Mönsterås Bostäder AB

Årsredovisning 2020

Fastighet Hamnen

Mönsterås Bostäder

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse **3**
Om Mönsterås Bostäder AB **3**
VD har ordet **4**
Ägardirektiv **5**
Affärsidé och Vision **7**
Året som gått **7**
Finansiering **8**
Sälj- och marknad **9**
Hållbarhet **10**
Fastighetsförvaltning **12**

Förvaltningsberättelse **14**
Året i korthet – ekonomisk översikt **15**
Året i korthet – nyckeltal **16**
Resultaträkning **17**
Balansräkning **18**
Kassaflödesanalys **19**
Noter **20**
Upplysningar till resultaträkningen **23**
Upplysningar till balansräkningen **24**
Styrelsens underskrift **26**

Verksamhetsberättelse

Om Mönsterås Bostäder AB

Mönsterås Bostäder AB är ett kommunalt bostadsbolag med 1 388 lägenheter och 12 000 m2 lokaler. Bolaget ägs i sin helhet av Mönsterås kommun. Det är det lilla allmännyttiga bostadsbolaget med den stora omtanken där man värdesätter den personliga kontakten med kunderna och där trevligt bemötande och god service står i fokus.

Den huvudsakliga verksamheten är bostadsuthyrning, där ett brett utbud av lägenheter i varierande miljö samt bilplatser och förråd erbjuds nuvarande och potentiella hyresgäster. Verksamheten bedrivs på fem orter i kommunen; Mönsterås, Ålem, Blomstermåla, Timmernabben och Fliseryd. Lägenheterna ligger naturnära, ett stenkast från skog eller hav, men också med närhet till affärer och service. Det finns goda pendlingsmöjligheter till Kalmar och Oskarshamn med täta förbindelser. På den kommersiella marknaden erbjuder Mönsterås Bostäder AB affärslokaler och kontorslokaler.

1 388 st
Lägenheter

251 st
Lokaler

307 st
Garage och
p-platser

Fastighet Oknebäck

Fastighet Pionjären

VD har ordet

Även 2020 var ett ekonomiskt starkt verksamhetsår, med ett resultat om 5,1 mnkr. Det goda resultatet uppvisas trots Corona-pandemins utmaningar sedan mars månad, då vi varit tvungna att ställa om våra arbetsprocesser, arbetsplaner och arbetsrutiner.

I början av virusets spridning gjorde vi en riskbedömning kring det vi utförde till vardag och kring det vi tänkte genomföra framöver. I samband med det fattade vi bland annat beslut om att förstärka skyddet kring personer som kunde utsättas för smittan. Vi sköt på framtiden nästan alla planerade förebyggande åtgärder i lägenheterna och koncentrerade oss enbart på akuta fel. Efter ytterligare några veckor bestämde vi oss för att helt stänga företagets kontorsutrymmen för spontana besök samt förtydliga rutinerna kring besök hos äldre hyresgäster. Detta gjorde vi för att skydda både hyresgäster och anställda. I och med att vi lärde oss hur vi skulle hantera risker med Corona, utökade vi successivt våra insatser gentemot hyresgästerna genom att börja åtgärda även andra fel som inte var av akut karaktär. Under året har vi haft kontinuerliga avstämningar med företagets chefer och skyddsombud. Vid förkylningssymtom har våra anställda stannat hemma eller arbetat hemifrån. Vi har med andra ord infört försiktighetsåtgärder och säkrat upp för att fortsätta ge hyresgästerna så god service som möjligt.

En annan utmaning under 2020, förutom Corona-pandemin, var den lägre efterfrågan på företagets lägenheter, än vi tidigare varit vana vid. Vakanserna var fortfarande på hanterbara nivåer men det tog något längre tid för att en ny hyresgäst flyttade in i en ledig lägenhet. Att vi blivit färre invånare inom kommunen under föregående år, märktes även på våra uthyrningssiffror. Att utöka uthyrningsgraden genom bland annat större marknadsföringsinsatser är en viktig och prioriterad målsättning under 2021.

Att vi trots pandemin lyckats utföra ett bra arbete bekräftas bland annat av 2020 års kundenkät där vi återigen fått fina betyg från våra hyresgäster. Betyget för serviceindex uppgår till 85,5% jämfört med branschens snittbetyg 2019 om 81,2%. Produktindexet uppgår till 82% medan branschens snittbetyg 2019 låg på 77,3%. Vår målsättning är fortfarande att ytterligare höja betygen inom båda områdena.

Även medarbetarenkäten som genomfördes 2020 visar på fina betyg som satts av företagets anställda. Mönsterås Bostäder ligger över genomsnittet avseende mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen totalt sett och engagemang/motivation samt på samma nivå som genomsnittet avseende trivseln, jämfört med de företag som genomfört en liknande mätning. Exempelvis är 85% av anställda på företaget nöjda eller mycket nöjda med arbetssituationen totalt sett och inga är missnöjda.

Under de inledande månaderna av år 2020 slutförde vi vårt arbete med företagets nya vision och värdegrund. På sitt marsmöte beslutade styrelsen om att värdeorden som ska kännetecknа företaget ska vara trygghet, engagemang och affärsmässighet. Vår vision är att skapa ett tryggt hem, nära till allt, i regionens mitt.

Under 2020 fortsatte vi arbetet med att våra hus och områden ska vara trygga och välskötta. Stora satsningar gjordes på lägenhetsunderhåll, utbyte av vitvaror och entrédörrar, fortsatt installation av portkoder och solceller, energieffektiviseringar, tvättstugor, lekplatser och utemiljö med mera.

Under förra året blev exempelvis en ny solcellsanläggning installerad på Storgatan 2–6. Den anläggningen kommer att fungera som ett pilotprojekt för kommande och betydligt större satsningar inom solcellsområdet. I slutet av året blev vi även klara med stamrenoveringen i Blomstermåla, ett av våra största projekt, där 112 lägenheter bland annat fått nya badrum och nya lägenhetsdörrar.

