

Mönsterås Bostäder AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året som gått	3
VD har ordet	4
Finansiering	5
Sälj- och marknad	6
Fastighetsförvaltning	7
Förvaltningsberättelse	9
Året i korthet - ekonomisk översikt	10
Året i korthet - nyckeltal	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesschema	14
Upplysningar om redovisningsprinciper	15
Upplysningar till RR och BR	18
Revisionsberättelse	22
Granskningsrapport	25



Året som gått



- Nettoomsättning på 90,9 (87,8) Mkr
- 64,4 (42,4) Mkr har investerats i fastigheter
- Underhåll för 11,3 (13,0) Mkr, 120 (138) Kr/m² utfördes
- Avskrivningar har skett med 17,1 (15,4) Mkr
- Hyresbortfall bostäder 0,5 (1,0) %
- Genomsnittlig effektiv ränta den 31 dec 1,93 (2,37) %
- Synlig soliditet uppgår till 30,1 (31,9) %
- Resultatet 2017 blev ett överskott på 4,8 (2,1) Mkr

VD HAR ORDET

Mönsterås Bostäder redovisar ett starkt resultat för år 2017 som uppgår till 4,8 mkr. I jämförelse med året innan är detta en förbättring med 2,7 mkr. Precis som under de senaste två-tre åren, präglas det positiva resultatet av den höga uthyrningsgraden samt av de effektiviseringsåtgärder som företaget och anställda genomfört under 2017. Uthyrningsgraden är i sin tur kopplad till den kraftiga befolkningsökningen som kommunen haft under den senaste tiden. Per den sista november 2017 noteras det en befolkningsökning om 71 personer där återigen invandringsöverskottet var den största bidragande orsaken till den kraftiga befolkningsökningen.

Långa väntetider för att få eller byta lägenhet

Det är fortfarande stor efterfrågan på lediga lägenheter inom Mönsterås kommun och alla våra bostäder har i stort sett varit uthyrda. I likhet med de senaste tre åren kan en stor del av efterfrågan härledas till personer som beviljats uppehållstillstånd i landet. I jämförelse med åren innan är omflyttningsfrekvensen mycket låg. Det är i snitt ett tiotal lägenheter som byter ägare varje månad vilket i sin tur innebär att det är svårt att flytta till en annan lägenhet eller ett annat område inom företagets bestånd. Trots att vi ser de första avmattningsstecknen på bostadsmarknaden, framförallt inom Stockholmsområdet, är företagets uppfattning att efterfrågan på bostäder kommer att förbli hög i ett par år framöver.

Kundenkäten – Återigen ett bra betyg

Årets kundenkät genomfördes under sommarmånaderna och precis som året innan fick vi ett bra betyg från våra hyresgäster, nämligen 4,0. Inom vissa områden, såsom service, nyinflyttarfrågor och trygghet, har vi fått högre betyg än 2016, medan det på en del andra områden återstår att fortsätta med förbättringarna. Tvättstugor, sopgårdar, parkeringsplatser och trygghetsfrågor är bl a något som våra hyresgäster önskar att vi ska arbeta ännu mer med, vilket vi kommer att göra. Vi kommer att fortsätta med vår satsning gällande nergrävda sopbehållare eftersom det har visat sig att nedskräpningen minskar avsevärt efter att behållarna grävts ner under jord. Likaså kommer vi att fortsätta med översyn av våra tvättstugor samt påbörja att testa med att införa portkodslösning inom ett av våra bostadsområden. Visar det sig att lösningen fungerar väl kommer vi att utvidga detta till andra delar inom vårt bestånd. Vår förhoppning och ambition är att det vi gör idag och framöver ska bidra till att våra hyresgäster även fortsättningsvis ska trivas hos oss och vara nöjda med sitt boende.

Samma procentuella hyreshöjning som 2016

Efter en kort förhandlingsrunda kom Mönsterås Bostäder och Hyresgästföreningen Region Sydost överens om en 0,50%-ig hyreshöjning för år 2018. Hyresförhandlingarna präglades även i år av en

samsyn mellan parterna gällande företagets underhållsbehov och behov av nyinvesteringar i framtiden. Räknat i kronor innebär överenskommelsen en hyreshöjning med 4,74 kr/m². Hyreshöjningen tillsammans med företagets befintliga kapital kommer att användas till 30-tal olika projekt såsom lägenhetsunderhåll, utbyte av vitvaror, upprustning av tvättstugor, hissbyten, energisparåtgärder, ventilationsåtgärder, m.m.

Nya lägenheter i hamnen

Nybyggnationen i hamnen har fortlöpt enligt tidplanen och området kommer att bli färdigställt i början av år 2018. Det handlar om fyra tvåvåningshus med totalt 32 lägenheter, 16 lägenheter på tre rum och kök och 16 lägenheter på två rum och kök. Uthyrningen har hittills gått över förväntan och i skrivande stund återstår enbart ett par lägenheter kvar att hyra ut. Inflyttningen i de två husen närmast vattnet sker 1 februari 2018 och i de resterande två 1 mars 2018.

