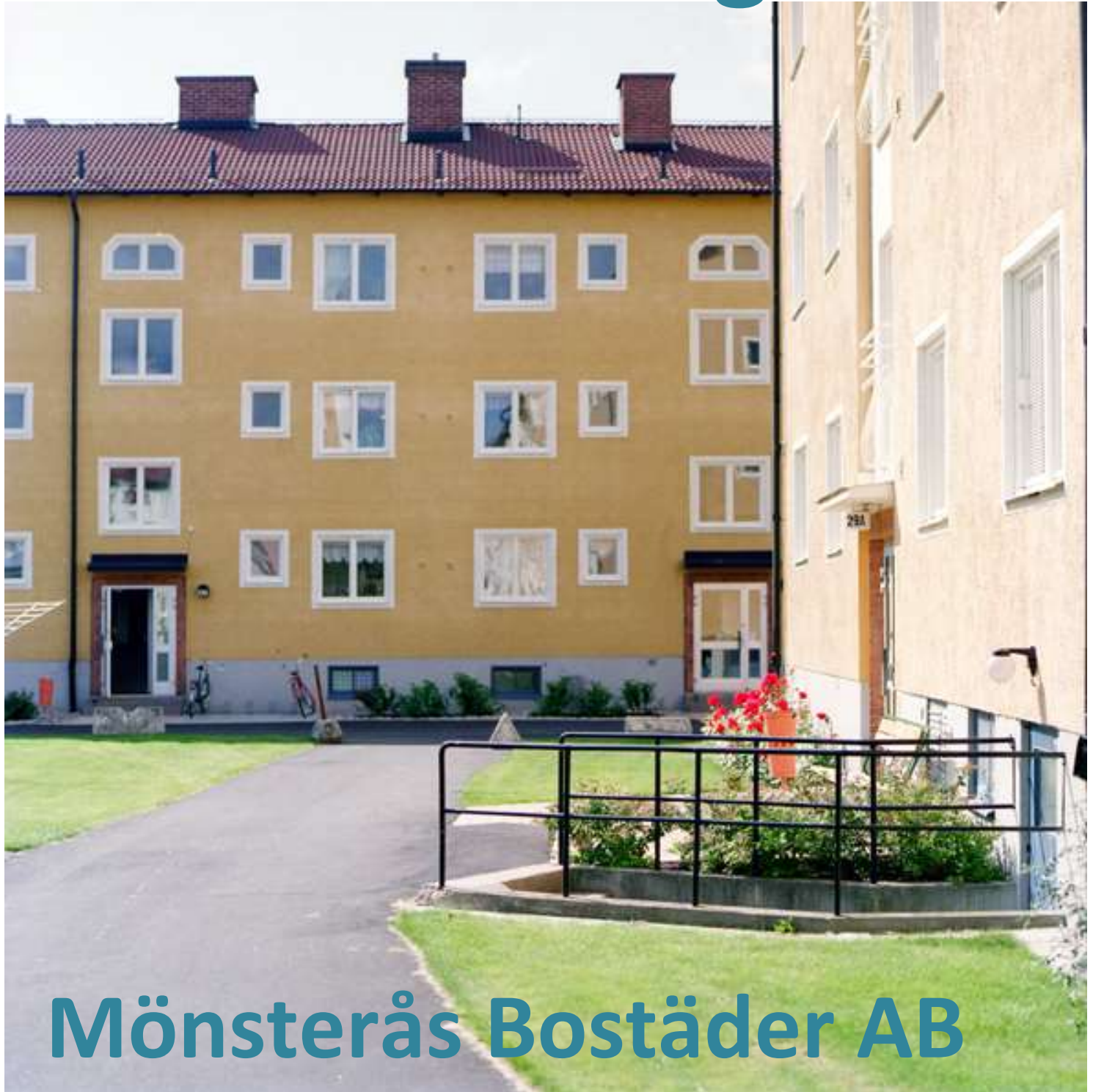


Årsredovisning 2021



Mönsterås Bostäder AB



Verksamhetsberättelse

3

Om Mönsterås Bostäder AB	3
Året som gått	3
VD har ordet	4
Vision, Affärsidé och värdeord	5
Ägardirektiv	6
Affärsplan 2021-2023 och Marknadsplan 2021	7
Uppföljning av Affärsplan 2021-2023	7
Uppföljning av Marknadsplan 2021	9
Sälj- och marknad	10
Hållbarhet	11
Fastighetsförvaltning	13
Finansiering	16