Ny- och ombyggnationssatsningar fortsätter även under 2021 i form av ett antal större projekt. Ett nytt hus med åtta lägenheter i Timmernabben, installation av tre hissar på Älgerumsvägen 22 i Mönsterås, nya badrum i Oknebäck, utökat skalskydd i kvarteret Kroken är några exempel på det vi tänker genomföra under nästa år.

Under år 2021 kommer vi att fortsätta med satsningar på trygghetsfrågor genom ett antal åtgärder i Pionjärområdet. Förutom förstärkning av ett antal belysningsposter och utbyte av viss armaturer, kommer vi att fortsätta byta ut entrédörrar, installera portkoder samt gräva ner sopbehållarna under jord.

Företagets fastigheter värms redan idag upp av förnyelsebara energikällor där bland annat fjärrvärmenätet värms upp av Södras restvärme från pappersmassaframställningen. Företaget köper även el märkt med ”Bra miljöval”. Arbete med klimat- och energieffektiviseringsfrågor kommer att intensifieras framöver i form av bland annat en ny solcellsanläggning i Åsevad.

Våra planerade satsningar 2021 samt hittills genomfört arbete med energieffektiviseringar, utrensning av miljöfarliga kemikalier, fossilbränslefri fordonsflotta, införande av individuell mätning av värme och vatten samt höga betyg som vi fått från hyresgästerna i den senaste enkäten, stärker oss i vår uppfattning att vi är på god väg att fortsätta skapa trygga och hållbara hem inom Mönsterås kommun.

Avslutningsvis vill jag återigen framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för ännu ett år med starkt resultat och nöjda kunder.
Mönsterås, februari 2021

Armin Avdic
Verkställande Direktör

Ägardirektiv

Mönsterås kommun har tagit fram ägardirektiv för de kommunägda bolagen. Ägardirektiven ses över årligen och beslut tas av kommunfullmäktige. Ägardirektivet beskriver respektive bolags uppdrag, krav och måluppfyllnad samt avkastningskrav.

Ägardirektiv Mönsterås Bostäder AB

- ✓ Bolaget ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Mönsterås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- ✓ Bolaget ska erbjuda goda bostäder för alla oavsett ekonomi, ursprung, ålder och hushållstyp. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Verksamheten skall genomsyras av hållbarhet: ekologiskt, ekonomiskt och socialt.
- ✓ Mönsterås Bostäder ska verka för fler bostäder i kommunen och under mandatperioden planera och i hög grad verkställa byggnation i enlighet med kommunfullmäktiges fastställda bostadspolitiska program. Byggnation ska planeras i Mönsterås samt på de mindre orterna för att underlätta generationsskiften inom bostadsbeståndet i kommunen.
- ✓ Bolaget ska vara ekonomiskt självbärande och drivas på ett sådant sätt så att bolaget ej behöver tillskott från kommunen. Soliditeten ska ligga lägst på 30%.
- ✓ Direktavkastningskrav 4,5 procent.
- ✓ Borgensavgift tas ut med 0,50 procentenheter på av kommunfullmäktige beslutad borgensram för det innevarande året.

Uppföljning av ägardirektiv

Under året genomförs ett antal åtgärder och insatser i Mönsterås Bostäder för att uppfylla de uppdrag, mål och krav som ställs på verksamheten genom kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Hyresgästinflytande

Det har genomförts dialoger med Hyresgästföreningen liksom samarbete med kommunens Individ- och familjeomsorg och Arbetsmarknadsenhet

Goda bostäder

Underhåll har under året utförts för 15,9 mnkr, vilket motsvarar ca 163 kr/m2 (BRA).

Byggnation

18,6 mnkr har under året investerats i fastigheterna, såsom stambyten, hissar, solceller

Soliditet

Synlig soliditet uppgår till 31,7 %

Direktavkastning

Direktavkastning beräknat på marknadsvärdet är 3,5 %

Borgensavgift

0,50 procentenheter på beslutad borgensram har betalats till kommunen med 1 775 tkr

Affärsidé och Vision

Vår vision

Ett tryggt hem, nära till allt i regionens mitt

Ett tryggt hem
Här finns trevliga och lugna boendemiljöer där du är sedd och hörd.

Nära till allt
Här finns skärgård och natur, ett rikt föreningsliv och god samhällsservice.

I regionens mitt
Här finns närhet till universitet, nöje, arbetsliv och tillgång till bra kommunikation.

Vår affärsidé

Mönsterås Bostäder AB ska skapa ett attraktivt boende genom att erbjuda prisvärda bostäder i en trygg och trivsam miljö

Våra värdeord

Mönsterås Bostäders värdeord är trygghet, engagemang och affärsmässighet. Tillsammans tar vi vårt ansvar att både visionen och värdeorden genomsyrar vårt dagliga arbete.

Trygghet
- ✓ Företaget kännetecknas av kompetent personal som går att lita på både som kund och kollega.
- ✓ Vi är ett stabilt och hållbart företag som erbjuder säkra och trivsamma boendemiljöer.

Engagemang
- ✓ Företaget kännetecknas av personal som i alla situationer gör sitt bästa.
- ✓ Vi tar vårt ansvar att leverera ett mervärde där både kunden och företaget vinner på handlingen.

Affärsmässighet
- ✓ Företaget kännetecknas av kostnadseffektiva lösningar samt hög moral och etik.
- ✓ Vi är ett företag som arbetar professionellt med kunden i fokus.