Ny organisation inom fastighetsskötsel

Med anledning av företagets slutförda nybyggnation inom kvarteret Gladan samt pågående nybyggnation i hamnen har organisationen inom fastighetsskötseln setts över. Arbetsfördelning och områdesindelning har ändrats och anpassats till de nya förutsättningarna som inträffar efter den 1 februari 2018, då inflyttningen i de två första husen i hamnen sker. För att arbetsmässigt kunna klara av de nya förutsättningarna, har det varit nödvändigt att köpa en viss mängd av arbetsuppgifterna externt. Om företagets nybyggnation fortsätter även under de kommande åren, kommer köp av externa tjänster att ersättas med utökad personalstyrka inom fastighetsskötsel. Det handlar i dagsläget om en heltidstjänst inom fastighetsskötargruppen.

Framtiden

Företagets bedömning är att efterfrågan på bostäder kommer att vara stor ett antal år framöver. Detta har diskuterats både internt på företaget och i samtal med företagets ägare Mönsterås kommun. I dagsläget finns inga beslut fattade men om våra prognoser över befolkningsutvecklingen och bostadssituationen i kommunen visar sig stämma, kommer företaget inom kort, att börja planera för nästa bostadsprojekt där Ålem och Torshaga-området ligger närmast till hands.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för ännu ett år med starka resultatsiffror och bra betyg från våra kunder.

Mönsterås, februari 2018

Armin Avdic
Verkställande Direktör

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 och swaparna används endast som ett säkringsinstrument. 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 uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 230 Mkr (230). Per bokslutsdagen finns det ett undervärde på ca -21,4 Mkr (-27,3) 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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,88 år (3,85) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,93% (2,37%).

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

Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2018 samt har för avsikt att nyupplåna 8,5 Mkr.

	2017	2016
Inom 1 år	120 100	80 100
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	50 000	0
Inom 3-4 år	80 000	50 000
Inom 4-5 år	15 000	80 000
Inom 5-6 år	65 000	15 000
Inom 6-7 år	0	65 000
Inom 7-8 år	20 000	0
Inom 8-9 år	0	20 000
Inom 9-10 år	0	0
Summa	350 100	310 100

Känslighetsanalys

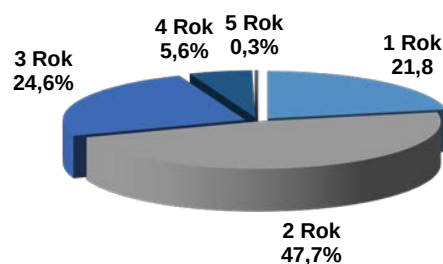
Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivån, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bl.a. ett aktivt arbete med låneportföljen, marknadsföringen och kostnadsbesparingarna. I följande tabell åskådliggörs hur Mönsterås Bostäders

resultat påverkas vid en förändring av värdet på dessa nyckelfaktorer:

		kkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	759
Förändring av vakansgr. bostäder	+/- 1%	768
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 501
Driftkostnader	+/-10 kr/m²	943

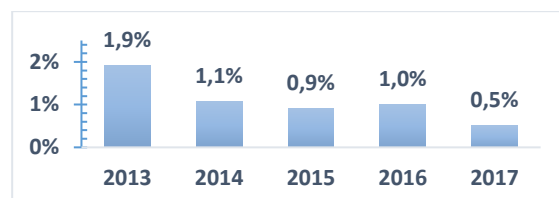
Fastighetsbestånd och uthyrning

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 (1343 lägenheter).



Hyresbortfall

Antalet lediga lägenheter har i antal ökat från 7 vid utgången av 2016 till 11 stycken vid utgången av 2017. Uthyrningsgraden har sakta men stadigt ökat under året och hyresbortfallet för lägenheter är nere på 0,5 % (1,0%):



Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2017 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 16,2% (21,3%) vilket motsvaras av 217 (286) flyttningar. En högre flyttningsfrekvens ger ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

	i %	2017	2016	2015	2014	2013
Annan lägenhet						
Mönsterås Bostäder	4,0%	6,1%	5,7%	5,1%	5,7%	
Annat boende i kommunen	5,9%	8,4%	10,5%	8,4%	9,6%	
Annan ort	4,7%	4,2%	3,9%	6,0%	7,2%	
Avlidna	1,6%	2,5%	3,2%	2,8%	3,3%	
Flyttfrekvens totalt		16,2%	21,3%	23,2%	22,4%	25,9%

SÄLJ- OCH MARKNAD

Uthyrningsgraden har under 2017 varit väldigt hög med ett genomsnitt på 99,5% under året. Efterfrågan fortsätter vara störst i Mönsterås men även i övriga områden har det funnits få vakanta lägenheter. Alla storlekar har efterfrågats under året.

Arbetet med att få fler att söka via webben har fortsatt under 2017. Under året har vi köpt in en skärm med touchfunktion till receptionen där kunder kan se vår hemsida i storformat. Där kan de även få hjälp att logga in och söka lägenheter eller göra en serviceanmälan. På så sätt hoppas vi att ännu fler kommer kunna använda våra tjänster på nätet. Skärmen har även fungerat som marknadsföringskanal för nybyggnationen i hamnen. Förutom att vara en service för kunden, kommer skärmen även fortsättningsvis användas för diverse marknadsföring och information.

