Mönsterås Bostäder AB

Årsredovisning 2018

Mönsterås Bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året som gått	**3**
VD har ordet	**4**
Finansiering	**5**
Sälj- och marknad	**6**
Fastighetsförvaltning	**7**
Förvaltningsberättelse	**10**
Året i korthet - ekonomisk översikt	**11**
Året i korthet - nyckeltal	**12**
Resultaträkning	**13**
Balansräkning	**14**
Kassaflödesschema	**15**
Upplysningar om redovisningsprinciper	**16**
Upplysningar till RR och BR	**19**
Revisionsberättelse	**24**
Granskningsrapport	**27**

Året som gått

- Nettoomsättning på 94,0 (90,9) Mkr
- 16,9 (68,7) Mkr har investerats i fastigheter
- Underhåll för 12,0 (11,3) Mkr, 123 (120) Kr/m^2 utfördes
- Avskrivningar har skett med 17,6 (17,1) Mkr
- Hyresbortfall bostäder 0,6 (0,5) %
- Genomsnittlig effektiv ränta den 31 dec 1,89 (1,93) %
- Synlig soliditet uppgår till 30,7 (30,1) %
- Resultatet 2018 blev ett överskott på 4,8 (4,8) Mkr

VD har ordet

Vi har återigen ett spännande år bakom oss med positiva resultatsiffror och utökat fastighetsbestånd. Resultatet för år 2018 uppgår till 4,8 mkr vilket ligger i linje med föregående års resultat. Precis som under de senaste tre åren, präglas det positiva resultatet av den höga uthyrningsgraden samt av de effektiviseringsåtgärder som företaget och anställda genomfört under 2018. Den höga uthyrningsgraden är kopplad till den kraftiga befolkningsökningen som kommunen haft under de senaste fyra åren där invandringen har varit den största bidragande orsaken till de positiva siffrorna. En hög uthyrningsgrad är bra för företagets ekonomi då högre hyresintäkter kan användas till fler satsningar inom underhålls- och investeringssidan.

Det är med glädje som vi noterar att efterfrågan på företagets lägenheter varit hög under föregående år och vår bedömning är att den fortsätter att vara hög även framöver. Dessvärre hade vi färre möjligheter att tillmötesgå kundernas önskemål om interna flyttningar inom fastighetsbeståndet. Det var i snitt ett tjugotal lägenheter som bytte ägare varje månad och det fordras helt enkelt längre väntetid än tidigare att flytta till ett annat bostadsområde eller en större lägenhet.

Vinter 2018 bjöd på stora mängder snö under en förhållandevis kort period. Vår personal gjorde sitt yttersta att snöröja trappuppgångar, gångbanor och parkeringsplatser på så kort tid som möjligt. Vissa dagar hyrde vi in extra personal och maskiner från andra företag för att kunna hålla jämna steg med vädrets makter. Snökampen var tuff och slitsam men jag anser att vi lyckades göra ett bra jobb och att tillgängligheten var god inom våra bostadsområden även under de värsta snöförhållandena.

Vinter och våren övergick så småningom till den varmaste sommaren på åratal. Det varma vädret gjorde det, på sätt och vis, svårt både för oss på företaget och för våra kunder. För vår del var det svårt att upprätthålla den kvalitetsnivån på yttre miljön som vi eftersträvar då sommarhettan brände ner både gräsmattor, rabatter och buskar. För kundernas del har den varma och långa sommaren medfört att inomhustemperaturen varit ovanligt hög i våra lägenheter. Det som någorlunda hjälpte mot hettan var att stänga fönster och dörrar dagtid och vädra ut lägenheten kvällstid. Hyreshusen, som är byggda enligt svensk standard, hade det helt enkelt svårt att hålla emot sommarens extrema och sällsynta väderförhållanden.

Under sensommaren fick vi resultatet av 2018 års kundenkät där vi återigen fick ett bra betyg från våra kunder, nämligen 4,1. Det är särskilt glädjande att kunderna gav oss höga betyg för trivsel, trygghet och trevligt bemötande. Detta är något vi aktivt arbetat med under de senaste åren och kommer även fortsättningsvis att arbeta med. Ett område där kunderna förväntar sig bättre service från oss är inre och yttre skötsel samt snöskottning och sandning. Vi har tagit till oss kundernas synpunkter och under slutet av förra året genomfört en översyn av fastighetsskötarorganisationen. I översynen ingick även analys och förbättringar gällande arbetssätt och metoder inom flertal områden. Framöver kommer vi att förstärka fastighetsskötarorganisationen dels med fler personella resurser och dels genom att anlita externa entreprenörer framförallt under den snörika delen av vintern.

2018 års hyresförhandlingsrunda mellan oss och Hyresgästföreningen Region Sydost var kort. Båda parter var nöjda kring det överenskomna utfallet av hyreshöjningen som för nästa år hamnar på 0,99%. För en lägenhet på tre rum och kök och boarea på 73 m² blir det en ökning med 56 kr/månad.