Året som gått

- Nettoomsättning på 97,7 (96,1) mnkr
- Avskrivningar har skett med 17,4 (17,4) mnkr
- Hyresbortfall bostäder 1,5 % (0,7)
- Genomsnittlig effektiv ränta den 31 dec 1,27% (1,89)
- Resultatet 2020 blev ett överskott på 5,1 mnkr (5,9)

Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy och swaparna används endast som ett säkringsinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att kunna uppnå en rimlig och en väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 160 mnkr (230). Per bokslutsdagen finns det ett undervärde på ca -7,5 mnkr (-12,2) i avtalen. Undervärde eller övervärde representerar den kostnad eller intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde eller övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet eller övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,45 år (2,42) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,27% (1,89).

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

Tkr	2020	2019
Inom 1 år	60 000	76 000
Inom 1–2 år	50 000	80 000
Inom 2–3 år	150 000	50 000
Inom 3–4 år	25 000	100 000
Inom 4–5 år	70 000	25 000
Inom 5–6 år	0	20 000
Summa	**355 000**	**351 000**

Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2021.

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

2020		Tkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	820
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 550
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 lägenhetsstorlekar i hela beståndet (1 388 lägenheter).

Hyresbortfall
Antalet lediga lägenheter har ökat från 22 lägenheter vid utgången av 2019 till 39 lägenheter vid utgången av 2020. Uthyrningsgraden har sakta men stadigt ökat under flera år, men sjönk under 2020.

Sett över en 4-årsperiod sjönk hyresbortfallet. Men under 2020 ökade det till 1,47% (0,7%). En orsak är extra möblerade lägenheter i Blomstermåla under stambytet 2020 och som sedan varit lediga för uthyrning.

Flyttningsfrekvens
Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2020 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 23,8% (18,2%) vilket motsvaras av 330 (253) flyttningar.

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

Flyttningsfrekvens	2020	2019	2018	2017	2016
Till annan lägenhet	7,7%	4,9%	5,2%	4,0%	6,1%
Till annat boende i kommunen	10,4%	6,3%	7,5%	5,9%	8,4%
Till annan ort	3,7%	5,3%	4,6%	4,7%	4,2%
Avlidna	2,0%	1,7%	1,7%	1,6%	2,5%
Flyttfrekvens totalt	**23,8%**	**18,2%**	**19,0%**	**16,2%**	**21,3%**

Sälj- och marknad

Uthyrning
Söktrycket på våra lägenheter var relativt stort under första kvartalet 2020, men mattades sedan av och fortsätter att vara svagt. Efterfrågan på lediga lägenheter har minskat och det gäller över hela vårt bestånd. Erfarenheten det senaste året visar att många av de som söker bostad saknar eller har för en låg inkomst för att uppfylla kraven för hyra en bostad.

Under stambytet i Blomstermåla, var ett 10-tal lägenheter möblerade. Dessa är nu avmöblerade och lediga, men saknar sökande och står därför nu outhyrda.

Hemsidan och information
Arbete pågår aktivt med att få fler personer att söka lägenheter via webben och att även göra serviceanmälningar via hemsidan. Hemsidan är kontinuerligt uppdaterad med information om vad som sker och vad som är på gång.

I och med den rådande pandemin har kontoret varit stängt och endast öppet för bokade besök. Detta har medfört ökat antal telefonsamtal i kontakterna med hyresgästerna.

En SMS-funktion har under hösten 2020 implementerats i affärssystemet för att snabbt kunna nå ut till hyresgästerna. Förutom information på hemsidan, används även en Facebook-sida som nu har drygt 300 följare.

Ett projekt med digitala trapphusskärmar har startat och först är Storgatan 8 och Parkgatan 15, där all information ges digitalt vilket har fallit ut väl. Målsättningen är att komma igång i fler trapphus i fler bostadsområden.

Mönsterås Bostäders hyresgästtidning Bostadsnytt, som kommer ut tre gånger per år, är ytterligare en kanal för information ut till hyresgästerna.

En tydligare hyresgästinformation för inflyttning har tagits fram. Informationen finns tillgänglig både på svenska och arabiska. Det finns även framtagna broschyrer på nämnda språk som Sveriges Allmännytta tagit fram och som på ett lättbegripligt sätt beskriver hur det är att bo i lägenhet.

Aktiviteter
Alla aktiviteter, såsom Bomässa, Trivselkvällar och Hyresgästens Dag, blev under året tyvärr inställda i och med rådande pandemi. Förhoppningsvis kan dessa genomföras under 2021.

Integration
Mönsterås bostäder har ett projekt tillsammans med kommunens Arbetsmarknadsenhet, SEMK (Stödföreningen för ensamkommande flyktingbarn) och Rädda Barnen. Det syftar till att hjälpa gymnasieungdomar som fått tillfälligt uppehållstillstånd att få en egen bostad, få stöd i samhället och arbete. Hittills har ett 30-tal ungdomar ingått i projektet. Projekt Boskola har genomförts med dessa ungdomar och detta fortsätter under våren 2021.

Värdefulla samarbeten
Det finns ett väl fungerande samarbete med kommunens individ- och familjeomsorg, LSS och EKB (ensamkommande barn). På så vis ges stöd till kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar och inblick i vem/vilka som bor i lägenheterna och hur man 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.

Under 2020 har medverkan i det lokala brottsförebyggande rådet ägt rum. Det är ett samarbete mellan Mönsterås Bostäder, kommunen och polismyndigheten. Rådet verkar för att kommunens invånare ska känna sig trygga och säkra.

Marknadsföring
För att skapa goda relationer och för att stärka varumärket finns presenter till alla nyinflyttade. Bland annat får hyresgästerna exempelvis cykellysen, mejsel-set och shoppingpåsar.

Riktade marknadsföringsinsatser har skett under året, bland annat när det gäller lediga lägenheter, lediga lokaler, seniorbostäder genom varumärkesbyggande annonser. Annonsering har under hösten varit i Kommunkollen, Mönsteråsbladet och Bo Magasinet. På ICA:s skärmar vid kassorna finns med en film som visar Mönsterås Bostäders vision. Det tecknades under hösten ett reklamavtal med TV4, där Mönsterås Bostäder under nästa år kommer att synas med sin logotype innan det lokala vädret presenteras.