Under det första halvåret arbetade vi på sälj- och marknadsavdelningen mycket med att utreda hur vår nya hemsida skulle se ut och vilka funktioner den skulle innehålla. Viktiga faktorer var att den nya hemsidan skulle vara responsiv, dvs att den anpassas till om kunden använder en dator, surfplatta eller smartphone. Många av våra kunder använder sin telefon för att söka lägenhet och använda våra tjänster, så det är av stor vikt att hemsidan fungerar tillfredställande för alla.

I samband med den nya hemsidan skapades även en kampanjsida, med egen webbadress, för att marknadsföra de nybyggda lägenheterna i hamnen. Här kunde potentiella kunder se en film från området, bilder från byggnationen, planlösningar, interiöra och interiöra exempelbilder. Filmen som skapades användes även för reklam i TV4.



Förutom hemsidan har även andra kanaler använts för att marknadsföra hamnområdet, bl a informationsskärmen vid E22:an, skärmar i Giraffens köpcenter i Kalmar samt skärmar i kassalinjen på Algots och Ica Maxi i Oskarshamn. Vid årets slut var 4 av de 32 lägenheterna outhyrda.

Inför Bomässan 2017 bildades en arbetsgrupp med representanter från kommunen, Häradsparbanken, Mönsterås handel och Mönsterås Bostäder. Gruppen arbetade under våren för att förnya och göra Bomässan mer attraktiv för att kunna locka fler

utställare och besökare. Nytt för i år var bl a att mässan anordnades utan några kringarrangemang, flyttades till slutet av augusti och flyttade ut i ett stort tält på torget. Varje utställare uppmuntrades också att ha någon aktivitet eller erbjudande vid sin monter. Satsningen var lyckad med både nöjda besökare och utställare. Mönsterås Bostäder passade på att visa upp lägenheterna i hamnen och lottade även ut en cykel.

Under senare vår drog projektet med trivselkvällar igång. Tanken är att hyresgäster i bostadsområdena ska träffas och lära känna varandra bättre och att vi ska bli mer synliga ute i områdena. Hyresgästerna får då möjlighet att ställa frågor eller bara prata och ta en fika. Träffarna har genomförts i flera områden under sen vår och tidig höst. Det här är ett steg i vårt arbete med integrationsfrågor och träffarna kommer att återupptas till våren när vädret tillåter.



En annan del av integrationsarbetet har varit vår Boskola. Under året har vi haft Boskola för ensamkommande flyktingbarn i samarbete med flyktingmottagningen. I Boskolan går vi igenom vilka rättigheter och skyldigheter som man har som hyresgäst men också praktiska bitar som hur tvättstugan ska användas och hur man sopsorterar. Kursen genomfördes i mindre grupper och informationen var anpassad för målgruppen. Efter avslutad kurs fick varje kursdeltagare ett intyg att visa upp när de söker lägenhet i framtiden. Närvaro vid Boskolan kommer vara ett framtida krav för att få lägenhet hos Mönsterås Bostäder.

Arbetet med tydlig information vid inflytt har fortsatt och vi har haft en noggrann genomgång av kontrakt och inflyttningsspår innan inflytt. Vid behov har tolk använts. Informationen finns på både svenska och arabiska. Vi har även köpt in broschyrer på svenska och arabiska, som förklarar tydligt med ord och bild hur det är att bo i lägenhet. Broschyerna är framtagna av SABO.

Som så många år tidigare så genomfördes en kundenkät under 2017 som delades ut till alla våra hyresgäster. Svarsfrekvensen var 44%, vilket är ett bra resultat. De frågor som vi valde att fokusera på i år var.

- Anmälda fel åtgärdas inom rimlig tid.
- Jag är nöjd med standarden i lägenheten.
- Klagomål och missnöje från hyresgäster hanteras bra.

Under 2018 kommer vi bl a att arbeta med de här frågorna.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete har utförts för 11,3 Mkr. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har utförts för 64,4 Mkr

Av detta var invändigt lägenhetsunderhåll 3,5 Mkr och utbyte av vitvaror 1,5 Mkr

Byggnationen av 32 nya lägenheter i Hamnen har pågått under året och inflyttning sker i februari och mars. Vid årsskiftet var cirka 30 lägenheter uthyrda.



På Bryggerigatan 5 har vi renoverat 40 balkonger. I och med detta så har vi renoverat alla våra äldre balkonger.

Hissunderhåll i Åsevadsområdet och utbyte av hissar i Ålem och Blomstermåla har fortsatt under året. Vi har lagt 2,8 Mkr på detta.

Fönsterbyten i Ljungnäs, Pionjären och Torget Har utförts. 8 hus har fått nya fönster till en kostnad av 9,5 Mkr

Låsbyte har utförts på två områden. Utbytet sker på grund av att låssystemen har blivit för gamla att beställa nya cylindrar i.

6 st. nergrävda avfallsbehållare har installerats under året. När vi installerar detta får vi mindre luktproblem, snyggare områden och mindre problem enligt nedanstående bilder.



Försäkringar och skador

Försäkringsgivare för fastighets- och företagsförsäkring har varit Länsförsäkringar. En brandskada som överstiger självriskan har inträffat under året.