Förvaltningsberättelse

17

Året i korthet – ekonomisk översikt	18
Året i korthet – nyckeltal	19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Upplysningar till resultaträkningen	26
Upplysningar till balansräkningen	27
Styrelsens underskrift	29



Kontakt

Telefon: 0499-49100

Postadress: Box 21, 383 21 Mönsterås

Besöksadress: Storgatan 38

Hemsida: monsterasbostader.se

E-post: info@monsterasbostader.se

Facebook: [com/MonsterasBostader/](https://www.facebook.com/MonsterasBostader/)

Verksamhetsberättelse

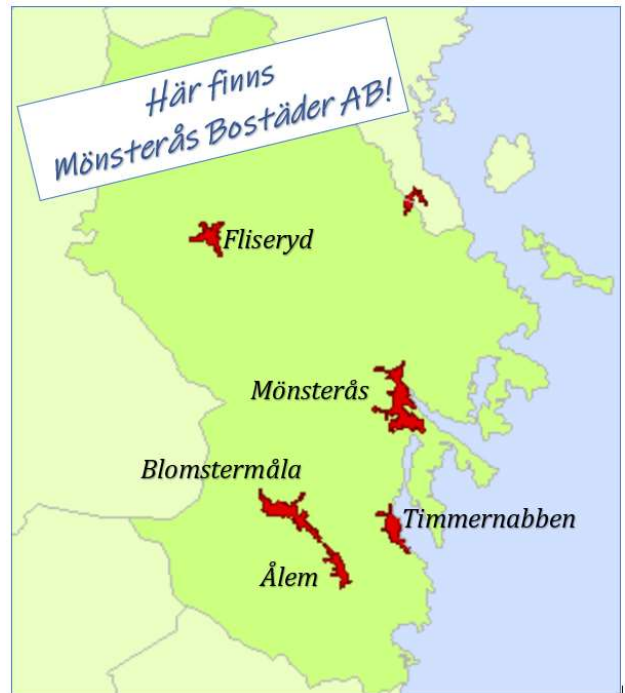
Om Mönsterås Bostäder AB

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; 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.



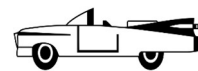
Året som gått



1 388 st
Lägenheter



251 st
Lokaler



307 st
Garage och p-platser



Årets resultat
5,2 (5,1) mnkr



Nettoomsättning
97,6 (97,7) mnkr



Hyresbortfall, bostäder
1,5 (1,5) %



Avskrivningar
17,2 (17,4) mnkr



Genomsnittlig effektiv
ränta på lån 1,19 (1,27) %

VD har ordet

Vi har återigen bakom oss ett ekonomiskt starkt verksamhetsår, med ett resultat om 5 161 tkr. Det goda resultatet uppvisas trots att även 2021 års verksamhet var präglad av Covid-19. I syfte att undvika att smitta medarbetare och hyresgäster har våra kontorsutrymmen varit stängda för besök och vi har för det mesta åtgärdat endast akuta fel. Kontorsanställda har arbetat hemifrån efter ett visst schema och personalen har stannat hemma vid tecken på förkylning eller liknande åkommor. Vår försiktighet har visat sig vara den rätta strategin, då vi under 2021 haft ytterst få fall av Corona-smittade på företaget.

Efter att de svenska hälsomyndigheterna ändrat de övergripande Covid-riktlinjerna, där många restriktioner upphävdes från och med 29 september, har vi på Mönsterås Bostäder återgått till "det nya normala arbetslivet". Vi har återigen öppnat företagets kontorsutrymmen och numera åtgärdar vi alla typer av fel, både akuta och icke akuta fel. På grund av försämrat Covid-läge vid årsskiftet har vissa kontorsanställda återigen börjat arbeta hemifrån. Detta beräknas pågå under det första kvartalet av år 2022.