Kundenkät
2020 genomfördes en kundenkät där det återigen blev fina betyg från hyresgästerna. Betyget för Serviceindex uppgår till 85,5% jämfört med branschens snittbetyg 2019 på 81,2%. Betyg för Produktindex uppgår till 82% och branschens snittbetyg 2019 var 77,3%.

På gång inom uthyrning

Fastighet Kvarngatan

Under hösten startades digital signering av kontrakt och digital signering av uppsägning av kontrakt i affärssystemet, vilket initialt har fungerat bra.

Under 2021 kommer fler installationer av skalskyddssystem ske, där nycklar ersätts med taggar. Detta görs för att öka säkerheten och tryggheten för hyresgästerna då entrédörrarna är låsta dygnet runt.

Hållbarhet

Allmännyttans Klimatinitiativ

Mönsterås Bostäder har under 2019 anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ.

Företagets antagna mål är:

- Att vara fossilfritt till 2030.
- Att ha en 30% lägre energianvändning år 2030 (beräknat från utgångsåret 2007)

Energibesparande åtgärder under 2020

Solceller

Under 2020 har Mönsterås Bostäder fortsatt att bygga solcellsanläggningar.

På Hässlevägen i Timmernabben har den gamla bergvärmepumpen bytts ut av åldersskäl till en ny mycket energieffektivare värmepump. Den tidigare varmvattenproduktionen har också bytts ut och moderniserats. Mitthusets tak har försetts med en solcellsanläggning med installerad effekt på 12,8 kW. Den kalkylerade energibesparingen för anläggningen är beräknad till 46 000 kWh/år och CO2 besparing till 4 297 kg/år. Överskottet från solcellsanläggningen säljs vidare. Solcellsbidrag är sökt och kommer att beviljas till projektet om 10%.

Hässlevägen, Timmernabben

Storgatan 2–4 och 6, Mönsterås, har också försetts med solceller. Anläggningen har varit i drift sedan i mitten av november 2020 och installerad effekt är på 10,24 kW. Husen har dessutom försetts med en frånluftsvärmepump som tar vara på energin i all luft som evakueras från frånluftssystemet. Detta är ett koncept som skulle kunna byggas i ett flertal av Mönsterås Bostäders anläggningar som representeras av att de har mekanisk frånluft utan återvinning. Anläggningen är i drift men inte helt klar i sin helhet beroende på pandemin som hindrat byggprocessen i en del arbeten som måste utföras i lägenheterna. Energibesparingen är kalkylerad till en besparing om 72 400 kWh/år och en CO2 besparing om 6 647 kg/år. Solcellsbidrag är beviljat för anläggningen om 30%.

Storgatan, Mönsterås

WebPort
Arbetet med uppkoppling av anläggningar till det övergripande systemet för övervakning, styrning och larmhantering för värme, ventilation, belysning med mera har fortskridit under 2020. Larmhanteringen har satts i funktion och alla VVS-larm går till VVS-reparatören, liksom alla ventilationslarm går till VN-reparatören. Utanför arbetstid går alla larm till vår jour. Uppkoppling av gamla och nya anläggningar har fortsatt under 2020 och kommer pågå under ett flertal år framöver. Larmberedskap för 5 dräneringspumpar har kopplats upp vid Torggatan i Blomstermåla. Fjärrvärmecentralen för halva Pionjärområdet, Parkgatan 27 har kopplats upp och fått ny styr- och reglerteknik med övervakning i det övergripande systemet. Solcellsprojekt, energisparsprojekt och andra mer omfattande teknikaliteter har också kopplats upp i webbport.

Skalskydd (lås och säkerhet)
Hela Pionjärområdet har försetts med Porttelefoni, utom på Bryggerigatan 5, som redan var uppdaterad till systemet sedan tidigare. 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.

Hissar
Hissarna i Jacobs gränd 14A, 14C och Jacobs gränd 9B har uppgraderats enligt Mönsterås Bostäders 5-årsplan för hissrenoveringar, som planenligt har följts. Under 2021 kommer de sista hissarna i Jacobs gränd att åtgärdas och då är hela 5-årsplanen genomförd. Målsättningen är att samtliga hissar i Jacobs gränd ska då ha fått en förlängd livslängd med cirka 25 år.

Individuell mätning och debitering (IMD)
27 lägenheter i Jacobsgränd 1 har fått värme, kall- och varmvattenmätare utbytta. Livslängden bedöms till 15 år och vattenmätarna som tidigare var pulsmätare har uppgraderats till trådbunden M-Bus.

Ventilation
Självdragskanaler har rensats och rengjorts i Pionjären. Hagagatan 4, 6, 8, Hagagatan 3 och 5 samt Parkgatan 27, 29, Bryggerigatan 6 och Hagatan 4. Lagstadgad OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts efter kanalrensning under året och godkänts i samtliga fall.

Förbrukningar
De taxebundna kostnaderna var 2020 cirka 19,7 (19,6) mnkr, vilket motsvarar 21,0 (20,9) % av hyresintäkterna.

Energiförbrukning värme och varmvatten
Genomsnittlig energiförbrukning för värme och varmvatten uppgick 2020 till 87,42 kWh/m² Atemp, jämfört med 92,91 kWh/m² Atemp under 2019.

Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning för värme och varmvatten uppgick under 2020 till 102,55 kWh/m² Atemp normalårskorrigerat med graddagar, jämfört med 103,13 kWh/m² Atemp föregående år.

Fastighetselförbrukningen
Genomsnittlig fastighetselförbrukning för 2020 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 95 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig total normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel uppgick till 110 kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat med graddagar, 2020.