Företagets senaste bostadstillskott i hamnen blev klart under våren 2018 och de 32 nya lägenheterna hyrdes ut väldigt snabbt. Vi är särskilt stolta över att en av våra lokala och kända konstnärer, Bengt Johansson, åtog sig att smycka ut två pergolor som finns inom det nya bostadsområdet. Invigning av de två trevliga mötesplatserna ägde rum i mitten av september månad där vi samtidigt ordnade en trivselkväll för boende i området.

Stamrenoveringen i Blomstermåla och ny-byggnation av tre parhus innehållande sex lägenheter i Ålem är våra två största investeringar under nästa år. De berörda hyresgästerna i Blomstermåla har redan fått en inledande information kring stamrenoveringen. Den kommer att sträcka sig över två år och avslutas sommaren 2020. Nybyggnationen i Ålem är i en förberedande fas där ett avtal är tecknat med husleverantören. Våra planer pekar på att husen kommer att vara klara för inflyttning efter sommaren 2019. I skrivande stund är hyresnivån inte fastställd. Den kommer att diskuteras och bestämmas tillsammans med Hyresgäst-föreningen i ett senare skede av projektet. Om det visar sig att parhusen i Ålem blir eftertraktade, som vi tror att dessa blir, kommer vi förmodligen att uppföra sju parhus i hamnområdet någon gång under år 2020-2021. I dagsläget är inga beslut fattade kring parhusen i hamnen, utan det handlar mer om en långsiktig planering.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för ännu ett år med starkt resultat, nybyggda lägenheter och nöjda kunder.

Mönsterås, februari 2019

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 ränte-marknaden.

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 -16,8 Mkr (-21,4) 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 slutförfallo-datum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,50 år (2,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,89% (1,93%).

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

	2018	2017
Inom 1 år	86 000	120 100
Inom 1-2 år	50 000	0
Inom 2-3 år	80 000	50 000
Inom 3-4 år	50 000	80 000
Inom 4-5 år	65 000	15 000
Inom 5-6 år	0	65 000
Inom 6-7 år	20 000	0
Inom 7-8 år	0	20 000
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa	**351 000**	**350 100**

Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2019 och att nyupplåna 10 Mkr.

Känslighetsanalys

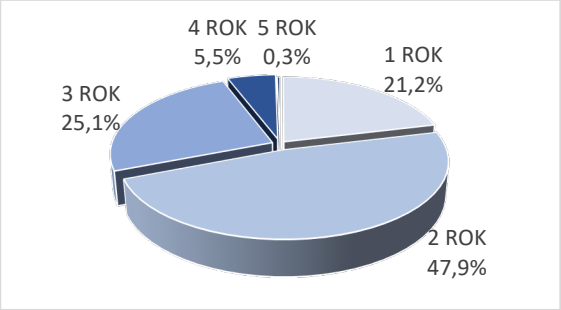
Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivån, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bl.a. ett aktivt arbete med låneportföljen, marknadsföringen och kostnads-besparingarna.

I följande tabell åskådliggörs hur Mönsterås Bostäders resultat påverkas vid en förändring av värdet på dessa nyckelfaktorer:

		kkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	786
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 510
Driftkostnader	+/-10 kr/m²	1 005

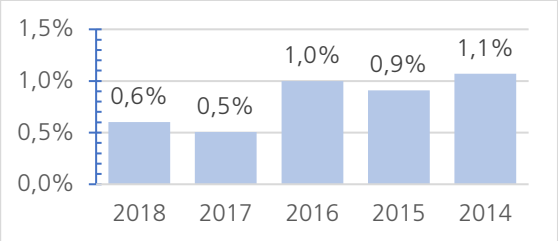
Fastighetsbestånd och uthyrning

Mönsterås Bostäder har ett lägenhetsbestånd med en stor andel små lägenheter. I diagrammet kan vi se den procentuella fördelningen av lägenhets-storlekar i hela beståndet (1 382 lägenheter).



Hyresbortfall

Antalet lediga lägenheter har ökat från 11 vid utgången av 2017 till 14 stycken vid utgången av 2018. Uthyrningsgraden har sakta men stadigt ökat under flera år. Sett över en 10-årsperiod, från år 2009 då hyresbortfallet var 7,1% till 2018 då hyresbortfallet för lägenheter är nere på låga 0,6 % (0,5%):



Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i för-hållande till bostäder i beståndet. 2018 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 19,0% (16,0%) vilket motsvaras av 262 (215) flyttningar. En högre flyttningsfrekvens ger ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

i %	2018	2017	2016	2015	2014
Annan lgh.	5,2%	4,0%	6,1%	5,7%	5,1%
Annat boende i kommunen	7,5%	5,9%	8,4%	10,5%	8,4%
Annan ort	4,6%	4,7%	4,2%	3,9%	6,0%
Avlidna	1,7%	1,6%	2,5%	3,2%	2,8%
Flyttfrekvens	**19,0%**	**16,2%**	**21,3%**	**23,2%**	**22,4%**

Sälj- och marknad

Uthyrning

Söktrycket på våra lägenheter har under 2018 varit högt och därmed har även uthyrningsgraden legat på en hög nivå och tangerade vårt mål på 99,5%.

