Mönsterås Bostäder AB

Årsredovisning 2019

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	26

Året som gått

- Nettoomsättning på 96,1 (94,0) Mkr
- 25,3 (16,9) Mkr har investerats i fastigheter
- Underhåll för 13,6 (12,0) Mkr, 139 (123) Kr/m^2 utfördes
- Avskrivningar har skett med 17,4 (17,6) Mkr
- Hyresbortfall bostäder 0,7 (0,6) %
- Genomsnittlig effektiv ränta den 31 dec 1,89 (1,89) %
- Synlig soliditet uppgår till 31,5 (30,7) %
- Resultatet 2019 blev ett överskott på 5,9 (4,8) Mkr

VD har ordet

Åren med positiva resultat fortsätter. Bokslut för år 2019 visar på ett resultat om 5,9 mkr jämfört med året innan då resultatet uppgick till 4,8 mkr. Återigen präglas det positiva resultatet av den relativt höga uthyrningsgraden samt av de olika förbättringsåtgärderna som företaget vidtagit under föregående verksamhetsår. Nämnas bör att vi under hösten 2019 noterat en ökning av antalet lediga lägenheter inom företagets bestånd. Från att vi haft allt uthyrt, har vi numera ett antal lägenheter som står tomma, framförallt i Blomstermåla. Den kraftiga befolkningsminskningen i kommunen under 2019 har börjat sätta sin prägel på företagets uthyrning i form av att det tar längre tid att hyra ut en lägenhet, än vi varit vana vid under de senaste tre-fyra åren. I nästa års budget har vi räknat med en högre vakansgrad föranlett av stamrenoveringen i Blomstermåla samt lägre befolkningssiffror framöver. Dock baseras våra prognoser på att befolkningsminskningen inte blir så stor som under 2019. Företaget bör även framöver uppvisa goda resultatsiffror, trots de första signalerna om en högre vakansgrad, då uthyrningen fortfarande ligger på för företaget historiskt höga nivåer.

Vår duktiga personal har i hög grad bidragit till de fina siffrorna 2019, som redovisas ovan. Kontorsanställda, fastighetsskötare och reparatörer har tillsammans upprätthållit en god kostnads- och servicenivå inom hela företaget, vilket bekräftas av både de ekonomiska siffrorna och av enkätsiffrorna från 2019. Fastighetsskötargruppen har genomgått en personalförnyelse under föregående år då vissa medlemmar av gruppen gått i pension eller valt andra karriärvägar med följd att vi fått in ett antal nya duktiga medarbetare.

Förra årets kundundersökning genomfördes för första gången av företaget AktivBo. Resultatet av hyresgästernas enkätsvar visar att vi återigen fått höga betyg både för serviceindex och produktindex. Betyget för serviceindex uppgår till 86,5% jämfört med Allmännyttans snittbetyg om 81,6%. Produktindexet uppgår till 81,5% medan Allmännyttans snittbetyg ligger på 77,8%. Vår målsättning framöver är att ytterligare höja vårt betyg inom båda områdena där vi kommer att analysera de synpunkterna vi fått i samband med enkätinsamlingen och agera därefter.

Förutom det sedvanliga lägenhets- och fastighetsunderhållet har året kännetecknats av ett antal större projekt såsom stamrenovering i Blomstermåla, nybyggnation av tre parhus i Ålem samt byggnation av en solcellsanläggning i Älgerum. Stamrenoveringen fortsätter även under 2020 medan husen i Ålem är färdigställda och alla de sex lägenheterna är numera uthyrda.

Solcellsanläggningen var den första i raden av våra satsningar på solceller och en av flera åtgärder som vi kommer att vidta framöver i syfte att uppnå våra klimatmål. Mönsterås Bostäder är ett av många företag som anslutits till Allmännyttans klimatinitiativ och som går ut på att vi ska minska energianvändningen med 30% samt att vi ska vara fossilfria senast år 2030. Basåret för jämförelsen i energimätningen är 2007.

Företagets ledningsgrupp har under den andra halvan av 2019 arbetat med en ny vision och nya värdeord. Nuvarande vision och värdeord har några år på nacken och med anledning av att det är många nya medarbetare på företaget ansåg ledningen att det var dags att inleda ett nytt arbete med visionen och värdeorden. Detta arbete fortsätter under innevarande år där den nya visionen och de nya värdeorden kommer att diskuteras med hela personalgruppen. Efter styrelsens beslut kommer visionen och värdeorden att implementeras i de berörda delarna av företagets verksamhet.

Mönsterås Bostäder har under de senaste fyra åren byggt 70 nya lägenheter, 64 lägenheter inom de centrala delarna av Mönsterås och sex lägenheter i Ålem. Ägaren, Mönsterås kommun, vill att företaget fortsätter med nybyggnation även framöver och de första diskussionerna har förts kring ett nybyggnadsprojekt i Timmernabben. I dagsläget är inget nybyggnadsbeslut fattat men projekteringsmedel för detta ändamål är avsatta i 2019 års budget.