År 2021 har karaktäriserats av något högre vakansgrad än genomsnittet för de senaste tre-fyra åren. I snitt har vi haft ca 30-40 lediga lägenheter som varit möjliga att hyra ut. I syfte att få lägenheterna uthyrda har vi erbjudit alla ungdomar en hyresrabatt om 50 % under de tre första månaderna och de äldre, som flyttat från villan till en av våra lägenheter, har vi erbjudit hjälp med flytt och städning. Främst har ungdomsrabatten fallit väl ut med ett 20-tal kontrakt som tecknats under 2021. Den områdesinriktade hyresrabatten, en gratis hyra vid tecknande av kontrakt i Blomstermåla, har minskat vakansgraden på orten, vilket är mycket positivt. Vi har dessutom ytterligare utökat våra marknadsföringsinsatser på sociala medier genom samarbete med externa aktörer inom området. Våra marknadsföringsinsatser kombinerat med olika rabatter och erbjudanden har gett resultat och stabiliserat vakanserna till en mer hanterbar nivå. Dock är detta fortfarande en utmaning för oss då vi klart ser en stor konkurrens från framför allt större städer, dit vissa av våra nuvarande och potentiella hyresgäster dras. Satsningen på marknadsföring via de digitala plattformarna fortsätter med ännu större omfattning under år 2022.

Verksamhetsåret 2021 har i övrigt präglats av ett antal större projekt såsom bygget av ett nytt hus innehållande åtta lägenheter i Timmernabben, hissinstallation i Ålgerum och badrumsrenovering i Okneback. Alla tre projekten har fortlöpt enligt planerna och vi räknar fortfarande med att inflyttning i Timmernabben sker kring 1 april 2022. Efterfrågan på de nya lägenheterna har varit relativt stor och i skrivande stund är nästan alla lägenheter uthyrda. Installation av tre hissar i Ålgerum medför att 35 lägenheter blir tillgängliga och att ca 45 %

av våra lägenheter kan anses som tillgängliga idag. Badrumsrenoveringen i Okneback beräknas vara klar i april 2022 och medför en stor förbättring för hyresgäster inom området då badrummens standard höjs till dagens moderna nivå innehållande kakel, klinkers, nya tvättmaskiner och torktumlare med mera. I samband med badrumsrenoveringen får hyresgästerna även nya entrédörrar.

Även våra övriga mindre projekt har fortskridit enligt planerna. Här tänker jag framför allt på installation av fyra laddplatser i kvarteret Gladan, lägenhetsunderhåll, energieffektiviseringar, installation av portkoder och solceller samt utbyte av vitvaror och entrédörrar.

Arbete med planering av 2022 års projekt påbörjades under hösten 2021 där styrelsen fattade ett preliminärt beslut om dessa på sitt sammanträde i december. Ett definitivt beslut om nästa års budget kommer att fattas efter att förhandlingen om nästa års hyror är avslutad.

Underhålls-, energi- och miljöfrågor kommer att till största delen präglade nästa års budget där det största projektet är installation av solceller på Jacobs gränd 1. Solcellsanläggningen i Åsevad är en del av företagets arbete med klimat- och energifrågor där slutmålet är att minska energianvändningen med 30 % senast år 2030. Våra planerade satsningar 2022 samt hittills genomfört arbete med energieffektiviseringar, införande av individuell mätning av värme och vatten, stärker oss i vår uppfattning att vi är på god väg att uppnå det målet. Efter att de första laddstolparna installerats i kvarteret Gladan kommer företaget att fortsätta med installation av laddstolpar på de övriga platserna inom beståndet under de kommande åren.

Under år 2022 kommer företaget att påbörja ombyggnaden av Måsen, Jacobs gränd 7, samt påbörja planeringen och projekteringen av två nya byggprojekt i Fliseryd. Arbetet på Måsen, innefattar ombyggnad av kontorsdelen, delen som inhyser daglig verksamhet samt delen som används som korttidsboende. Projekterings- och planeringsfasen kommer att pågå under våren och själva byggfasen kommer att pågå hösten och vintern 2022. De två projekten i Fliseryd omfattar stamrenovering av befintliga lägenheter och nybyggnation av tre parhus. Under år 2022 görs ett planerings- och projekteringsarbete där själva byggfasen planeras ske under 2023. Samtal med Mönsterås kommun gällande olika bygg- och detaljplanefrågor pågår.

Jag vill slutligen framföra mitt stora tack till alla medarbetare och styrelsen för ännu ett år med bra arbete och ett starkt resultat.

Mönsterås, februari 2022

Armin Avdic
Verkställande Direktör

Vision, Affärsidé och värdeord

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 trivsamt 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.

Ägardirektiv

Ägardirektiv Mönsterås Bostäder AB

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.

- ✓ 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.
- Avkastningskrav**
- ✓ 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 13,7 mnkr, vilket motsvarar ca 140 kr/m² (BRA).