Förbrukningar

De taxebundna kostnaderna var 2017 cirka 19,7 Mkr, vilket motsvarar 21,9 % av hyresintäkterna.

Energiförbrukning värme och varmvatten

Genomsnittlig energiförbrukning värme och varmvatten uppgick till 98,5 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten uppgick till 106 kWh/m² Atemp normalårskorrigerat med energiindex, 2017. Förändring av normalårskorrigerad förbrukning värme och varmvatten i jämförelse med ursprungsåret 2007 är -14,1%

Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning uppgick till 8 kWh/m² Atemp. Förändring av fastighetselförbrukning i jämförelse med ursprungsåret 2007 är -28,6%

Total energiförbrukning (värme, varmvatten samt fastighetsel)

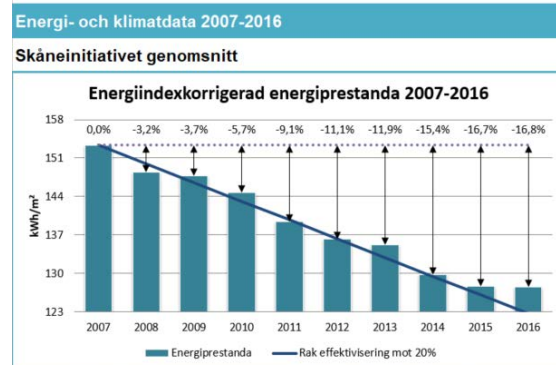
Genomsnittlig total energiförbrukning värme, varmvatten samt fastighetsel uppgick till 110 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig total normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel uppgick till 116 kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat med energiindex, 2016.

Förändring av normalårskorrigerad förbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel i jämförelse med ursprungsåret 2007 är -14,1%.

Resultat Skåneinitiativet totalt

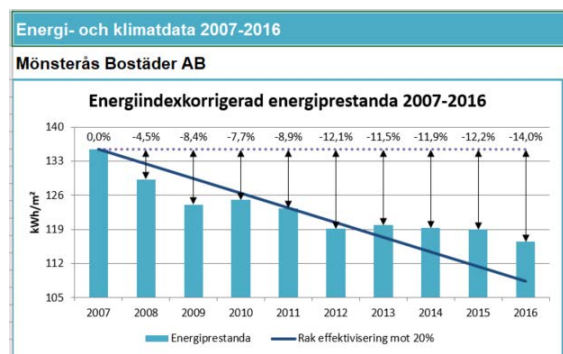
Vi kan glädjande konstatera att företagen som varit anslutna till Skåneinitiativet minskat energianvändningen med 17 procent mellan 2007 och 2016, ett resultat som vi ska vara otroligt stolta över. Oss veterligen är det Sveriges största frivilliga energisparinitiativ. Cirka 400 000 lägenheter, 105 företag, har deltagit i Skåneinitiativet och år 2016 förbrukade lägenheterna i snitt 26 kWh mindre per kvadratmeter och år än vad de gjorde 2007. Därmed har bostadsbolagen tillsammans tagit bort energianvändning motsvarande drygt 70 000 lägenheter på ett år.

Mönsterås Bostäders resultat i Skåneinitiativet.



Graf 9. Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 20% år 2016. Energiförbrukningen är baserat på normalårskorrigerad data (energiindexmetoden).

Skåneinitiativet genomsnitt. (Lägg märke till förbrukning/m² jämfört med Mönsterås Bostäders resultat)



Graf 1. Grafen beskriver företagets energiprestanda jämfört med en rak effektivisering mot 20% år 2016. Energiförbrukningen är baserat på normaliserad data (energiindexmetoden).

Energibesparande åtgärder under 2017

I Mönsterås Bostäders bestånd finns tre olika identifierade lösningar som medför hög energi-användning och som bör få fokus när det gäller framtida energiprojekt.

- Hus med mekanisk frånluft utan återvinning.
- Områden där flera huskroppar försörjs med många meter kulvert från en enda undercentral.
- Varmvatten och varmvattencirkulation under sommarperioden som värms med fjärrvärme, men skulle kunna tillföras solenergi.

Under senare delen av 2017 har en förstudie genomförts för att se på möjligheterna att bygga sol el och solvärme för Älgerum. Området har en stor energianvändning sommartid som kan hänföras till varmvatten, varmvattencirkulation och kulvert-förluster. Studien ledde till att starta en projektering för upphandling av ett projekt under 2018.

Den sista fastigheten i Mönsterås Bostäders bestånd i Mönsterås, Kyrkogatan 20-22, som inte upp-värmdes med fjärrvärme har konverterats från direktverkande el till fjärrvärme. Samtliga 6 lägenheter har försetts med IMD, mätning av varm-, kallvatten och värmemätning.

Ett övergripande system för övervakning och styrning av värme, ventilation, belysning mm. har införskaffats under 2017. Tanken är att snabbt få kännedom om och åtgärda felaktigheter och larm samt att på så effektivt sätt som möjligt optimera energi-användningen i våra anläggningar. I kommande underhåll, stambyten och nyproduktion skall styrutrustningen överlämnas för hantering i det nya systemet, WebPort. Av 20 befintliga anläggningar med modern styrutrustning har 6 hunnits införlivats i det nya systemet under året. Arbetet med resterande fortgår.