Årets hyresförhandlingsrunda mellan Mönsterås Bostäder och Hyresgästföreningen avslutades i december 2019. Resultatet av hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 2,7% fr.o.m. den 1 februari 2020.

Överenskommelsen mellan företaget och Hyresgästföreningen om nästa års hyreshöjning ger oss möjlighet att fortsätta med våra satsningar på exempelvis högre tillgänglighet i fastighetsbeståndet och satsningar på trygghetsskapande åtgärder. Under 2020 är projekteringsmedel avsatta för hissinstallation i ett av husen i Älgerum och budgetmedel finns för fortsatt utbyggnad av portkodslösningar, denna gång i Pionjär-området. Nästa års budget innehåller även satsningar på stam- och lägenhetsrenoveringar, klimatsatsningar såsom solceller och energieffektiviseringar samt satsningar på utemiljöer.

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

Mönsterås, februari 2020

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 -12,2 Mkr (-16,8) 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 2,42 år (2,50) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,89% (1,89%).

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

	2019	2018
Inom 1 år	76 000	86 000
Inom 1-2 år	80 000	50 000
Inom 2-3 år	50 000	80 000
Inom 3-4 år	100 000	50 000
Inom 4-5 år	25 000	65 000
Inom 5-6 år	20 000	0
Inom 6-7 år	0	20 000
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa	**351 000**	**351 000**

Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2020 och att nyupplåna 4 Mkr.

Känslighetsanalys

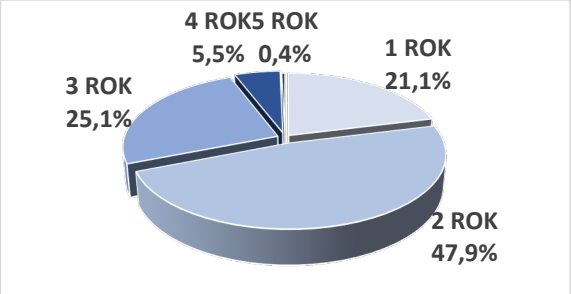
Resultatet påverkas av ett flertal faktorer som hyresnivån, uthyrningsgrad, finansiella kostnader och förvaltningskostnader. För att minska dessa risker pågår bl.a. ett aktivt arbete med låne-portföljen, marknadsföringen och kostnadsbe-sparingarna.

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

		kkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	800
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 510
Driftkostnader	+/-10 kr/m²	1 010

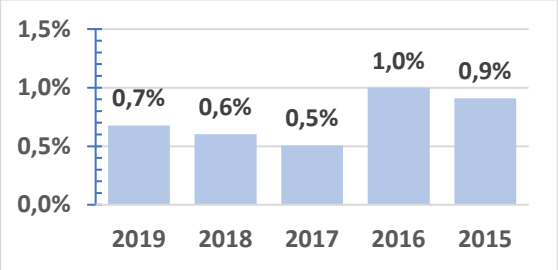
Fastighetsbestånd och uthyrning

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 (1 388 lägenheter).



Hyresbortfall

Antalet lediga lägenheter har ökat från 14 vid utgången av 2018 till 22 stycken vid utgången av 2019. Uthyrningsgraden har sakta men stadigt ökat under flera år. Sett över en 10-årsperiod, från år 2010 då hyresbortfallet var 6,1% till 2019 då hyres-bortfallet för lägenheter är nere på låga 0,7 % (0,6%):



Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i för-hållande till bostäder i beståndet. 2019 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 18,2% (19,0%) vilket motsvaras av 253 (262) flyttningar. En högre flyttningsfrekvens ger ökade omkostnader som ett ökat hyresbortfall, ökade reparationsbehov och ökade administrationskostnader.

i %	2019	2018	2017	2016	2015
Annan lgh.	4,9%	5,2%	4,0%	6,1%	5,7%
Annat boende i kommunen	6,3%	7,5%	5,9%	8,4%	10,5%
Annan ort	5,3%	4,6%	4,7%	4,2%	3,9%
Avlidna	1,7%	1,7%	1,6%	2,5%	3,2%
Flyttfrekvens	**18,2%**	**19,0%**	**16,2%**	**21,3%**	**23,2%**

Sälj- och marknad

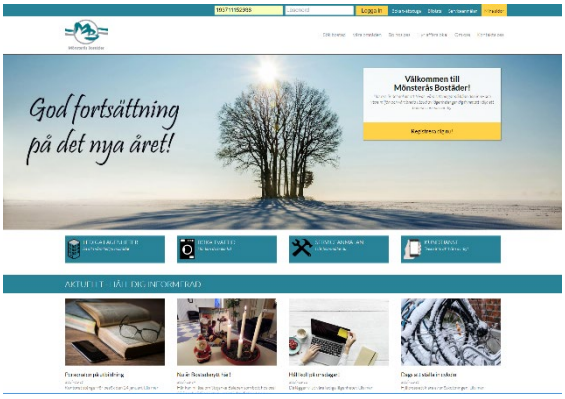
Uthyrning

Söktrycket på våra lägenheter var stort under första kvartalet, men mattades sedan av och fortsätter att vara relativt svagt. Vi märker av en mindre efterfrågan på lediga lägenheter och det gäller över hela vårt bestånd. Vår erfarenhet det senaste året visar att många av de som söker bostad saknar inkomst eller har väldigt låg sådan. De uppfyller helt enkelt inte våra krav på inkomst.