Efterfrågan på lediga lägenheter fortsätter att vara störst i Mönsterås, men det har även funnits få vakanta lägenheter i våra andra områden. Större lägenheter är de som är mest eftertraktade, men alla storlekar har efterfrågats.

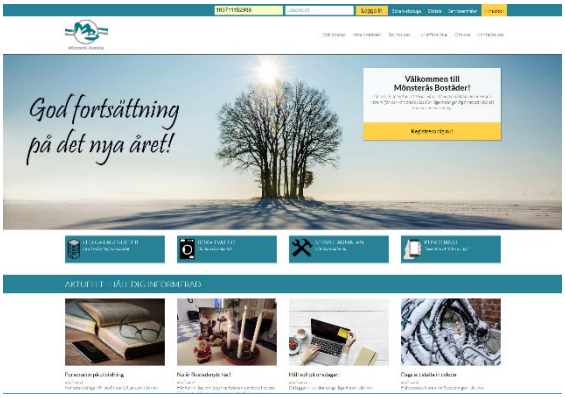
Planeringen och förberedelserna för nybyggnationen av sex nya lägenheter i Ålem påbörjades och intresset för dessa har varit stort. Det blir två 3 rok och fyra 2 rok.

18 personer har satt upp sig på intresselistan och många har ringt och undrat över när lägenheterna ska vara klara för inflytt.

Även våra möblerade lägenheter har varit uthyrda i stor omfattning.

Hemsidan och information

Vi har jobbat aktivt med att få fler personer att söka lägenheter via webben och att även göra serviceanmälningar via hemsidan. Vi håller sidan uppdaterad med information om vad som sker och vad som är på gång.



Touchskärmen som står i receptionen är ett bra redskap för oss att på ett smidigt och lätt sätt kunna visa hur man registrerar sig på hemsidan och hur man sedan gör för att anmäla intresse på lediga lägenheter osv.

För att snabbt nå ut med information till våra hyresgäster har vi även startat upp en sida på Facebook. Vi har marknadsfört vissa inlägg för att nå ut till fler. Vi är snart uppe i 200 följare.

Vi har fortsatt arbetet med tydlig information vid inflytt där vi går igenom en checklista. Informationen finns tillgänglig både på svenska och arabiska. Det finns även broschyrer på nämnda språk som SABO tagit fram och som på ett lättbegripligt sätt beskriver hur det är att bo i lägenhet.

Aktiviteter

Bomässan 2018 planerade vi i samarbete Mönsterås Handel, Häradssparbanken, Mönsterås kommun, Ålems sparbank, Fastighetsbyrån och Reklam och display. Det blev ett lyckat arrangemang med många besökare och det var för andra året i rad som vi höll till i ett stort tält på torget. Ett 30-tal utställare fanns på plats och många hade aktiviteter vid sina montrar. Mönsterås Bostäder hade bland annat med information om byggnationen i Ålem och vi lottade ut en cykel till den som hade flest rätt i vår frågetävling.

Under våren drog vi igång med Trivselkvällarna. Tanken är att hyresgästerna i bostadsområdena ska träffas och lära känna varandra och att vi får möjlighet att träffa våra kunder. Representanter från Hyresgästföreningen är också med. Hyresgästerna ges chansen att ställa frågor till oss, komma med synpunkter eller bara prata och ta en fika. Trivselkvällarna är också ett steg i vårt arbete med integrationsfrågor och vi hann med att besöka fem olika bostadsområden. Vi fortsätter igen våren 2019.

I samarbete med Hyresgästföreningen arrangerade vi Hyresgästens dag. Vi höll till i och utanför vår lokal på Bryggerigatan 5. Det fanns hoppborg för barnen och vi bjöd på korv med bröd och på kaffe och bullar. Syftet med den dagen är återigen att få möta våra hyresgäster och att de ges möjlighet att komma med synpunkter och ställa frågor.

För att uppmärksamma våra allra mest trogna hyresgäster bjöd vi in de som bott hos oss i 50 år eller längre till en jullunch. Vi ordnade med bussresa till Påskallaviks gästgiveri där det blev sittande julbord. Alla hyresgäster fick också varsin fin julblomma. Ett mycket uppskattat initiativ som vi tänker fortsätta med.

Integration

Boskolan, som är en del av vårt integrationsarbete, fortgår och socialtjänstens arbetsmarknadsenhet håller i trådarna. Skolan hölls först enbart för ensamkommande flyktingbarn, men är numera till för hela familjer. I Boskolan får familjerna lära sig vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst, men också praktiska delar som hur tvättstugan ska användas och hur man sopsorterar. Den är en del av den samhällsorienterade utbildningen och hålls både på arabiska och afghanska. Vi ser helst att man gått Boskolan innan man får en lägenhet hos oss.