Utbyte till modern datorbaserad styrutrustning som överlämnats i det övergripande systemet, WebPort, har utförts i tre av de största FJV centralerna, Bryggerigatan 4, Älgerum och Ljunganäs.

Belysning: Utbyte till led för utebelysning har färdig-ställts i Okneback och påbörjats i Älgerum.

Tvättbokning: Tvättstugorna på Torggatan och Storgatan 87 i Blomstermåla har försetts med tvätt-bokningssystem och debitering.

Sopgårdar: Container har grävts ned och ersatt befintliga sopgårdar i Jacobsgränd 1-9 samt Timmernabben.

Maskiner: En lastare, Wacker Neuson, och en spakstyrd gräsklippare, Toro samt ett ångtrycksverk för borttagning ogräs mm. har köpts in under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Mönsterås Bostäder AB:s (556526-8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:

Veine Backenius, ordförande (c)

Invalid i styrelsen 1989. (f 1944)

Fredrik Lindquist, (c)

Invalid i styrelsen 2011. (f 1973)

Jessica Hult, (c)

Invalid i styrelsen 2015. (f 1976)

Håkan Spärlin (c)

Invalid i styrelsen 2017. (f 1968)

Björn Nilsson, vice ordf. (s)

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

Vaileth Elmersson, (s)

Invalid i styrelsen 1997. (f 1959)

Tommy Englund, (s)

Invalid i styrelsen 2015. (f 1953)

Suppleanter:

Christer Carlsson (s)

Elias Foghagen (c)

Carina Holmberg Olofsson (c)

Gerd Johansson (s)

Nils-Bertil Johansson (c)

Emil Jörgensen (m)

Göran Sjögren (s)

Revisorer;

Sebastian Warreback Deloitte AB

Ewa Klase (s) lekmannarevisor

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Armin Avdic från Mönsterås. Armin Avdic tillträdde som verkställande direktör den 1 december 2015.

Förslag till vinstdisposition

Företagets ställning och ekonomiska resultat framgår av resultaträkningen för 2017-01-01 – 2017-12-31 och balansräkning 2017-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 uppgår 4 799 916 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 23 466 494 kronor jämte 2017 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 4 799 916 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 28 266 410 kronor.

Företagets verksamhet

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

Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1 343 lägenheter i Mönsterås kommun. 20% av hushållen i kommunen bor hos Mönsterås Bostäder.

Organisationsanslutning

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

Ekonomisk översikt

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

Nettoomsättningen uppgick till 90,9 Mkr (87,8 Mkr) varav 75,6 Mkr (72,4 Mkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 76,9 Mkr (76,1 Mkr). I kostnaderna ingår underhåll med 11,3 Mkr (13,0 Mkr), fastighetsskatt med 1,3 Mkr (1,5 Mkr) och avskrivningar med 17,7 Mkr (15,4 Mkr) samt nedskrivning av Tändstickan 8 med 4,1 Mkr.

Räntekostnaderna uppgick till 7,3 Mkr (8,3 Mkr) efter justering av ränteswapar. Genomsnittlig ränta uppgick för året till 1,93% (2,37%).

Årets överskott uppgick till 4 800 kkr. (2 101 kkr.).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 162,6 Mkr (157,8 Mkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 30,1% (31,9%).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 350,1 Mkr (310,1 Mkr).

Förändring av det egna kapitalet

	Aktie kapital	Reserv fond	Bal. Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	21 366	2 101
Disp. Av föreg. års resultat			2 101	-2 101
Årets resultat				4 800
Eget kapital vid årets utgång	14 784	119 537	23 467	4 800

ÅRET I KORTHET- EKONOMISK ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	89 944	85 857	83 684	81 931	79 629
Övriga förvaltningsintäkter	1 001	1 906	894	1 196	702
Summa nettoomsättning	90 945	87 763	84 577	83 127	80 331
Driftskostnader	-40 437	-40 691	-39 246	-38 027	-38 782
Underhållskostnader	-11 310	-12 971	-10 271	-10 512	-13 018
Fastighetsskatt	-1 349	-1 492	-1 066	-939	-614
Avskrivningar	-17 129	-15 361	-15 584	-16 137	-16 513
Nedskrivningar	-4 150	-2 874	-2 874	0	0
Summa fastighetskostnader	-74 375	-73 389	-69 041	-65 615	-68 927
Bruttoresultat	16 570	14 374	15 536	17 512	11 404
Central adm.- och försäljningskostnader	-2 497	-2 755	-2 558	-2 463	-2 333
Rörelseresultat	14 073	11 619	12 978	15 049	9 071
Finansnetto	-7 944	-9 013	-9 264	-9 905	-9 828
Resultat efter finansiella poster	6 129	2 607	3 714	5 144	-757
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-1 392	-569	-936	-1 157	236
Årets resultat	4 800	2 101	2 842	4 051	-458
BALANSRÄKNING, kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Anläggningstillgångar	534 899	489 282	465 477	441 195	440 539
Omsättningstillgångar	4 693	5 001	7 511	12 551	9 608
Summa tillgångar	539 592	494 283	472 989	453 745	450 147
Eget kapital	162 587	157 787	155 687	152 845	148 793
Obeskattad reserv	2 784	2 848	2 911	2 974	3 037
Avsättningar	2 224	1 526	2 299	2 055	1 586
Långfristiga skulder	350 100	310 100	276 000	276 000	276 000
Kortfristiga skulder	21 897	22 021	36 091	19 871	20 731
Summa eget kapital och skulder	539 592	494 283	472 989	453 745	450 147