Två av våra sex nybyggda lägenheter på Skyttes gränd i Ålem stod tomma vid årsskiftet. Även där var det svårt att hitta någon hyresgäst.

Hemsidan och information

Vi jobbar 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.

När vi snabbt behöver nå ut med information till våra hyresgäster använder vi, förutom hemsidan, vår Facebook-sida. Vi har drygt 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 Sveriges Allmännytta tagit fram och som på ett lättbegripligt sätt beskriver hur det är att bo i lägenhet.

Aktiviteter

Bomässan 2019 planerade vi i samarbete Mönsterås kommun, Häradssparbanken, Mönsterås handel, Ålems sparbank, Fastighetsbyrån och Reklam och display. För första gången höll vi till i Multihallen nere i hamnen i Mönsterås, istället för på Torget, och det blev ett lyckat arrangemang med rekordmånga besökare. Ett 30-tal utställare fanns på plats och många hade aktiviteter vid sina montrar. Vi hade bland annat med information om våra seniorbostäder och vi lottade ut en cykel till den som hade flest rätt i vår frågetävling.

Vi medverkade på den nystartade bomässan i Oskarshamn, som hölls i slutet av oktober. Ett bra evenemang för oss att knyta kontakter och för att skapa goda relationer med eventuella framtida hyresgäster.

Under våren körde 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 besökte två olika bostadsområden under 2019. Vi fortsätter igen våren 2020.

I samarbete med Hyresgästföreningen arrangerade vi Hyresgästens dag den 23 maj. Vi höll till på grönytan bakom Jacobs gränd 14. Det fanns hoppborg för barnen och vi bjöd på korv med bröd och på kaffe och bullar. Syftet med den dagen är att få möta våra hyresgäster och att de ges möjlighet att komma med synpunkter och ställa frågor.

Integration

Boskolan, som är en del av vårt integrationsarbete, fortgår vid behov. 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 på olika språk. 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 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.

Samarbetet med polisen är också av stor vikt. Detta för att minska olika typer av brott så som klotter, inbrott i källare, krossade rutor, stölder och andra typer av skadegörelser.

Vi är just nu med och startar upp Mönsterås lokala brottsförebyggande råd. Det är ett samarbete mellan oss, kommunen och polismyndigheten. Rådet ska verka för att kommunens invånare ska känna sig trygga och säkra.

Relationsmarknadsföring

För att skapa goda relationer och för att stärka vårt varumärke ger vi bort presenter till alla nyinflyttade. Bland annat får hyresgästerna exempelvis cykellysen, mejselset och shoppingpåsar.

Kundenkät

Hyresgästundersökningsföretaget AktivBo påbörjade arbetet med utskick av kundenkäten under hösten. Resultatet visar på ett fortsatt stort förtroende för oss både vad det gäller service- och produktindex. Serviceindex visade på 86,5 procent, jämfört med snittbetyget som är 81,6 procent.

Marknadsmål

Den genomsnittliga uthyrningsgraden för bostäder (mätt som hyresintäkter) har uppgått till 99,3 procent. Detta innebär att vi nått våra marknadsmål som sattes till 99,0 procent. Vi fortsätter att sträva för en hög uthyrningsgrad genom att aktivt jobba för att öka attraktiviteten i bostadsområden, att genomföra olika aktiviteter enligt marknadsplanen och att anpassa lägenhetsutbudet, standarden och servicen till kundernas efterfrågan.

På gång

Projektarbetet med stamrenoveringen i Blomstermåla är i full gång och kommer att pågå under hela 2019–2020. Arbetet har hittills gått mycket bra och det har inte varit några stora bekymmer när våra hyresgäster ska flytta in och ut ur ersättningslägenheterna.

På Jacobs gränd 1, 3, 7 och 9 installerar vi skalskydd. Hyresgästerna ska känna sig tryggare i och med att ytterdörrarna är låsta dygnet runt.

Vi ska bli mer digitaliserade. På gång är digital signering av kontrakt och digitala register och informationstavlor i våra trapphus.

För att på ett bättre sätt kunna arbeta proaktivt i våra områden har vi ”flyttat ut” kontoret, ut till våra bostadsområden i ytterområdena. Under året har vi främst fokuserat på Blomstermåla i och med arbetet med stambytet. Vi fortsätter detta arbete under 2020.