Värdefullt samarbete

Vi har ett väl fungerande samarbete med kommunens individ- och familjeomsorg, LSS och EKB (ensamkommande). På så vis stöttar vi kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar och vi ges inblick i vem/vilka som bor i våra lägenheter och hur vi tillsammans kan erbjuda ett tryggt och bra boende. Om det uppstår problem kan vi med en god samverkan lösa det.

Vi har även inlett ett samarbete med polisen. Detta för att minska på olika typer av brott så som klotter, inbrott i källare, krossade rutor, stölder och andra typer av skadegörelser.

Relationsmarknadsföring

För att skapa goda relationer och för att stärka vårat varumärke ger vi bort presenter till alla nyinflyttade. Vi har valt en ny leverantör och köpt in lite nya saker, exempelvis cykellysen, mejselset och påsar som man kan ta med när man går och handlar.

Kundenkät

Kundenkäten som delades ut till alla hyresgäster gav oss ett bra resultat, nämligen 4,1 och vårt mål var 4,2. Vi erhöll högsta betyg NKI (Nöjd Kund Index) i jämförelse med drygt 80 bostadsföretag i landet. Särskilt glädjande är att vi fick höga betyg för trivsel, trygghet och trevligt bemötande. Vi jobbar vidare med inre- och yttre skötsel och snöskottning, där vi fick lite sämre betyg.

På gång

Projektarbetet med stamrenoveringen i Blomstermåla har startat och kommer att pågå under hela 2019–2020. Ett antal lägenheter ska möbleras upp och ställas i ordning där hyresgästerna kan bo medan arbetet utförs i deras lägenheter.

För att på ett bättre sätt kunna arbeta proaktivt i våra områden och vara mer tillgängliga för hyresgästerna ska vi ”flytta ut” kontoret i områdena. Vissa eftermiddagar kanske vi är i Timmernabben, andra i Fliseryd osv.

Fastighetsförvaltning

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete har utförts för 12,0 Mkr under året. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har utförts för 11,1 Mkr. Av detta var invändigt lägenhetsunderhåll 4,2 Mkr, utbyte av vitvaror 1,1 Mkr, utvändigt underhåll 1,3 Mkr och tvättstugor 0,5 Mkr.

Byggnationen av 32 nya lägenheter i Hamnen (Sjöfartsvägen och Ankargränd) har färdigställts under året och inflyttning skedde i februari och mars. Lägenheterna, med det vackra läget vid

vattnet, har lockat såväl unga som gamla och i samtliga hus finns tillgång till hiss. Den totala investeringskostnaden uppgår till 57,2 Mkr.

Utsikt över våra fastigheter i hamnen.

På Skolgatan 6 i Blomstermåla har vi renoverat fasaden.

Arbetet med hissunderhåll i Åsevadsområdet och utbyte av hissar i Ålem och Blomstermåla har fortsatt under året. Vi har lagt 1,4 Mkr på detta.

1,2 Mkr kronor har vi lagt på att förstärka brandskyddet i våra byggnader. Det har utförts på ett flertal ställen i vårt bostadsbestånd.

För att förbättra arbetsmiljön och för att höja säkerheten för vår personal har vi lagt 0,8 Mkr under året. Bland annat har vi byggt om kontorets reception där kunderna nu tas emot vid en receptionsdisk och sedan släpps in till rätt person. Dörren in till kontorspersonalen är låst och detta upplevs som mycket tryggare än tidigare.

Projektering och beställning av tre stycken parhus som ska byggas i Ålem har genomförts under hösten. Det blir två stycken 3 rok och fyra 2 rok. Hittills har 18 personer satt upp sig på intresselistan.

Försäkringar och skador

Försäkringsgivare för fastighetsförsäkring har varit Protector. Ingen skada som överstiger självrisken har inträffat under året.

Förbrukningar

De taxebundna kostnaderna var 2018 cirka 19,6 Mkr, vilket motsvarar 21,3 % av hyresintäkterna.

Energiförbrukning värme och varmvatten

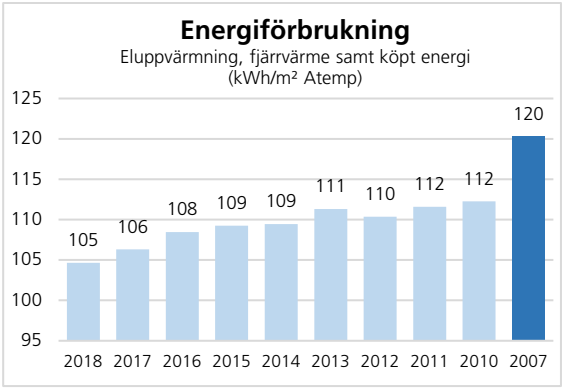
Genomsnittlig energiförbrukning värme och varmvatten uppgick 2018 till 96,26 kWh/m² Atemp jämfört med 98,5 kWh/m² Atemp 2017.

Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten uppgick till 104,6 kWh/m² Atemp normalårskorrigerat med energiindex 2018 jämfört med 106,0 kWh/m² Atemp föregående år.

Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning uppgick till 8 kWh/m² Atemp. Förändring av fastighetselförbrukningen i jämförelse med 2007 är -31,4%. Total energiförbrukning (värme, varmvatten samt fastighetsel). Genomsnittlig total energiförbrukning värme, varmvatten samt fastighetsel uppgick till 104 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig total normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel uppgick till 113 kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat med graddagar, 2018.

Mönsterås Bostäders totala normalårskorrigerade energianvändning för uppvärmning. Diagrammet visar åren 2010 – 2018. Som jämförelseår visas också 2007. (Skåneinitiativets utgångsår).



Energibesparande åtgärder under 2018

I Mönsterås Bostäders bestånd finns tre olika identifierade lösningar som medför hög energianvändning 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 2018 har ett försök gjorts att handla upp en solcellsanläggning och en solfångar-anläggning i Älgerum. Upphandlingen förkastades i brist på konkurrens och ett enda anbud som visades sig vara för högt. Solcellsanläggningen beräknas utföras med hjälp av ramavtalsentreprenörer under 2019. Ett energibidrag som sökts 2018 från länsstyrelsen har beviljats till projektet om 305 250 kr. De tänkta solpanelerna är både solceller och ytskikt. Panelerna ersätter takteglet. Älgerumsvägen 22 kommer att kopplas upp mot elnätet så att anläggningen levererar ström när den inte används för eget bruk.

I det övergripande systemet WebPort för övervakning och styrning av exempelvis värme, ventilation och belysning har ett 30 tal befintliga

anläggningar med modern styrutrustning hittills kopplats upp under 2018.

Ventilation

Ventilationsanläggningen vid Jacobs gränd 7 har bytts ut. Anläggningen har uppgraderats så att funktionen stämmer med användningssättet av lokalerna. Anläggningen är energieffektivare än den gamla anläggningen och har också uppkopplats i det övergripande systemet för styrning och övervakning. I Oknebäck har samtliga lägenhets-aggregat bytts ut.

Belysning

Utbyte till led för utebelysning och trapphusbelys-ning har färdigställts i Älgerum. Utebelysningen har också bytts i Ljungnäs.

Tvättbokning

Tvättstugan på Nabbevägen 5 i Timmernabben har försetts med tvättbokningssystem och debitering.

Skalskydd

Porttelefonianläggningen vid Bryggerigatan 5 har bytts ut. De tre husen vid Hamngatan har också försetts med porttelefoni. Det innebär att ytter-dörrarna alltid är låsta och att tryggheten ökat för de boende. Besökare kan ringa lägenhetsinne-havaren på den telefon som hyresgästen har begärt via apparatdosan i entrén. Det går lika bra med stationär telefon som mobiltelefon. De boende kan öppna ytterdörren med nyckel eller tagg.

Laddstolpar

Laddstolpar har installerats för eget bruk. En i Blomstermåla och två i Mönsterås. Mönsterås Bostäder har för närvarande två elbilar för eget bruk.

Bilar

En miljövänlig gasbil av märket Fiat har under året köpts in till fastighetsskötarna. Bilen är stationerad i Ålem och gas blev valet eftersom bilen måste kunna dra släp till exempel för transport av gräsklippare mellan ytterorterna. De elbilar som vi har får inte dra ett släp.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Mönsterås Bostäder AB:s (556526-8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:
Veine Backenius, ordförande (c)
Invald i styrelsen 1989. (f 1944)
Fredrik Lindquist, (c)
Invald i styrelsen 2011. (f 1973)
Jessica Hult, (c)
Invald i styrelsen 2015. (f 1976)
Håkan Spärlin (c)
Invald i styrelsen 2017. (f 1968)
Björn Nilsson, vice ordf. (s)
Invald i styrelsen 1992 (suppleant 1989). (f 1942)
Vaileth Elmersson, (s)
Invald i styrelsen 1997. (f 1959)
Tommy Englund, (s)
Invald 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 Warrebäck	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 2018-01-01 – 2018-12-31 och balansräkning 2018-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 uppgår 4 801 962 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 28 266 411 kronor jämte 2018 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 4 801 962 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 33 068 373 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, affärslägenheter samt därtill hörande kollektiva anordningar.”

Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1 382 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 94,0 Mkr (90,9 Mkr) varav 78,1 Mkr (75,6 Mkr) var hyresintäkter för bostäder.
Kostnaderna för drift och administration uppgick till 79,8 Mkr (76,9 Mkr). I kostnaderna ingår underhåll med 12,0 Mkr (11,3 Mkr), fastighetsskatt med 1,4 Mkr (1,3 Mkr) och avskrivningar med 17,6 Mkr (17,1 Mkr) samt nedskrivning av Tändstickan 8 med 4,1 Mkr.

Räntekostnaderna uppgick till 7,3 Mkr (7,3 Mkr) efter justering av ränteswapar. Genomsnittlig ränta uppgick för året till 1,89% (1,93%).