Mönsterås Bostäders totala normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning.
Diagrammet visar total energianvändning för uppvärmning från år 2016 till och med år 2020 och med Jämförelseåret 2007 (Skåneinitiativets utgångsår). 2020 är den totala besparingen för eluppvärmning, fjärrvärme och köpt energi 15 %, jämfört med 2007.

Framtiden

I Mönsterås Bostäders fastighetsbestånd 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, som skulle kunna kompletteras med tillförd solenergi.

Fastighetsförvaltning

Byggnation och underhåll

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete i fastigheterna har utförts under året till en kostnad av 15,9 mnkr. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har utförts för 18,6 mnkr. Av detta var kostnaden för invändigt lägenhetsunderhåll 5,7 mnkr, utbyte av vitvaror 1,5 mnkr, utvändigt underhåll 0,5 mnkr samt underhåll av tvättstugor 0,2 mnkr.

Stambytet i Blomstermåla har färdigställts under året. Stort fokus har lagts på att byggnationen inte ska störa hyresgästerna, både från entreprenörernas sida och från Mönsterås Bostäders sida. Detta har resulterat i ett projekt där hyresgästerna har blivit väldigt nöjda och ytterst få klagomål inkommit under byggtiden. Projektet har tagit 2,5 år från start 2018 till färdigställande under 2020. Därav har entreprenadtid varit 1,5 år. Total kostnad för hela projektet är 31,6 mnkr.

Nytt badrum i Blomstermåla.

Arbetet med hissunderhåll i Åsevadsområdet har fortsatt under året, till en kostnad av 1,1 mnkr. I satsningen på skalskydd (säkerheten i husen) har under året fokuserats på husens entréer. Bland annat genom målning av trapphus, byte av entrédörrar, rengöringar, blomlådor med mera.

Hissinstallation på Älgerumsvägen 22 har under 2020 projekterats färdigt och skickats ut på anbudsräkning. Byggnationen är planerad att utföras under 2021. Detta är ett led i målsättningen att ha 50 % av fastighetsbeståndets lägenheter tillgänglighetsanpassade till år 2030.

Nybyggnation

I Timmernabben har projektering av nyproduktion av åtta lägenheter, (fem 2 r.o.k och tre 3 r.o.k) pågått under året. Byggstart planeras ske under 2021.

Försäkringar och skador

Försäkringsgivare för fastighetsförsäkring har varit Protector Försäkring. Två skador som överstiger självrisken (90 tkr) har inträffat under året.

Fastighetsskötsel och fastighetsservice

Mönsterås Bostäder AB arbetar fortlöpande med att fastigheterna ska fungera på bästa sätt. Fastigheternas värme, ventilation och vattenförbrukningar kontrolleras kontinuerligt för att hyresgästerna ska få en så bra komfort som möjligt och för att få energieffektiva fastigheter.

Fastighetsskötsel och fastighetsservice utför arbetsordrar, åtgärdar fel och renoverar i lägenheterna. Utemiljön och gemensamhetsutrymmen sköts löpande för att upprätthålla planteringar och grönytor. Nästa år kommer arbetet fortsätta med föryngra befintliga planteringar.

Pandemins påverkan på fastighetsförvaltningen

Under 2020 blev pandemin snabbt märkbar. Riskbedömningar togs fram och förändrade arbetssätt utefter de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten tog fram. Det var oklart hur smittvägarna såg ut i början och initialt utgicks från att ingen hyresgäst skulle vara hemma på hela dagen då det fanns risk för kontaktsmitta. Utgångspunkten var att akuta arbeten i fastigheterna var främst nödvändiga att utföra, då dessa kan utsätta hyresgäster och fastigheter för stora risker. Ett antal lägenheter blir automatiskt tomma vid utflyttning och där utförs så många arbeten som möjligt när lägenheten ändå är tom innan ny hyresgäst flyttar in.

Framåt sommaren 2020 blev smittspridningen lägre och restriktionerna lättade något. Då utfördes arbeten som inte var akuta i lägenheterna igen, för att komma ikapp det stora antalet arbetsordrar som fått vänta.

Under hösten ökade smittspridningen igen och endast akuta arbeten och arbeten i tomma lägenheter utfördes såsom under våren. Mängden felanmälningar som inte kan utföras har ökat, vilket tyvärr innebär att det kommer att ta längre tid att komma ifatt efter att restriktionerna lättar igen.

Utomhusmiljö
Den gröna säsongen bjöd på mindre torka än tidigare år och till större delen under den perioden blev det mycket gynnsamma förhållanden för all växtlighet.

För att efter föregående års kundenkät höja trivseln i bostadsområdet tillverkades blomlådor i egen regi som sattes ut i de flesta bostadsområden. De fick fina planteringar som stod där länge. Blomlådor kommer att sättas ut även nästa år, med en översyn av hur de placeras. I första hand kommer de att placeras i anslutning till gemensamma yttre entréer. Där det redan finns rabatter kommer de inte att sättas ut. Lådorna kommer i huvudsak att planteras med sommarplantor och där det är möjligt med perenna växter.

Nya parkmöbler har köpts in och placerats ut i några bostadsområden i Mönsterås och i Fliseryd. I Fliseryd grävdes en gammal häck bort och återplanterade en ny häck och nya träd.

Vid gruppbostaden på Idrottsgatan i Mönsterås, har hela plattytan vid entréerna lagts om med plantering av nya buskar och nya växter. En föryngringsplantering av buskar gjordes runt om hela fastigheten. I Timmernabben på Hässlevägen har kantstenen rätats upp vid parkeringarna och plantering av nya buskar utfördes. I Ålem har återplantering och komplettering av perenna rabatter skett.

Underhåll av lekplatser
På flera lekplatser har sanden bytts ut mot flis, vilket gör att det blir ett mjukare och renare fallunderlag. Detta utbyte av sanden till flis kommer att fortsätta under kommande år.