Fastighetsförvaltning

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete har utförts för 13,6 Mkr. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har gjorts för 28,2 Mkr. Av detta var invändigt lägenhetsunderhåll 4,1 Mkr, utbyte av vitvaror 1,6 Mkr, utvändigt underhåll 1,3 Mkr och tvättstugor 0,3 Mkr.

Byggnationen av sex nya lägenheter på Skyttes Gränd i Ålem har färdigställts under året och inflyttning skedde i oktober. Lägenheterna är fördelade på tre parhus och alla lägenheter är uthyrda med nöjda hyresgäster, samtliga över 55 år.

Den totala investeringskostnaden uppgår till 12,1 Mkr.

För att underlätta insamlingen av matavfall, som har införts under året, har vi investerat 0,5 Mkr i nergrävda avfallsbehållare, bland annat i Älgerum och på Jacobs gränd.

Arbetet med hissunderhåll i Åsevadsområdet och utbyte av hissar i Ålem och Blomstermåla har fortsatt under året. Vi har lagt 2,4 Mkr på detta. I samarbete med Mönsterås Kommun har vi installerat två hissar på Hamngatan.

Vi har investerat 1,3 Mkr på att förstärka skalskyddet i våra hus. Detta har gjorts genom att montera nya entrédörrar och installation av porttelefoner.

Stambyte i Blomstermåla är påbörjat under året. Detta projekt kommer att färdigställas under hösten 2020. Total kostnad för projektet är beräknad till 33,5 Mkr.

Nytt badrum i Blomstermåla

Nyproduktionen i Ålem och stambytet i Blomstermåla följer de mål och fokusområden som Mönsterås Bostäder har.

Försäkringar och skador

Försäkringsgivare för fastighetsförsäkring har varit Protector. Två skador som överstiger självrisken har inträffat under året.

Förbrukningar

De taxebundna kostnaderna var 2019 cirka 19,6 Mkr, vilket motsvarar 20,9 % av hyresintäkterna.

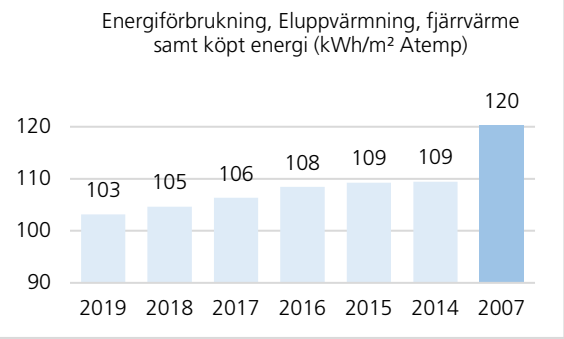
Energiförbrukning värme och varmvatten

Genomsnittlig energiförbrukning värme och varmvatten uppgick 2019 till 92,91 kWh/m² Atemp jämfört med 96,26 kWh/m² Atemp 2018. Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten uppgick till 103,13 kWh/m² Atemp normalårskorrigerat med graddagar, 2019 jämfört med 104,6 kWh/m² Atemp föregående år.

Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning uppgick till 7,87 kWh/m² Atemp. Förändring av fastighetselförbrukningen i jämförelse med 2007 är -36 %. Total energiförbrukning (värme, varmvatten samt fastighetsel). Genomsnittlig total energiförbrukning värme, varmvatten samt fastighetsel uppgick till 101 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig total normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel uppgick till 111 kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat med graddagar, 2019.

Mönsterås Bostäders totala normalårskorrigerade energianvändning för uppvärmning. Diagrammet visar åren 2014 tom 2019. Jämförelseåret 2007 visas också (Skåneinitiativets utgångsår). 2019 är den totala besparingen för eluppvärmning, fjärrvärme och köpt energi 14,3 % jämfört med 2007.



Allmännyttans Klimatinitiativ

Mönsterås Bostäder har under 2019 anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. Företagets antagna mål är fossilfritt till 2030 samt 30% procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)

Energibesparande åtgärder under 2019

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 2019 har Mönsterås Bostäders första solcellsanläggning byggts på södra taket till Älgerumsvägen 22. Solcellerna utgör i detta fall tätskiktet, det vill säga de ersätter takpannorna. Anläggningen är på 22 kW och beräknas leverera ca 21 000-23 000 kWh/år. Anläggningen som solcellsanläggningen är kopplad till förbrukar 35 000 kWh/år. Under stora delar av året är ändå förbrukningen mindre än vad solcellsanläggningen producerar och då säljs överskottet till övriga kunder hos elleverantören som förnärvarande är Eon. Energibidrag om 305 250 kr har erhållits till projektet.