Årets överskott uppgick till 4 802 kkr. (4 800 kkr.).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 167,4 Mkr (162,6 Mkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 30,7% (30,1%).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 351,0 Mkr (350,1 Mkr).

Förändring av det egna kapitalet

	Aktie kapital	Reserv fond	Bal. Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	23 467	4 800
Disp. Av föreg. års resultat			4 800	-4 800
Årets resultat				4 802
Eget kapital vid årets utgång	**14 784**	**119 537**	**28 267**	**4 802**

ÅRET I KORTHET – EKONOMISK ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	92 300	89 944	85 857	83 684	81 931
Övriga förvaltningsintäkter	1 720	1 001	1 906	894	1196
Summa nettoomsättning	**94 020**	**90 945**	**87 763**	**84 577**	**83 127**
Driftskostnader	-42 130	-40 437	-40 691	-39 246	-38 027
Underhållskostnader	-11 992	-11 310	-12 971	-10 271	-10 512
Fastighetsskatt	-1 397	-1 349	-1492	-1066	-939
Avskrivningar	-17 591	-17 129	-15 361	-15 584	-16 137
Nedskrivningar	-4 055	-4 150	-2 874	-2 874	0
Summa fastighetskostnader	**-77 165**	**-74 375**	**-73 389**	**-69 041**	**-65 615**
Bruttoresultat	**16 855**	**16 570**	**14 374**	**15 536**	**17 512**
Central adm.- och försäljningskostnader	-2 605	-2 497	-2 755	-2 558	-2 463
Rörelseresultat	**14 250**	**14 073**	**11 619**	**12 978**	**15 049**
Finansnetto	-7 955	-7 944	-9 013	-9 264	-9 905
Resultat efter finansiella poster	**6 295**	**6 129**	**2 607**	**3 714**	**5 144**
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-1556	-1392	-569	-936	-1157
Årets resultat	**4 802**	**4 800**	**2 101**	**2 842**	**4 051**

BALANSRÄKNING, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Anläggningstillgångar	532 533	534 899	489 282	465 477	441 195
Omsättningstillgångar	12 523	4 693	5 001	7 511	12 551
Summa tillgångar	**545 056**	**539 592**	**494 283**	**472 989**	**453 745**
Eget kapital	167 390	162 587	157 787	155 687	152 845
Obeskattad reserv	2 721	2 784	2 848	2 911	2 974
Avsättningar	1 586	2 224	1 526	2 299	2 055
Långfristiga skulder	351 000	350 100	310 100	276 000	276 000
Kortfristiga skulder	22 359	21 897	22 021	36 091	19 871
Summa eget kapital och skulder	**545 056**	**539 592**	**494 283**	**472 989**	**453 745**

ÅRET I KORTHET – NYCKELTAL

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 382	1 343	1 343	1 309	1 309
Antal lokaler	252	250	244	255	255
Antal garage och bilplatser	305	302	302	301	301
Summa uthyrningsobjekt	**1 939**	**1 895**	**1 889**	**1 865**	**1 865**
Yta bostäder, m²	85 292	82 720	82 720	80 616	80 616
Yta lokaler, m²	11 907	11 609	11 609	11 588	11 588
Yta garage, m²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	**100 333**	**97 463**	**97 463**	**95 338**	**95 338**
Flyttningsfrekvens	19,0%	16,0%	21,3%	23,2%	22,4%
Hyresbortfall % bostäder	0,6%	0,5%	1,0%	0,9%	1,0%
Hyresbortfall % lokaler	3,8%	5,3%	8,8%	8,9%	12,8%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	30,7%	30,1%	31,9%	33,0%	34,0%
Skuldsättningsgrad	2,1	2,2	2,0	1,8	1,8
Belåningsgrad	64%	65%	63%	58%	61%
Kassalikviditet	56%	21%	25%	22%	67%
Räntetäckningsgrad	391%	386%	296%	334%	307%
Ränta fastighetslån	2,34%	2,41%	3,08%	3,36%	3,59%
Lönsamhet					
Direktavkastning	6,0%	5,9%	5,5%	6,8%	7,1%
Avkastning på Eget Kapital	3,8%	3,8%	1,6%	2,4%	3,3%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	8,9%	9,0%	11,0%	11,0%	12,0%
Driftnetto kr/m²	328	331	286	342	338
Underhåll kr/m²	123	120	138	106	114

Resultatmål	
- Soliditetskrav (SABO:s rikssnitt)	32,7%
- Avkastningskrav i ägardirektiv	4,5%
- Avkastning på det eget kapitalet ska överstiga riskfria räntan med minst 2%	2,47%

