
Ränteintäkter kundfordringar	73	54
	3 157	3 402

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 kkr aktier i HBV och 20 kkr aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Mönsterås kommun har inte tagit ut någon borgensavgift under 2007 och 2008. I räntekostnaderna ingår upplupen ränta på swapavtal med 1.246 (1.089) kkr.

Not 13 Skatt på årets resultat

Mönsterås Bostäder AB belastas inte av någon inkomstskatt för 2008 då bolaget har ett ackumulerat skattemässigt underskott. I skattefordringar ingår en redovisad uppskjuten skattefordran på 2.666 (2.967) kkr genom nyttjande av bestämmelse om direktavdrag. Återlagd uppskjuten skatt för året är 301 kkr

Upplýsingar till balansräkningen**Not 14 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar**

Tabell: not 14

	2008	2007
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	440 042	416 515
Nyanskaffning under året	4 827	31 959
Avgår: Försäljning och utrangering	-447	-8 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 422	440 042
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för:	80 942	74 078
Avgår: Försäljning och utrangering	-106	-1 825
Årets avskrivningar enligt plan	8 882	8 689
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	89 718	80 942
Utgående planenligt restvärde och bokfört värde	354 704	359 100
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 887	51 360
Nyanskaffning under året	50	793
Avgår: Försäljning och utrangering	-132	-266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 805	51 887
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 482	1 482
Nyanskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 482	1 482
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	335	261
Årets avskrivningar enligt plan	74	74
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	409	335
Utgående planenligt restvärde och bokfört värde	1 073	1 147
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 150	7 761
Nyanskaffningar under året	397	389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 547	8 150
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 376	6 891
Årets avskrivningar enligt plan	508	485
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 884	7 376
Utgående planenligt restvärde och bokfört värde	663	774

Not 15 Taxeringsvärden

Taxeringsvärden för byggnader uppgick till 225.139 (221.162) kkr. Taxeringsvärden för mark uppgick till 43.353 (43.470) kkr.

Not 16 Förteckning av fastigheter

Förteckning av företagets fastigheter redovisas i bilaga till årsredovisningen.

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Dessa utgörs i sin helhet av inestående återbäringsmedel hos HBV.

Not 18 Kassa och bank

I posten ingår bankmedel i Häradssparbanken Mönsterås med 5.545 (5.109) kkr.

Not 19 Förändring av det egna kapitalet

Tabell: not 20

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	5 608
Årets resultat			5 234
Eget kapital vid årets utgång	14 784	119 537	10 842

Not 20 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 14.784 aktier á 1.000 kronor styck. 100% av aktiekapitalet ägs av Mönsterås kommun (212000-0720).

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Den långfristiga lånestocken uppgick till 256.700 (259.400) kkr. Lånestocken är fördelad på 4 (4) kreditinstitut.

Ingen pantsäkerhet är ställd för den egna skulden, säkerhet för den långfristiga lånestocken är kommunal borgen av Mönsterås Kommun.

Derivatkontrakt finns på 80.000 (45.000) kkr. i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec. till -5.328 (1.077) kkr.

	2007	2006
Lånestock i kkr.	259 400	259 400
Del av lånestocken som		
Förfaller inom ett år	39 700	54 700
Genomsnittsränta	4,21%	4,69%
Kapitalbindningstid	3,29 år	2,95 år
Räntebindningstid	2,96 år	1,93 år
Derivatkontrakt; swapar kkr.	80 000	45 000
Värde i swapar 31 dec. kkr.	-5 328	1.077

Not 22 Checkräkningskredit

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 2,5 Mkr. Utnyttjad kredit 0 kr.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

I övriga kortfristiga skulder ingår skatter och sociala avgifter med 519 (319) kkr. samt en reservering av mottagen uttagsskatt med 187 (187) kkr.

Not 24 Upplupna kostnader och föreutbetalda intäkter

I upplupna kostnader ingår 1.416 (2.082) kkr. för upplupna kostnadsräntor och 2.585 (3.127) kkr. för upplupna swapräntor. I föreutbetalda intäkter ingår 4.546 (4.164) kkr. för förskottsbetalda hyror.