I september installerades en frånluftsvärmepump på Storgatan 87 (Lyftet) i Blomstermåla. I fläktrummet fanns en förberedelse för en värmepump vilket funnits med ända sedan det byggdes. Anläggningen har injusterats så att den levererar tillskottsvärme till fjärrvärmen på vintern och tillskottsvärme till varmvattenproduktionen på sommaren. Värmepumpen samverkar med fjärrvärmecentralen i Storgatan 89 som betjänar Storgatan 87 och 89. Med en kalkylerad energibesparing på 59 508 kWh/år och en CO2 besparing på 9 480 kg/år.

WebPort

Arbetet med uppkoppling av anläggningar till det övergripande systemet för övervakning, styrning och larmhantering för värme, ventilation, belysning mm. har fortskridit under 2019. Larmhanteringen har satts i funktion och alla vs larm går till vs-reparatören, alla ventilationslarm går till ventilationsreparatören. Utanför arbetstid går alla larm till jouren. Uppkoppling av gamla och nya anläggningar har fortsatt under 2019 och kommer pågå under ett flertal år framöver.

Belysning

Utbyte till led för utebelysning har färdigställts i Ljungnäs. Utbyte av ytterbelysningen har också påbörjats i Mölstad.

Tvättbokning

Tvättstugorna på Johan Skyttes Väg 15 och 21 har försetts med tvättbokningssystem och debitering.

Skalskydd

Johan Skyttes väg 15, 17, 19, 21 och 23 samt Torshagavägen 5-7 i Ålem har försetts med porttelefoni. Det har även Jacobs gränd 1, 3, 7 och 9. Det innebär att ytterdörrarna alltid är låsta och att tryggheten ökat för de boende. Besökare kan ringa lägenhetsinnehavaren 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

Ytterligare en laddstolpe har installerats, i första hand för eget bruk och erfarenhetsutbyte, på en parkeringsruta vid Hagagatan 4 i Pionjärområdet Mönsterås. Mönsterås Bostäder har förnärvarande 2 elbilar för eget bruk och kommer få ytterligare en under 2020. Tillgången till laddstolpen styrs med tagg.

Bilar

I augusti 2019 ställdes hela Mönsterås Bostäders bil- och maskinpark om till fossilfri. Mönsterås Bostäder förfogar för närvarande över 6 dieselbilar och 7 dieseldrivna maskiner, 2 elbilar samt en gasdriven bil. De dieseldrivna fordonen körs på HVO100 som finns att tillgå i Mönsterås. HVO100 som finns i Mönsterås är gjort på slakteriavfall och är ett förnybart bränsle som inte är fossilt. Att tanka HVO100 i befintliga och framtida dieselmotorer minskar klimatpåverkan med uppemot 90 % tack vare att det sänker det totala koldioxidutsläppet. Man tar då hänsyn till alla CO2-producerande processer från källa till hjul.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Mönsterås Bostäder AB:s (556526-8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Styrelsen har sitt säte i Mönsterås.

Styrelse

Styrelsen är tillsatt av Mönsterås kommunfullmäktige.

Ordinarie ledamöter:
Roland Åkesson, ordförande (c)
Invald i styrelsen 2019. (f 1953)
Jimmy Persson, (c)
Invald i styrelsen 2019. (f 1972)
Sarah Johansson, (c)
Invald i styrelsen 2019. (f 1970)
Emma Magnusson, (c)
Invald i styrelsen 2019. (f 1974)
Tommy Englund, vice ordf. (s)
Invald i styrelsen 2015. (f 1953)
Mikael Amberman, (s)
Invald i styrelsen 2019. (f 1982)
Mikael Karlsson, (sd)
Invald i styrelsen 2019. (f 1965)

Suppleanter:

Inge Josefsson	(c)
Eva Nilsson	(c)
Emil Jörgensen	(m)
Bengt-Olof Davidsson	(kd)
Björn Nilsson	(s)
Naemi Hammarstedt	(s)
Sören Boman	(sd)

Revisorer:

Niclas Bremström	KPMG
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 2019-01-01 – 2019-12-31 och balansräkning 2019-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 uppgår 5 948 510 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 33 068 373 kronor jämte 2019 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 5 948 510 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 39 016 883 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 1 388 lägenheter i Mönsterås kommun. 20% av hushållen i kommunen bor hos Mönsterås Bostäder.

Organisationsanslutning

Mönsterås Bostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännytta 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 96,1 Mkr (94,0 Mkr) varav 79,5 Mkr (78,1 Mkr) var hyresintäkter för bostäder.
Kostnaderna för drift och administration uppgick till 81,6 Mkr (79,8 Mkr). I kostnaderna ingår underhåll med 13,6 Mkr (12,0 Mkr), fastighetsskatt med 1,7 Mkr (1,4 Mkr) och avskrivningar med 17,4 Mkr (17,6 Mkr) samt nedskrivning av Ålemsprojektet med 0,9 Mkr.