ÅRET I KORTHET-NYCKELTAL

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 343	1 343	1 309	1 309	1 307
Antal lokaler	250	244	255	255	255
Antal garage och bilplatser	302	302	301	301	300
Summa uthyrningsobjekt	1 895	1 889	1 865	1 865	1 862
Yta bostäder, m ²	82 720	82 720	80 616	80 616	80 616
Yta lokaler, m ²	11 609	11 609	11 588	11 588	11 588
Yta garage, m ²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	97 463	97 463	95 338	95 338	95 338
Flyttningsfrekvens	16,2%	21,3%	23,2%	22,4%	25,9%
Hysesbortfall % bostäder	0,5%	1,0%	0,9%	1,0%	2,1%
Hysesbortfall % lokaler	5,3%	8,8%	8,9%	12,8%	13,9%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	30,1%	32%	33%	34%	33%
Skuldsättningsgrad	2,2%	2,0%	1,8%	1,8%	1,8%
Belåningsgrad	65%	63%	58%	61%	61%
Kassalikviditet	21%	25%	22%	67%	46%
Räntetäckningsgrad	386%	296%	334%	307%	227%
Ränta fastighetslån	2,41%	3,08%	3,36%	3,59%	3,56%
Lönsamhet					
Direktavkastning	5,9%	5,5%	6,8%	7,1%	5,2%
Avkastning på Eget Kapital	3,8%	1,6%	2,4%	3,3%	0,7%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	9%	11%	11%	12%	13%
Driftnetto kr/m ²	331	286	342	338	247
Underhåll kr/m ²	120	138	106	114	170

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 är räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld fastighetslån.
10. Direktavkastning är driftnetto (rörelseresultatet exkl. avskrivningar) i procent av bokfört värde fastigheter.
11. Avkastning på eget kapital är nettoresultatet genom justerat eget kapital.
12. Räntekostnadernas andel av hyresintäkter.
13. Driftnetto kr/m² är driftnetto delat med arean för bostäder och lokaler.
14. Underhåll kr/m² är underhållskostnader delat med arean för bostäder och lokaler.

RESULTATRÄKNING 2017

Belopp i kkr.	Noter	2017	2016
<i>Nettoomsättning</i>	1:1-4		
Hyresintäkter	2	89 944	85 857
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 001	1 906
Summa nettoomsättning		90 945	87 763
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	4	-40 437	-40 691
Underhållskostnader		-11 310	-12 971
Fastighetsskatt		-1 349	-1 492
Avskrivningar	9	-17 129	-15 361
Nedskrivningar	9	-4 150	-2 874
Summa fastighetskostnader		-74 375	-73 389
Bruttoresultat		16 570	14 374
Central administrations- och fastighetskostnader			
Övriga kostnader		-2 497	-2 755
Rörelseresultat	5-8, 10-11	14 073	11 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	192	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 20	-8 136	-9 187
Resultat efter finansiella poster		6 129	2 607
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-1 392	-569
Årets resultat		4 800	2 101

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Noter	2017	2016
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	475 807	486 479
Pågående till- och ombyggnader	15	57 049	1 348
Inventarier	15	1 710	1 081
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		181	181
Andra långfristiga fordringar	16	152	193
Summa anläggningstillgångar		534 899	489 282
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		373	354
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		603	1 833
Skattefordringar		62	0
Övriga fordringar		0	931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		886	222
Kassa och bank	17,21	2 769	1 662
Summa omsättningstillgångar		4 693	5 001
SUMMA TILLGÅNGAR		539 592	494 283
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	14 784	14 784
Reservfond inkl. konsolideringsfond		119 537	119 537
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	18	23 466	21 366
Årets resultat		4 800	2 101
Summa eget kapital		162 587	157 787
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 784	2 848
Summa obeskattade reserver		2 784	2 848
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	2 224	1 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	350 100	310 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 241	7 746
Skatteskulder		0	631
Övriga kortfristiga skulder	22	2 579	2 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	10 077	10 650
Summa kortfristiga skulder		21 897	22 021
Summa skulder och avsättningar		374 221	333 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		539 592	494 283

KASSAFLÖDESSCHEMA

<i>Direkt metod</i>		
	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)		
Inbetalningar från kunder	90 938	84 067
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-53 315	-69 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	37 623	14 216
Erhållen ränta	512	174
Erlagd ränta	-9 297	-9 187
Betald inkomstskatt	-1 945	-1 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 893	3 711
 INVESTERINGSVERKSAMHET (II)		
Ny-, om- och tillbyggnad	-64 556	-42 138
Förvärv/försäljning inventarier	-1 230	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 786	-42 138
 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)		
Nyupplåning	40 000	34 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 000	34 100
 Årets kassaflöde (I+II+III)	1 107	-4 327
 Likvida medel vid periodens början	1 662	5 989
Årets kassaflöde	1 107	-4 327
Likvida medel vid periodens slut	2 769	1 662

NOTER

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm.