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 2018

Belopp i kkr.	**Noter**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	1:1-4		
Hyresintäkter	2	92 300	89 944
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 720	1 001
Summa nettoomsättning		**94 020**	**90 945**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-42 130	-40 437
Underhållskostnader	4	-11 992	-11 310
Fastighetsskatt		-1 397	-1 349
Avskrivningar	9	-17 591	-17 129
Nedskrivningar	9	-4 055	-4 150
Summa fastighetskostnader		**-77 165**	**-74 375**
Bruttoresultat		**16 855**	**16 570**
Central admin. och fastighetskostnader			
Övriga kostnader	4	-2 605	-2 497
Rörelseresultat	5-8, 10-11	**14 250**	**14 073**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	260	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 20	-8 215	-8 136
Resultat efter finansiella poster		**6295**	**6129**
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-1 556	-1 392
Årets resultat		**4802**	**4800**

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr.	Noter	2018	2017
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	526 088	475 807
Pågående till- och ombyggnader	15	3 298	57 049
Inventarier	15	2 776	1 710
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		181	181
Andra långfristiga fordringar	16	190	152
Summa anläggningstillgångar		**532 533**	**534 899**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		448	373
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		883	603
Skattefordringar		0	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 239	886
Kassa och bank	17,21	9 953	2 769
Summa omsättningstillgångar		**12 523**	**4 693**
SUMMA TILLGÅNGAR		**545 056**	**539 592**
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	28 267	23 467
Årets resultat		4 802	4 800
Summa eget kapital		**167 390**	**162 587**
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 721	2 784
Summa obeskattade reserver		**2 721**	**2 784**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	1 586	2 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	351 000	350 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 824	9 241
Skatteskulder		351	0
Övriga kortfristiga skulder	22	2 391	2 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 793	10 077
Summa kortfristiga skulder		**22 359**	**21 897**
Summa skulder och avsättningar		**374 945**	**374 221**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**545 056**	**539 592**

KASSAFLÖDESSCHEMA

Direkt metod	**2018**	**2017**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)		
Inbetalningar från kunder	93 001	90 938
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-56 811	-53 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**36 190**	**37 623**
Erhållen ränta	0	512
Erlagd ränta	-7 757	-9 297
Betald inkomstskatt	-3 518	-1 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24 915**	**26 893**
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)		
Ny-, om- och tillbyggnad	-16 889	-64 556
Förvärv/försäljning inventarier	-1 742	-1 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-18 631**	**-65 786**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)		
Nyupplåning	900	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**900**	**40 000**
Årets kassaflöde (I+II+III)	**7 184**	**1 107**
Likvida medel vid periodens början	**2 769**	**1 662**
Årets kassaflöde	**7 184**	**1 107**
Likvida medel vid periodens slut	**9 953**	**2 769**

NOTER

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm.

Alla belopp i kkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2017 där inget annat anges. Företaget tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar.

1.1 Allmän information

Mönsterås Bostäder AB, 556526-8421, 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 avloppsstamma	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 framåtriktat.

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 låneskulderna. Se vidare not 20. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för räntederivat.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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. Eventual–förpliktelser 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

	2018	2017
Bostäder	78 573	75 943
Lokaler	13 882	14 358
Övrigt	1 201	1 234
Delsumma	**93 656**	**91 535**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-471	-384
Lokaler	-533	-766
Övrigt	-198	-285
Rabatter	-154	-156
Delsumma	**-1 356**	**-1 591**
Summa Hyresintäkter	**92 300**	**89 944**

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 720 (1 001) kkr. varav vidarefakturering till Mönsterås Kommun med 179 (335) kkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhålls-kostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	7 334	6 478
Reparationer	6 043	5 563
Taxebundna kostnader	8 044	7 624
Uppvärmning	11 586	11 883
Lokal administration	7 455	7 117
Tomträttsavgälder	0	0
Övriga driftskostnader	1 668	1 772
Driftskostnader	**42 130**	**40 437**
Central administration	2 605	2 497
Summa driftskostnader	**44 735**	**42 934**
Underhållskostnader	11 992	11 310

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2018	2017
Medelantal anställda	21	21
Varav män	14	14
Varav kvinnor	7	7
Företagsledning och Styrelse		
Antal kvinnor	2	2
Antal män	6	6

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Av pensionskostnaderna avser 203 (183) kkr. verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD.

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

	2018	2017
Styrelse och VD, löner och ersättningar	957	973
Övriga anställda, löner och ersättningar	8 654	7 907
Summa	**9 611**	**8 880**
Sociala kostnader	4 051	3 672
(Varav pensionskostnader)	831	729

Not 7 Sjukfrånvaro

	2018	2017
Total sjukfrånvaro	3,88%	1,18%
Därav långtidssjukfrånvaro	32,24%	0,00%

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 anläggningstill-gångar

	2018	2017
Byggnader och mark	15 306	14 975
Markanläggningar	552	523
Inventarier	1 084	1 070
Utrangering	649	561
Summa avskrivningar	**17 591**	**17 129**
Nedskrivning Tändstickan 11	4 055	4 150
Summa nedskrivningar	**4 055**	**4 150**

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2018	2017
Deloitte AB		
Varav revisionsuppdrag	62	90
Varav andra uppdrag	12	15
Summa arvode och ersätt.	**74**	**105**