Räntekostnaderna uppgick till 6,7 Mkr (7,3 Mkr) efter justering av ränteswapar. Genomsnittlig ränta uppgick för året till 1,89% (1,89%).

Årets överskott uppgick till 5 949 kkr. (4 802 kkr.).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 173,3 Mkr (167,4 Mkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 31,5% (30,7%).

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

Förändring av det egna kapitalet

	Aktie kapital	Reserv fond	Bal. Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	28 266	4 802
Disp. Av föreg. års resultat			4 802	-4 802
Årets resultat				5 949
Eget kapital vid årets utgång	**14 784**	**119 537**	**33 068**	**5 949**

ÅRET I KORTHET – EKONOMISK ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, kkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	93 814	92 300	89 944	85 857	83 684
Övriga förvaltningsintäkter	2 316	1 720	1 001	1 906	894
Summa nettoomsättning	**96 130**	**94 020**	**90 945**	**87 763**	**84 577**
Driftskostnader	-45 269	-42 130	-40 437	-40 691	-39 246
Underhållskostnader	-13 597	-11 992	-11 310	-12 971	-10 271
Fastighetsskatt	-1 720	-1 397	-1 349	-1492	-1066
Avskrivningar	-17 443	-17 591	-17 129	-15 361	-15 584
Nedskrivningar	-858	-4 055	-4 150	-2 874	-2 874
Summa fastighetskostnader	**-78 887**	**-77 165**	**-74 375**	**-73 389**	**-69 041**
Bruttoresultat	**17 243**	**16 855**	**16 570**	**14 374**	**15 536**
Central adm.- och försäljningskostnader	-2 690	-2 605	-2 497	-2 755	-2 558
Rörelseresultat	**14 553**	**14 250**	**14 073**	**11 619**	**12 978**
Finansnetto	-7 424	-7 955	-7 944	-9 013	-9 264
Resultat efter finansiella poster	**7 129**	**6 295**	**6 129**	**2 607**	**3 714**
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-1243	-1556	-1392	-569	-936
Årets resultat	**5 949**	**4 802**	**4 800**	**2 101**	**2 842**

BALANSRÄKNING, kkr	2019	2018	2017	2016	2015
Anläggningstillgångar	542 212	532 533	534 899	489 282	465 477
Omsättningstillgångar	8 189	12 523	4 693	5 001	7 511
Summa tillgångar	**550 401**	**545 056**	**539 592**	**494 283**	**472 989**
Eget kapital	173 338	167 390	162 587	157 787	155 687
Obeskattad reserv	2 658	2 721	2 784	2 848	2 911
Avsättningar	3 384	1 586	2 224	1 526	2 299
Långfristiga skulder	351 000	351 000	350 100	310 100	276 000
Kortfristiga skulder	20 021	22 359	21 897	22 021	36 091
Summa eget kapital och skulder	**550 401**	**545 056**	**539 592**	**494 283**	**472 989**

ÅRET I KORTHET – NYCKELTAL

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 388	1 382	1 343	1 343	1 309
Antal lokaler	252	252	250	244	255
Antal garage och bilplatser	306	305	302	302	301
Summa uthyrningsobjekt	**1 946**	**1 939**	**1 895**	**1 889**	**1 865**
Yta bostäder, m²	85 808	85 292	82 720	82 720	80 616
Yta lokaler, m²	11 859	11 907	11 609	11 609	11 588
Yta garage, m²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	**100 801**	**100 333**	**97 463**	**97 463**	**95 338**
Flyttningsfrekvens	18,2%	19,0%	16,0%	21,3%	23,2%
Hyresbortfall % bostäder	0,7%	0,6%	0,5%	1,0%	0,9%
Hyresbortfall % lokaler	4,6%	3,8%	5,3%	8,8%	8,9%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	31,5%	30,7%	30,1%	31,9%	33,0%
Skuldsättningsgrad	2,0	2,1	2,2	2,0	1,8
Belåningsgrad	64%	64%	65%	63%	58%
Kassalikviditet	41%	56%	21%	25%	22%
Räntetäckningsgrad	422%	391%	386%	296%	334%
Ränta fastighetslån	2,12%	2,34%	2,41%	3,08%	3,36%
Lönsamhet					
Direktavkastning	3,7%	3,7%	3,9%	3,4%	4,4%
Avkastning på Eget Kapital	4,1%	3,8%	3,8%	1,6%	2,4%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	8,1%	8,9%	9,0%	11,0%	11,0%
Driftnetto kr/m²	328	328	331	286	342
Underhåll kr/m²	139	123	120	138	106

Resultatmål	
- Soliditetskrav i ägardirektiv lägst	30,0%
- Direktavkastningskrav i ägardirektiv beräknas på marknadsvärdet	4,5%
- Avkastning på det eget kapitalet ska överstiga riskfria räntan med minst 2%	2,10%

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 marknadsvärdet 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 2019