Byggnation



26,1 mnkr har under året investerats i fastigheterna, såsom nyproduktion, stambyten, hissar, solceller

Soliditet



Synlig soliditet uppgår till 32,4 %.

Direktavkastning



Direktavkastning beräknat på marknadsvärdet är 3,7 %

Borgensavgift



0,50 procentenheter på beslutad borgensram har betalats till kommunen med 1 850 tkr.

Affärsplan 2021-2023 och Marknadsplan 2021

Affärsplanen är ett övergripande dokument för planering, styrning och uppföljning, där inriktningen beskrivs för bolagets verksamhet under den kommande treårsperioden.

Utgångspunkten i affärsplanen är bolagets

- Vision
- Affärsidé
- Värdegrund samt
- Ägardirektiv

Affärsplanen är uppdelad i sex områden;

- Fastighet
- Kund
- Hållbarhet
- Ekonomi
- Digitalisering
- Personal

Marknadsplanen har genom en nulägesanalys och en SWOT-analys fastställt marknads mål, en fastställd marknadsstrategi och en plan för marknadsaktiviteter under treårsperioden.

Marknadsplanen, revideras varje år och fastställs av styrelsen vid samma tidpunkt som Affärsplanen.



Uppföljning av Affärsmål 2021-2023

Fastighet

Mål:

- Nyproduktion av bostäder i de attraktiva delarna av Mönsterås tätort men även i de andra attraktiva delarna av Mönsterås kommun där det finns efterfrågan.
- Bygga nya lägenheter i Timmernabben samt planera för nybyggnation även på övriga mindre orter i enlighet med det bostadspolitiska programmet.
- Fortsatt upprustning av befintligt bostadsbestånd.
- Tillsammans med ägaren Mönsterås kommun utreda förutsättningarna för uppförande av trygghetsboenden samt LSS-boenden.

Uppföljning av mål:

Förstudie för nyproduktion i Fliseryd påbörjades under hösten 2021.

Nyproduktion av åtta lägenheter startades och inflyttning är planerad till 1 april 2022.

Tre hissar och utvändiga trapphus byggs på Älgerumsvägen 22. Tre lägenheter i Ljungnäs har fått stambyte tidigare till följd av en vattenskada. Under året har underhåll i fastighetsbeståndet genomförts till en kostnad av 13,7 mkr.

En första studie har påbörjats för ett nytt LSS-boende. En budgetkalkyl har överlämnats till Mönsterås kommun.

Målen är uppfyllda.

Kund

Mål:

- Serviceindex ska ligga över medelnivå för allmännyttiga bolag, ska vara lägst 84 %.
- Produktindex ska vara lägst 82,5 %.
- Andelen tillgängliga bostäder ska uppgå till minst 50 % senast år 2030
- Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder ska vara lägst 98 %.
- Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler ska vara lägst 90 %.

Uppföljning av mål:

Enligt den senaste kundenkäten uppgår serviceindex till 85,5 %. *Målet är uppfyllt.*

Enligt den senaste kundenkäten uppgår produktindex till 82 %. *Målet är inte uppfyllt.*

44,5 % av företagets lägenheter anses som tillgängliga år 2021. *Företagets bedömning är att målet kommer att uppnås till 2030. För att målet ska uppnås behövs ytterligare ett 70-tal lägenheter göras tillgängliga.*

Genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder uppgick till 98,5 %. *Målet är uppfyllt.*

Genomsnittlig uthyrningsgrad för lokaler uppgick till 97,1 %. *Målet är uppfyllt.*

Hållbarhet

Mål:

- Företaget ska vara fossilfritt senast år 2030.
- 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- 75% av företagets nybyggnation ska uppfylla kraven för "Miljöbyggnad Silver" eller kraven för annan lämplig certifiering.
- Senast år 2025 ska solceller installeras på företagets fastigheter motsvarande 15% av fastigheternas sammanlagda elförbrukning.
- Under år 2021 ska en laddstrategi tas fram, samt uppförande av laddstationer för elfordon påbörjas inom företagets bestånd.