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 9 877 (10 775) kkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 6 655 (7 375) kkr.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Återbäring HBV	108	48
Ränteintäkter kundfordringar	152	144
Summa	**260**	**192**

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

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränta fastighetslån o derivat	7 258	7 250
Borgensavgift	878	839
Övriga finansiella kostnader	79	47
Summa	**8 215**	**8 136**

Not 14 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	0	0
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	1 586	-2 224
Summa uppskjuten skatteskuld 21,4% (22%)	**1 586**	**-2 224**
Förändring årets uppskjutna skatter	-638	-698
Aktuell skatt	2 388	-694
Restituerad skatt	-194	0
Årets skattekostnad	**1 556**	**-1 392**

Avstämning årets aktuella skattekostnad

	2018	2017
Aktuell skatt	2 388	694
Redovisat resultat före skatt	6 358	6 129
Skatt 22%	-1 399	-1 348
Skatteeffekt avseende:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 041	-1 041
Just. skattem avskrivning	-588	-729
Justerat skattemässigt direktavdrag	640	2 424
Summa	**-2 388**	**-694**

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggnings-tillgångar

	2018	2017
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	678 934	611 044
Nyanskaffning under året	16 920	68 711
Avgår: Försäljn./utrangering	-384	-821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**695 470**	**678 934**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	197 157	178 544
Avgår: Försäljn./utrangering	-171	3 224
Årets avskrivningar	15 306	15 389
Utgående ack. avskrivning enligt plan	**212 292**	**197 157**
Ingående ack. nedskrivn.	9 898	5 748
Nedskrivningar	4 055	4 150
Utgående ack. nedskrivning	**13 953**	**9 898**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**469 225**	**471 883**

	2018	2017
Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	52 935	52 516
Nyanskaffning under året	187	419
Avgår: Försäljn./utrangering	-446	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 676**	**52 935**

	2018	2017
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 384	10 384
Nyanskaffning under året	0	0
Avgår: Försäljn./utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 384**	**10 384**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	2 347	1 828
Avgår: Försäljn./utrangering	0	0
Årets avskrivningar	552	519
Utgående ack. nedskrivning	**2 899**	**2 347**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**7 485**	**8 037**

	2018	2017
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 919	13 648
Nyanskaffning under året	2 150	1 271
Avgår: Försäljn./utrangering	-445	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 624**	**14 919**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	13 209	12 567
Avgår: Försäljn./utrangering	-445	0
Årets avskrivningar	1 084	642
Utgående ack. nedskrivn.	**13 848**	**13 209**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**2 776**	**1 710**

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 marknadsmässiga principer. Marknadsvärderingen har utförts av Värderingsdata i Kungsbacka AB med värderingstidpunkt 31 dec 2018. 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 862 (800) Mkr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Dessa utgörs i sin helhet av innestående återbäringsmedel hos HBV.

Not 17 Kassa och bank

I posten ingår bankmedel i Häradssparbanken Mönsterås med 9 875 (2 442) kkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2018	2017
Balanserade vinstmedel	28 267	23 466
Årets resultat	4 802	4 800
Utg. Balans vinstmedel	**33 068**	**28 267**

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 351 000 (350 100) kkr. Lånestocken är fördelad på 1 (1) kreditinstitut. 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 -16 795 (-21 441) 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.

	2018	2017
Lånestock i kkr	351 000	350 100
Del av lånestock som förfaller inom ett år	95 000	94 100
Genomsnittlig ränta	1,89%	1,93%
Kapitalbindningstid, år	1,76	2,20
Räntebindningstid, år	2,50	2,88
Derivatkontrakt, swapar kkr	230 000	230 000
Värde i swapar 31 dec, kkr	-16 795	-21 441

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2019 kommer att refinansieras under 2019 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 448 (599) kkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 2 786 (2 817) kkr. för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår 5 436 (5 553) kkr. för förskotts-betalade hyror.

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser Fastigos garantifond 174 (153) kkr. Finns ej några ställda säkerheter.

Mönsterås 2019-02-25

Armin Avdic
Verkställande direktör

Veine Backenius
Ordförande

Björn Nilsson

Jessica Hult

Valeth Elmersson

Fredrik Lindquist

Håkan Spärlin

Tommy Englund

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har angivits 2019-02-27

Sebastian Warrebäck
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap har angivits 2019-02-27

Ewa Klase
Lekmannarevisor

Deloitte.

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 2018-01-01 - 2018-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10-23 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 2018 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 eventuella 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionssed 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 27 februari 2019

Sebastian Warrebäck
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Mönsterås Bostäder AB
Org nr 556526-8421

Granskningsrapport för år 2018

Jag, av kommunfullmäktige i Mönsterås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Mönsterås Bostäder AB:s verksamhet.

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll, samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål, samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet, samt utifrån av bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Under året har en skärskild avstämning skett med VD om hur bolaget arbetar med ägardirektiv, affärsplan, måluppfyllelse, ekonomisk uppföljning och intern kontroll.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Mönsterås 2019-02-27

Ewa Klase
Lekmannarivisor