Belopp i kkr.	Noter	2019	2018
Nettoomsättning	1:1-4		
Hyresintäkter	2	93 814	92 300
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 316	1 720
Summa nettoomsättning		**96 130**	**94 020**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-45 269	-42 130
Underhållskostnader		-13 597	-11 992
Fastighetsskatt		-1 720	-1 397
Avskrivningar	9	-17 443	-17 591
Nedskrivningar	9	-858	-4 055
Summa fastighetskostnader		**-78 887**	**-77 165**
Bruttoresultat		**17 243**	**16 855**
Central administrations- och fastighetskostnader			
Övriga kostnader		-2 690	-2 605
Rörelseresultat	5-8, 10-11	**14 553**	**14 250**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	216	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 20	-7 640	-8 215
Resultat efter finansiella poster		**7 129**	**6 295**
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-1 243	-1 556
Årets resultat		**5 949**	**4 802**

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Noter	2019	2018
TILLGÅNGAR	1:1-3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	528 072	526 088
Pågående till- och ombyggnader	15	10 873	3 298
Inventarier	15	2 861	2 776
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		181	181
Andra långfristiga fordringar	16	225	190
Summa anläggningstillgångar		**542 212**	**532 533**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		396	448
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		328	883
Skattefordringar		1 792	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 041	1 239
Kassa och bank	17,21	2 632	9 953
Summa omsättningstillgångar		**8 189**	**12 523**
SUMMA TILLGÅNGAR		**550 401**	**545 056**
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	33 068	28 267
Årets resultat		5 949	4 802
Summa eget kapital		**173 338**	**167 390**
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 658	2 721
Summa obeskattade reserver		**2 658**	**2 721**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 384	1 586
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	351 000	351 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 201	9 824
Skatteskulder		0	351
Övriga kortfristiga skulder	22	2 501	2 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 319	9 793
Summa kortfristiga skulder		**20 021**	**22 359**
Summa skulder och avsättningar		**374 405**	**374 945**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**550 401**	**545 056**

KASSAFLÖDESSCHEMA

Direkt metod	**2019**	**2018**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)		
Inbetalningar från kunder	94 574	93 001
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-63 565	-56 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**31 009**	**36 190**
Erhållen ränta	30	0
Erlagd ränta	-7 468	-7 757
Betald inkomstskatt	-2 968	-3 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**20 603**	**24 915**
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)		
Ny-, om- och tillbyggnad	-26 447	-16 889
Förvärv/försäljning inventarier	-1 477	-1 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-27 924**	**-18 631**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)		
Nyupplåning	0	900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**900**
Årets kassaflöde (I+II+III)	**-7 321**	**7 184**
Likvida medel vid periodens början	**9 953**	**2 769**
Årets kassaflöde	**-7 321**	**7 184**
Likvida medel vid periodens slut	**2 632**	**9 953**

NOTER

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper mm.

Alla belopp i kkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2018 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. 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

	2019	2018
Bostäder	80 029	78 573
Lokaler	14 181	13 882
Övrigt	1 215	1 201
Delsumma	**95 425**	**93 656**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-538	-471
Lokaler	-628	-533
Övrigt	-211	-198
Rabatter	-234	-154
Delsumma	**-1 611**	**-1 356**
Summa Hyresintäkter	**93 814**	**92 300**

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 2 316 (1 720) kkr. varav vidarefakturering till Mönsterås Kommun med 856 (179) kkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhålls-kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	8 800	7 334
Reparationer	6 597	6 043
Taxebundna kostnader	8 277	8 044
Uppvärmning	11 377	11 586
Lokal administration	8 501	7 455
Övriga driftskostnader	1 717	1 668
Driftskostnader	**45 269**	**42 130**
Central administration	2 690	2 605
Summa driftskostnader	**47 960**	**44 735**
Underhållskostnader	13 597	11 992

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2019	2018
Medelantal anställda	22	21
Varav män	14	14
Varav kvinnor	8	7
Företagsledning och Styrelse		
Antal kvinnor	2	2
Antal män	6	6

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Av pensionskostnaderna avser 219 (203) kkr. verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD.

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

	2019	2018
Styrelse och VD, löner och ersättningar	1 062	957
Övriga anställda, löner och ersättningar	8 898	8 654
Summa	**9 960**	**9 611**
Sociala kostnader	4 111	4 051
(Varav pensionskostnader)	734	831

Not 7 Sjukfrånvaro

	2019	2018
Total sjukfrånvaro	6,11%	3,88%
Därav långtidssjukfrånvaro	66,74%	32,24%

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

	2019	2018
Byggnader och mark	15 340	15 306
Markanläggningar	728	552
Inventarier	1 319	1 084
Utrangering	56	649
Summa avskrivningar	**17 443**	**17 591**
Tändstickan 11		*4 055*
Nedskrivning Ålem	858	
Summa nedskrivningar	**858**	**4 055**