Alla belopp i kkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2016 där inget annat anges. Företaget tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

1.1 Allmän information

Mönsterås Bostäder AB, 55526-8421, har registrerat säte för styrelsen i Mönsterås. Bolaget ägs till 100% av Mönsterås kommun (212000-0720) och bolagets siffror tas in i den sammanställda redovisningen för kommunen.

1.2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Intäkter från uthyrning av lokaler och förbrukningsavgifter för dessa redovisas i den periodhyran avser.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning, klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det

redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas i enlighet med nedanstående sammanställning (1.3)

1.3 Grunder för avskrivning av anläggningstillgångar

Komponenter	År
Stomme	100
Stomkomplettering	70
Fasader	50
Fönster	50
Balkonger	40
Tak	40
Invändiga skikt	15
Snickerier	40
Vatten och avloppsstammar	50
Värme	70
Porslin	25
El	40
Ventilation	30
Transport	30
Vitvaror	15
Restpost	20

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåt-riktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar om för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, räknar bolaget återvinningsvärdet

för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsförts i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Bolaget har säkringsinstrument för räntebindning av låneskulder. Se vidare not 20. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för räntederivat.

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not 24.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut

samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den direkta metoden.

1.4 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Bedömningar om kvarvarande nyttjandeperiod och eventuellt nedskrivningsbehov kan komma att omprövas i kommande bokslut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter

	2017	2016
Bostäder	75 943	73 178
Lokaler	14 358	14 643
Övrigt	1 234	1 265
Delsumma	91 535	89 086
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-384	-767
Lokaler	-766	-1 888
Övrigt	-285	-376
Rabatter	-156	-198
Delsumma	-1591	-3229
Summa Hyresintäkter	89 944	85 857

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår för 2017 till 1 001 kkr, varav vidarefakturerings till Mönsterås Kommun med 335 kkr

Not 4 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	6 478	7 005
Reparationer	5 563	5 430
Taxebundna kostnader	7 624	7 396
Uppvärmning	11 883	11 936
Administration	7 117	6 861
Tomträttsavgälder	0	77
Övriga driftskostnader	1 772	1 986
Driftskostnader	40 437	40 691
Central adm. o försäljning	2 497	2 755
Summa driftskostnader	42 934	43 446
Underhållskostnader	11 310	12 971

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2017	2016
Medelantal anställda	21	21
Varav män	14	14
Varav kvinnor	7	7
Antal kvinnor i företagsl. och styrelse	2	2
Antal män	6	6

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Av pensionskostnaderna avser 183 (172) kkr verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD.

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

	2017	2016
Styrelse och VD, löner och ersättningar	973	944
Övriga anställda, löner och ersättningar	7 907	7 699
Summa	8 880	8 643
Sociala kostnader	3 672	3 546
(Varav pensionskostnader)	729	763

Not 7 Sjukfrånvaro

	2017	2016
Total sjukfrånvaro	1,18%	4,71%
Därför långtidssjukfrånvaro	0,00%	43,41%

Not 8 Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har i fall av uppsägning från företagets sida rätt till lön i 12 månader.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar - Fastighetskostnader		
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader	14 975	14 399
Markanläggningar	523	253
Inventarier	1 070	709
Utrangering	561	
Summa avskrivningar	17 129	15 361
Nedskrivning Gladan		2874
Nedskrivning Tändstickan 11	4 150	
Summa nedskrivningar	4 150	2874

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2017	2016
Deloitte AB		
Varav revisionsuppdrag	90	90
Varav andra uppdrag	15	65
Lekmannarevisorer	0	0
Varav revisionsuppdrag	0	0
Summa arvoden och ersätt.	105	155

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncern-företag

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 10 775 (10 190) kkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 7 375 (6 582) kkr.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Återbäring HBV, fondemission SABO	48	77
Ränteintäkter	0	0
Ränteintäkter kundfordringar	144	96
Summa	192	174

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 kkr. aktier i HBV och 141 kkr. aktier i SABO Byggnadsförsäkrings AB.

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränta fastighetslån	0	0
Ränta derivatavtal	7 250	8 274
Borgensavgift	839	800
Övriga finans. kostnader	47	112
Summa	8 136	9 186

Not 14 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	0	0
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	-2 224	-1 526
Summa uppskjuten skatteskuld	-2 224	-1 526
Förändring årets uppskjutna skatter	-698	773
Aktuell skatt	-694	-1 342
Årets skattekostnad	-1 392	-569

Avstämning årets aktuella skattekostnad

	2017	2016
Aktuell skatt	694	1 342
Redovisat resultat före skatt	6 129	2 670
Skatt 22%	-1 348	-587
Skatteeffekt avseende;		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 041	-638
Just.skattem.avskrivningar	-729	-830
Just.skattem.direktavdrag	2 424	714
Summa	-694	-1 341