I Fliseryd sattes ny sarg till lekplatsen. Den fylldes med lekplatsflis och sandlådan fick ny barksand. I Ljungnäs gjordes ett utbyte av gungor samt ny lekplatsflis.

Tak
Mosspåväxt har tvättats bort på Nabbevägen i Timmernabben, på Torshagavägen i Ålem och på Jacobs gränd i Mönsterås för att förlänga livslängden på taken och för att bättre kunna bedöma statusen.

Fordon och maskiner
Utbytet av fossildrivna maskiner och redskap till eldrivna fortsätter.

Belysning
Utbyte av entrébelysning i Pionjären har påbörjats mot mer energieffektiva belysningar som även ger mer ljus. Vid utbyte av armatur i källare, trapphus och på vindar byts till närvarostyrd belysning där det är möjligt. Detta för att belysningar inte ska stå och lysa i onödan och för att minska energiförbrukningen.

Förvaltningsberättelse

Mönsterås Bostäder AB:s (556526–8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020-01-01–2020-12-31. 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:

Therese Erenius	(c)
Eva Nilsson	(c)
Emil Jörgensen	(m)
Bengt-Olof Davidsson	(kd)
Björn Nilsson	(s)
Anna Rubio Lind	(s)
Sören Boman	(sd)

Revisorer:

Niclas Bremström	Auktoriserad revisor (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 2020-01-01–2020-12-31 och balansräkning 2020-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31 uppgår till 5 134 186 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 39 016 883 kronor jämte 2020 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 5 134 186 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 44 151 069 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 97,7 mnkr (96,1 mnkr) varav 81,3 mnkr (79,5 mnkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 83,1 mnkr (81,6 mnkr). I kostnaderna ingår underhåll med 15,9 mnkr (13,6 mnkr), fastighetsskatt med 1,7 mnkr (1,7 mnkr) och avskrivningar med 17,4 mnkr (17,4 mnkr).

Räntekostnaderna uppgick till 6,1 mnkr (6,7 mnkr) efter justering av ränteswapar. Genomsnittlig ränta uppgick för året till 1,27% (1,89%).

Årets överskott uppgick till 5,1 mnkr. (5,9 mnkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 178,5 mnkr (173,3 mnkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 31,7% (31,5%).

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 355,0 mnkr (351,0 mnkr).

Förändring av det egna kapitalet

Tkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Bal. Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 784	119 537	33 068	5 949
Disp av föreg års resultat			5 949	-5 949
Årets resultat				5 134
Eget kapital vid årets utgång	**14 784**	**119 537**	**39 017**	**5 134**

Året i korthet – ekonomisk översikt

RESULTATRÄKNING, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	95 780	93 814	92 300	89 944	85 857
Övriga förvaltningsintäkter	1 922	2 316	1 720	1 001	1 906
Summa nettoomsättning	**97 702**	**96 130**	**94 020**	**90 945**	**87 763**
Driftskostnader	-45 326	-45 269	-42 130	-40 437	-40 691
Underhållskostnader	-15 897	-13 597	-11 992	-11 310	-12 971
Fastighetsskatt	-1 730	-1 720	-1 397	-1 349	-1492
Avskrivningar	-17 416	-17 443	-17 591	-17 129	-15 361
Nedskrivningar	0	-858	-4 055	-4 150	-2 874
Summa fastighetskostnader	**-80 368**	**-78 887**	**-77 165**	**-74 375**	**-73 389**
Bruttoresultat	17 334	**17 243**	**16 855**	**16 570**	**14 374**
Central adm.- och försäljningskostnader	-2 772	-2 690	-2 605	-2 497	-2 755
Rörelseresultat	**14 562**	**14 553**	**14 250**	**14 073**	**11 619**
Finansnetto	-7 773	-7 424	-7 955	-7 944	-9 013
Resultat efter finansiella poster	**6 789**	**7 129**	**6 295**	**6 129**	**2 607**
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	-1 718	-1243	-1556	-1392	-569
Årets resultat	**5 134**	**5 949**	**4 802**	**4 800**	**2 101**

BALANSRÄKNING, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Anläggningstillgångar	543 483	542 212	532 533	534 899	489 282
Omsättningstillgångar	19 814	8 189	12 523	4 693	5 001
Summa tillgångar	**563 297**	**550 401**	**545 056**	**539 592**	**494 283**
Eget kapital	178 472	173 338	167 390	162 587	157 787
Obeskattad reserv	2 595	2 658	2 721	2 784	2 848
Avsättningar	5 829	3 384	1 586	2 224	1 526
Långfristiga skulder	355 000	351 000	351 000	350 100	310 100
Kortfristiga skulder	21 401	20 021	22 359	21 897	22 021
Summa eget kapital och skulder	**563 297**	**550 401**	**545 056**	**539 592**	**494 283**

Året i korthet – nyckeltal

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 388	1 388	1 382	1 343	1 343
Antal lokaler	251	252	252	250	244
Antal garage och bilplatser	307	306	305	302	302
Summa uthyrningsobjekt	**1 946**	**1 946**	**1 939**	**1 895**	**1 889**
Yta bostäder, m²	85 808	85 808	85 292	82 720	82 720
Yta lokaler, m²	11 624	11 859	11 907	11 609	11 609
Yta garage, m²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	**100 566**	**100 801**	**100 333**	**97 463**	**97 463**
Flyttningsfrekvens	23,8%	18,2%	19,0%	16,0%	21,3%
Hyresbortfall % bostäder	1,5%	0,7%	0,6%	0,5%	1,0%
Hyresbortfall % lokaler	4,0%	4,6%	3,8%	5,3%	8,8%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	31,7%	31,5%	30,7%	30,1%	31,9%
Skuldsättningsgrad	2,0	2,0	2,1	2,2	2,0
Belåningsgrad	63%	64%	64%	65%	63%
Kassalikviditet	93%	41%	56%	21%	25%
Räntetäckningsgrad	402%	422%	391%	386%	296%
Ränta fastighetslån	2,20%	2,12%	2,34%	2,41%	3,08%
Lönsamhet					
Direktavkastning	3,5%	3,7%	3,7%	3,9%	3,4%
Avkastning på Eget Kapital	3,8%	4,1%	3,8%	3,8%	1,6%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	8,4%	8,1%	8,9%	9,0%	11,0%
Driftnetto kr/m²	328	328	328	331	286
Underhåll kr/m²	163	139	123	120	138

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%	2,9%

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. Synlig soliditet är eget kapital (exkl obeskattade reserver o avsättningar) 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 för fastighetslån.