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2019	2018
KPMG (2019) Deloitte (2018)		
Varav revisionsuppdrag	69	62
Varav andra uppdrag	35	12
	104	**74**

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 11 068 (9 877) kkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 9 165 (6 655) kkr.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultat-poster

	2019	2018
Återbäring HBV	74	108
Ränteintäkter kundfordringar	142	152
Summa	**216**	**260**

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

Not 13 Räntekostnader och liknande resultat-poster

	2019	2018
Ränta fastighetslån o derivat	6 723	7 258
Borgensavgift	902	878
Övriga finansiella kostnader	15	79
Summa	**7 640**	**8 215**

Not 14 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	3 384	1 586
Summa uppskjuten skatteskuld 21,4% (22%)	**3 384**	**1 586**
Förändring årets uppskjutna skatter	1 798	-638
Aktuell skatt	-556	2 388
Restituerad skatt	1	-194
Årets skattekostnad	**1 243**	**1 556**

Avstämning årets aktuella skattekostnad

	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	3 384	1 586
Summa uppskjuten skatteskuld 21,4% (22%)	**3 384**	**1 586**
Förändring årets uppskjutna skatter	1 798	-638
Aktuell skatt	-556	2 388
Restituerad skatt	1	-194
Årets skattekostnad	**1 243**	**1 556**

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggnings-tillgångar

	2019	2018
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	695 470	678 934
Nyanskaffning under året	25 252	16 920
Avgår: Försäljning och utrangering	-179	-384
Utgående ack. anskaffningsvärden	**720 543**	**695 470**
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	212 292	197 157
Avgår: Försäljning och utrangering	-123	-171
Årets avskrivningar	15 340	15 306
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**227 509**	**212 292**
Ingående ack. nedskrivningar	13 953	9 898
Nedskrivningar	858	4 055
Utgående ack. nedskrivningar	**14 811**	**13 953**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**478 223**	**469 225**

	2019	2018
Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	52 676	52 935
Nyanskaffning under året	1 288	187
Avgår: Försäljn./utrangering	0	-446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 964**	**52 676**

	2019	2018
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	2 899	2 347
Avgår: Försäljn./utrangering	0	0
Årets avskrivningar	728	552
Utgående ack. nedskrivning	**3 627**	**2 899**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**6 757**	**7 485**

	2019	2018
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 624	14 919
Nyanskaffning under året	1 404	2 150
Avgår: Försäljn./utrangering	-236	-445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 792**	**16 624**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	13 848	13 209
Avgår: Försäljn./utrangering	-236	-445
Årets avskrivningar	1 318	1 084
Utgående ack. nedskrivn.	**14 930**	**13 848**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**2 862**	**2 776**

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. Marknads-värderingen har utförts av Värderings-data i Kungsbacka AB med värderingstidpunkt 31 dec 2019. Leverantör av marknadsinformation är NAI Svefa. Värderingen baseras på kassaflödet över 10 år samt på egen uppladdad kontrakts-information. Marknadsvärde på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen till 862 (862) Mkr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

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

Not 17 Kassa och bank

I posten ingår bankmedel i Häradssparbanken Mönsterås med 2 586 (9 875) kkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2019	2018
Balanserade vinstmedel	33 068	28 266
Årets resultat	5 949	4 802
Utg. Balans vinstmedel	**39 017**	**33 068**

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 lånest-ocken 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 -12 206 (-16 795) 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.

	2019	2018
Lånestock i kkr	351 000	351 000
Del av lånestock som förfaller inom ett år	126 000	95 000
Genomsnittlig ränta	1,89%	1,89%
Kapitalbindningstid, år	2,12	1,76
Räntebindningstid, år	2,42	2,50
Derivatkontrakt, swapar kkr	230 000	230 000
Värde i swapar 31 dec, kkr	-12 206	-16 795

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2020 kommer att refinansieras under 2020 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 473 (448) kkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 2 772 (2 786) kkr. för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår 6 386 (5 436) kkr. för förskotts-betalade hyror.

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser Fastigos garantifond 190 (174) kkr. Finns ej några ställda säkerheter.

Mönsterås 2020-02-24

Armin Avdic
Verkställande direktör

Roland Åkesson
Ordförande

Jimmy Persson

Sarah Johansson

Emma Magnusson

Tommy Englund

Mikael Amberman

Mikael Karlsson

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har angivits 2020-02-24

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap har angivits 2020-02-25

Ewa Klase
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mönsterås Bostäder AB, org. nr 556526-8421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mönsterås Bostäder AB för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 februari 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mönsterås Bostäder AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Mönsterås den 24/2-2020

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Mönsterås Bostäder AB
Org nr 556526-8421

Granskningsrapport för år 2019

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

Styrelse 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 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 särskild 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, 2020-02-25

Ewa Klase
Lekmannarevisor