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

	2017	2016
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	611 044	576 197
Nyanskaffning under året	68 706	34 947
Avgår försäljning och utrangering	-821	-100
Utgående ack. anskaffningsvärden	678 929	611 044
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	178 543	164 144
Avgår försäljning och utrangering	3 225	0
Årets avskrivningar	15 389	14 399
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	197 157	178 543
Ing.ack nedskrivning	5 748	2 874
Nedskrivning	4 150	2 874
Utg. ack nedskrivning	9 898	5 748
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	471 874	426 754

	2017	2016
Mark		
Ingående ack. anskaffningsvärden	52 516	52 221
Nyanskaffning under året	419	295
Utgående ack. anskaffningsvärden	52 935	52 516

	2017	2016
Markanläggningar		
Ingående ack.		
anskaffningsvärden	10 384	3 628
Nyanskaffning under året	0	6 756
Utgående ack.		
anskaffningsvärden	10 384	10 384
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	1 827	1 575
Årets avskrivningar enl. plan	519	253
Utgående ack.		
avskrivningar enligt plan	2 346	1 828
Utgående planenligt restvärde och bokfört värde	8 038	8 556

	2017	2016
Maskiner och inventarier		
Ingående ack.		
anskaffningsvärden	14 541	14 402
Nyanskaffning under året	1 271	139
Utgående ack.		
anskaffningsvärden	15 812	14 541
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	13 460	12 751
Årets avskrivningar enl. plan	642	709
Utgående ack.		
avskrivningar enligt plan	14 102	13 460
Utgående planenligt restvärde och bokfört värde	1 710	1 081

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde varierar över tiden beroende på marknadens efterfrågan, ränteläge och förväntningar. I syfte att fastställa ett marknadsvärde görs en värdering av varje fastighet utifrån ett krav på direktavkastning som varierar enligt marknads-mässiga principer. Marknadsvärderingen har utförts i analysverktyget med värderingstidpunkt 31 dec 2017. Leverantör av marknadsinformation är NAI Svefa. Värderingen baseras på kassaflödet över 10 år samt på egen uppladdad kontraktsinformation. Marknadsvärde på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen till 800 (804) Mkr.

Not 16 andra långfristiga fordringar

Dessa utgörs i sin helhet av inestående återbärings-medel hos HBV.

Not 17 Kassa och bank

I posten ingår bankmedel i Häradssparbanken Mönsterås med 2 442 (1 035) kkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2017	2016
Balanserade vinstmedel	23 467	21 366
Årets resultat	4 800	2 101
Utg. Balans vinstmedel	28 267	23 467

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 14 784 aktier á 1 000 kronor styck. 100% av aktierna ägs av Mönsterås kommun (212000-0720).

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Den långfristiga lånestocken uppgick till 350 100 (310 100) kkr. Lånestocken är fördelad på 1 (1) kredit-institut. Ingen pantsäkerhet är ställd för den egna skulden, säkerhet för den långfristiga lånestocken är kommunal borgen av Mönsterås Kommun. Derivatkontrakt finns på 230 000 (230 000) kkr i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec. till -24 926 (-21 388) kkr. Hantering av swapar sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy och swaparna används endast som ett säkringsinstrument.

	2017	2016
Lånestock i kkr	350100	310100
Del av lånestocken som		
Förfaller inom ett år	94 100	310 100
Genomsnittlig ränta	1,93%	2,67%
Kapitalbindningstid, år	2,20	0,50
Räntebindningstid, år	2,88	3,86
Derivatkontrakt, swapar kkr	230 000	230 000
Värde i swapar 31 dec, kkr	-21 441	-24 926

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2018 kommer att refinansieras under 2018 varför ingen del redovisas som kortfristig skuld.

Not 21 Checkräkningskredit

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 10 Mkr. Utnyttjad kredit 0 kr

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

I övriga kortfristiga skulder ingår personalens skatter och sociala avgifter med 599 (610) kkr .

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 2 817 (3 430) kkr för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår 5 553 (5 620) kkr för förskottsbetalda hyror.

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser Fastigos garantifond 153 (161) kkr. Finns ej några ställda säkerheter.

Mönsterås 2018-02-26



Armin Avdic
Verkställande direktör



Veine Backenius
Ordförande



Björn Nilsson



Jessica Hult



Vajleth Elmersson



Fredrik Lindquist



Håkan Spärlin



Tommy Englund

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning

har angivits 2018-03-06



Sebastian Warrebäck
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap

har angivits 2018-03-08



Ewa Klase
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mönsterås Bostäder AB
organisationsnummer 556526-8421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mönsterås Bostäder AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9-21 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mönsterås Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Mönsterås Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av "VD har ordet" samt annan verksamhetsinformation men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mönsterås Bostäder AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Mönsterås Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en

bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 6 mars 2018



Sebastian Warrebäck
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor i Mönsterås Bostäder AB

Till årsstämman i Mönsterås Bostäder AB
Org nr 556526-8421

Granskningsrapport för år 2017

Jag, av fullmäktige i Mönsterås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat bolagets verksamhet under år 2017.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktningen och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Mönsterås den 8 mars 2018



Ewa Klase