10. Direktavkastning är driftnetto (rörelseresultatet exkl. avskrivningar) i procent av marknadsvärde 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

Belopp i tkr.	**Noter**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1:1–4		
Hyresintäkter	2	95 780	93 814
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 922	2 316
Summa nettoomsättning		**97 702**	**96 130**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-45 326	-45 269
Underhållskostnader		-15 897	-13 597
Fastighetsskatt		-1 730	-1 720
Avskrivningar	9	-17 416	-17 443
Nedskrivningar	9	0	-858
Summa fastighetskostnader		**-80 368**	**-78 887**
Bruttoresultat		**17 334**	**17 243**
Central administrations- och fastighetskostnader			
Övriga kostnader		-2 772	-2 690
Rörelseresultat	5–8, 10–11	**14 562**	**14 553**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	249	216
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-8 022	-7 640
Resultat efter finansiella poster		**6 789**	**7 129**
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	-1 718	-1 243
Årets resultat		**5 134**	**5 949**

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	2020	2019
TILLGÅNGAR	1:1–3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	537 304	528 072
Pågående till- och ombyggnader	15	3 197	10 873
Inventarier	15	2 740	2 861
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		47	181
Andra långfristiga fordringar	16	196	225
Summa anläggningstillgångar		**543 483**	**542 212**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		431	396
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		496	328
Skattefordringar		5 444	1 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 260	3 041
Kassa och bank	17,21	**12 183**	**2 632**
Summa omsättningstillgångar		**19 814**	**8 189**
SUMMA TILLGÅNGAR		**563 297**	**550 401**
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	39 017	33 068
Årets resultat		5 134	5 949
Summa eget kapital		**178 472**	**173 338**
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 595	2 658
Summa obeskattade reserver		**2 595**	**2 658**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	5 829	3 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	355 000	351 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 147	6 201
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	22	2 592	2 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 662	11 319
Summa kortfristiga skulder		**21 401**	**20 021**
Summa skulder och avsättningar		**382 230**	**374 405**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**563 297**	**550 401**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2020	2019
Direkt metod		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)		
Inbetalningar från kunder	**98 208**	94 574
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-61 654	-63 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**36 554**	**31 009**
Erhållen ränta	439	30
Erlagd ränta	-9 296	-7 468
Betald inkomstskatt	-3 749	-2 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**23 949**	**20 603**
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)		
Ny-, om- och tillbyggnad	**-17 294**	-26 447
Förvärv/försäljning	-1 105	-1 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-18 399**	**-27 924**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)		
Nyupplåning	4 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 000**	**0**
Årets kassaflöde (I+II+III)	**9 551**	**-7 321**
Likvida medel vid periodens början	**2 632**	**9 953**
Årets kassaflöde	**9 551**	**-7 321**
Likvida medel vid periodens slut	**12 183**	**2 632**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper
Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2019 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 uppgifter 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.

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 Grunder för avskrivning av anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas 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

Tkr	2020	2019
Bostäder	82 528	80 029
Lokaler	14 204	14 181
Övrigt	1 233	1 215
Delsumma	**97 965**	**95 425**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 196	-538
Lokaler	-548	-628
Övrigt	-181	-211
Rabatter	-261	-234
Delsumma	**-2 186**	**-1 611**
Summa	**95 780**	**93 814**

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter
Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 922 (2 316) tkr. varav vidarefakturering till Mönsterås Kommun med 58 (856) tkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

Tkr	2020	2019
Fastighetsskötsel	9 311	8 800
Reparationer	5 782	6 597
Taxebundna kostnader	8 692	8 277
Uppvärmning	11 237	11 377
Lokal administration	8 776	8 501
Övriga driftskostnader	1 527	1 717
Driftskostnader	**45 326**	**45 269**
Central administration	2 772	2 690
Summa	**48 098**	**47 960**
Underhållskostnader	15 897	13 597

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2020	2019
Medelantal anställda	**23**	**22**
Varav män	14	14
Varav kvinnor	9	8
Företagsledning och Styrelse		
Antal kvinnor	2	2
Antal män	6	6

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
Av pensionskostnaderna avser 214 (219) tkr. verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD.
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Tkr	2020	2019
Styrelse och VD, löner och ersättningar	1 010	1 062
Övriga anställda, löner och ersättningar	9 674	8 898
Summa	**10 684**	**9 960**
Sociala kostnader	3 994	4 111
(Varav pensionskostnader)	860	734

Not 7 Sjukfrånvaro

	2020	2019
Total sjukfrånvaro	2,51%	6,11%
Därav långtidssjukfrånvaro	27,51%	66,74%

Not 8 Avtal om avgångsvederlag
Verkställande direktören har i fall av uppsägning från företagets sida rätt till lön i 12 månader.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Tkr	2020	2019
Byggnader och mark	14 878	15 340
Markanläggningar	859	728
Inventarier	1 678	1 319
Utrangering	0	56
Summa avskrivningar	**17 416**	**17 443**
Nedskrivning Ålem	0	858
Summa nedskrivningar	**0**	**858**