Ekonomisk ställning och resultat

Företagets ställning och ekonomiska resultat framgår av resultaträkningen för 2008-01-01 – 2008-12-31 och balansräkning 2008-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31 uppgår till 5.233.765 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 5.608.721 kronor jämte 2008 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 5.233.765 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 10.842.485 kronor.

Mönsterås 2009-02-23

Klas Palmqvist
Verkställande direktör

Veine Backenius
Ordförande

Jan Englund

Vailet Elmersson

Anders Johansson

Lennart Karlsson

Björn Nilsson

Ingemar Jansson

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning
har avgivits den 23/2/2009

Min granskningsrapport enl ABL:s 11 kap
har avgivits den 23/2/2009

Hasse Svensson
Autktoriserad revisor
Askman, Svensson & Svensson AB

Bill Axblom
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Mönsterås Bostäder AB
Org nr 556526-8421

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Mönsterås Bostäder AB för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen 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 den samlade informationen i årsredovisningen. 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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Mönsterås den 23 februari 2009

Hasse Svensson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Mönsterås Bostäder AB
Org nr 556526-8421

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2008.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut kommun-fullmäktige och årsstämman fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Mönsterås den 23 februari 2009

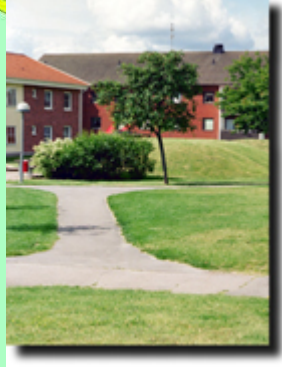
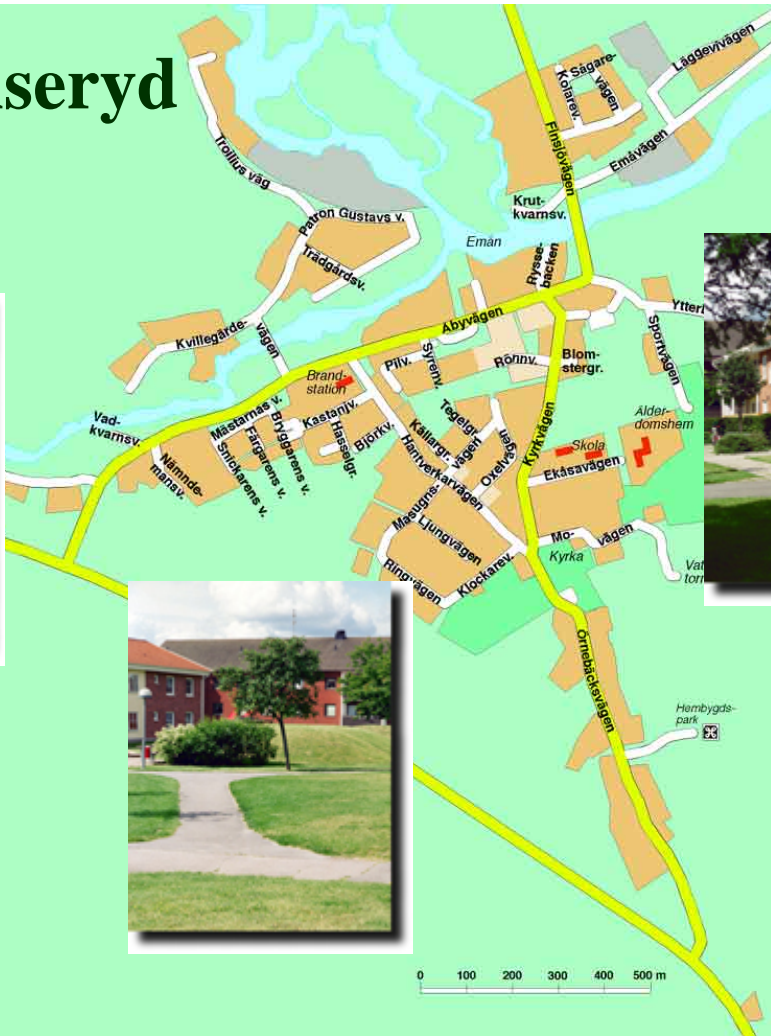
Bill Axblom
Av kommunfullmäktige utsedd lekmanna-
revisor

Mönsterås kommun





Fliseryd



Blomstermåla