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	2020	2019
KPMG		
Varav revisionsuppdrag	69	69
Varav andra uppdrag	9	35
Summa	**78**	**104**

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Mönsterås Bostäder AB ägs till 100% av Mönsterås kommun. Andra av Mönsterås kommun helägda bolag är Vattenpalatset i Mönsterås AB, Mönsterås Utvecklings AB samt Ålem Energi. Mönsterås Bostäder AB ingår ej i juridisk mening i någon koncern. Försäljning till Mönsterås kommun och till ovan nämnda företag har under året uppgått till 12 079 (11 068) tkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 8 351 (9 165) tkr.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2020	2019
Återbäring HBV	84	74
Ränteintäkter kundfordringar	142	136
Övriga ränteintäkter	23	7
Summa	**249**	**216**

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2020	2019
Ränta fastighetslån o derivat	6 144	6 723
Borgensavgift	1 775	902
Övriga finansiella kostnader	103	15
Summa	**8 022**	**7 640**

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	5 829	3 384
Summa uppskjuten skatteskuld 21,4% (22%)	**5 829**	**3 384**
Förändring årets uppskjutna skatter	2 445	1 798
Aktuell skatt	-846	-556
Restituerad skatt	119	1
Årets skattekostnad	**1 718**	**1 243**

Not 14 Avstämning årets aktuella skattekostnad

Tkr	2020	2019
Aktuell skatt	-846	-556
Redovisat resultat före skatt	6 852	7 192
Skatt	-1 412	-1 539
Skatteeffekt avseende		
Ej avdragsgilla kostnader	-14	-222
Justerat skattem avskrivningar	-331	-453
Justerat skattem direktavdrag	3 050	2 770
Just. ej avdragsgill räntekostn	-447	0
Summa	**846**	**556**

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

Tkr	2020	2019
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	720 543	695 470
Nyanskaffning under året	17 787	25 252
Avgår: Försäljning och utrangering	0	-179
Utgående ack. anskaffningsvärden	**738 330**	**720 543**
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	227 509	212 292
Avgår: Försäljning och utrangering	0	-123
Årets avskrivningar	14 878	15 340
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**242 387**	**227 509**
Ingående ack. nedskrivningar	14 811	13 953
Nedskrivningar	0	858
Utgående ack. nedskrivningar	**14 811**	**14 811**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**481 132**	**478 223**

Tkr	2020	2019
Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	53 964	52 676
Nyanskaffning under året	0	1 288
Avgår: Försäljn./utrangering	-493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 471**	**53 964**

Tkr	2020	2019
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	3 627	2 899
Avgår: Försäljn./utrangering	0	0
Årets avskrivningar	860	728
Utgående ack. nedskrivning	**4 487**	**3 627**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**5 897**	**6 757**

Tkr	2020	2019
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 792	16 624
Nyanskaffning under året	1 556	1 404
Avgår: Försäljn./utrangering	-288	-236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 060**	**17 792**
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	14 930	13 848
Avgår: Försäljn./utrangering	-288	-236
Årets avskrivningar	1 678	1 318
Utgående ack. nedskrivn.	**16 320**	**14 930**
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	**2 740**	**2 861**

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 2020. 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 909 (862) mnkr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar
Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 tkr aktier i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening) samt 7 tkr aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB.

Den 23 oktober 2019 har SABO Försäkrings AB genom beslut på extra bolagsstämma trätt i likvidation. Förtida delskifte i likvidationen har skett under 2020 till ett belopp av 134 093 kr.

Andra långfristiga fordringar utgörs i sin helhet av innestående återbäringsmedel hos HBV.

Not 17 Kassa och bank
I posten kassa och bank ingår bankmedel i Härads-sparbanken Mönsterås med 12 139 (2 586) tkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2020	2019
Balanserade vinstmedel	39 017	33 068
Årets resultat	5 134	5 949
Utg. Balans vinstmedel	**44 151**	**39 017**

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 355 000 (351 000) tkr. Lånestocken är fördelad på 1 (1) kreditinstitut. Ingen pantsäkerhet är ställd för den egna skulden, och säkerhet för den långfristiga lånestocken är kommunal borgen av Mönsterås Kommun. Derivatkontrakt finns på 160 000 (230 000) tkr i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec till -7 530 (-12 206) tkr. Hantering av swapar sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy och swaparna används endast som ett säkringsinstrument.

	2020	2019
Lånestock i tkr	355 000	351 000
Del av lånestock som förfaller inom ett år	50 000	126 000
Genomsnittlig ränta	1,27%	1,89%
Kapitalbindningstid, år	2,50	2,12
Räntebindningstid, år	2,45	2,42
Derivatkontrakt, swapar tkr	160 000	230 000
Värde i swapar 31 dec, tkr	-7 530	-12 206

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2021 kommer att refinansieras under 2021 varför ingen del redovisas som kortfristig skuld.

Not 21 Checkräkningskredit
Beviljad checkräkningskredit uppgår till 10 mnkr. Utnyttjad kredit är 0 kr

Not 22 Övriga kortfristiga skulder
I övriga kortfristiga skulder ingår personalens skatter och sociala avgifter med 487 (473) tkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
I upplupna kostnadsräntor ingår 1 688 (2 772) tkr för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår förskotterade hyror med 7 901 (6 386) tkr

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter
Pensionsförpliktelser Fastigos garantifond 200 (190) tkr. Finns ej några ställda säkerheter.

Styrelsens underskrift

Mönsterås 2021-02-18

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 2021-03-15

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap

har angivits 2021-03-17

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 2020.

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 2020 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.

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 2020 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.

Karlskrona den 15/3-2021

KPMG AB

Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Mönsterås Bostäder AB
Org nr 556526-8421

Granskningsrapport för år 2020

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, 2021-03-11

Ewa Klase
Lekmannarevisor