Uppföljning av mål:

Samtliga fordon i Mönsterås Bostäder bestånd går på fossilfritt bränsle HVO100, gas eller el. *Målet är uppfyllt.*

Energianvändningen har minskats med ca 14-15 % 2021 jämfört med 2007. Samtliga fastigheter värms med fjärrvärme, med undantag för Hässlevägen i Timmernabben som värms via en bergvärmepump. På fastigheten har solceller installerats vilket gör att elförbrukningen för värmepumpen är plus/minus noll. Fastigheterna i Mönsterås och Blomstermåla uppvärms med överskottsvärme från Mönsterås Bruk. Fastigheterna i Timmernabben, Ålem och Fliseryd värms upp med överskottsprodukter från skogen. *Målet är delvist uppfyllt*

2021 har solceller installerats på 4 olika fastigheter. Det motsvarar drygt 6 % av den sammanlagda elförbrukningen. För att uppnå målet om 15 % av förbrukningen senast år 2025 behövs ca 5-6 ytterligare anläggningar. *Målet är delvist uppfyllt.*

4 laddplatser har uppförts under 2021 mellan Parkgatan 15 och Storgatan 6. En strategi för fortsatt utbyggnad har tagits fram. *Målet är uppfyllt.*

Digitalisering

Mål:

- FastAPI ska vara ett krav i tillämpliga upphandlingar.
- Fortsatt implementering av portkodslösningar inom företagets fastighetsbestånd.
- Utvärdera och utveckla implementering av digitala lås inom företagets fastighetsbestånd.
- Utvärdera och utveckla implementering av digitala tavlor inom företagets fastighetsbestånd.

Uppföljning av mål:

Vid upphandling beaktas och bevakas FastAPI, men hittills har det inte varit aktuellt i någon upphandling.

Halva förvaltningsområdet i Ålgerum är det senaste området som försetts med portkodslösning och porttelefoni. Nästa del av området i Ålgerum utförs under 2022. Portkodslösningar har införts i område Jacobs gränd, Pionjären, Johan Skyttes väg, Ålem, Hamnen, Kroken, på Mönsterås Bostäders kontor samt i verkstaden på Parkgatan 35.

Kroken, Ålgerumsvägen 14 och Kvarngatan 9 färdigställs under början av 2022 med digitala lås till samtliga lägenheter. Samtliga allmänna dörrar och entrédörrar är digitaliserade. Alla nycklar avvecklas och ersätts med sk. tagg. Nybyggnationen i Timmernabben får en liknande lösning. Vidare utveckling av digitala lås i övriga områden utvärderas. *Målen är delvist uppfyllda.*

Ekonomi

Mål:

- Att avkastningen på det egna kapitalet ska överstiga den riskfria räntan med minst 3 %.
- Att uppfylla ägardirektivens krav på en direktavkastning av 4,5 %.
- Att soliditeten ska vara minst 30%.
- Att andel gröna lån ska uppgå till 50%.

Uppföljning av mål:

Under 2021 är avkastningen på det egna kapitalet 2,3 %. Direktavkastning på marknadsvärdet är 3,7 %. Soliditeten är 32,4 %. Eftersom inga nya lån tagits upp under året är andelen gröna lån 0 %. *Målen är inte uppfyllda.*

Personal

Mål:

- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen på företaget ska uppgå till minst 90%.
- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande trivseln på företaget ska uppgå till minst 80%.
- Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande engagemang/motivation på företaget ska uppgå till minst 75%.
- Aktivt arbeta med hälsofrämjande insatser.
- Individuell plan för kompetensutveckling.

Uppföljning av mål:

Enligt den senaste medarbetarenkäten uppgår andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande arbetssituationen på företaget till 85%. *Målet är inte uppfyllt trots att andelen ligger över genomsnittet bland företag som genomför motsvarande mätning.*

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande trivseln på företaget uppgår till 80%. *Målet är uppfyllt.*

Andelen nöjda och mycket nöjda medarbetare gällande engagemang/motivation på företaget uppgår till 75%. *Målet är uppfyllt.*

Aktivt arbete med hälsofrämjande insatser.

Alla anställda har möjlighet att erhålla 2 400 kr i friskvårdsbidrag samt har, vid behov, tillgång till företagshälsovård genom Previa. *Målet är uppfyllt.*

Individuell plan för kompetensutveckling.

I samband med medarbetarsamtal diskuteras och dokumenteras medarbetarens utbildningsbehov. Erforderlig kompetenshöjning beviljas efter samtal med den närmaste chefen. *Målet är uppfyllt.*

Uppföljning av Marknadsmål 2021

Mål:

Övergripande långsiktiga marknadsmål

Mönsterås Bostäder ska erbjuda och marknadsföra ett prisvärt och attraktivt boende samt vara en stark aktör på den regionala marknaden och en marknadsledande aktör på sin lokala marknad. Bolaget ska präglas av långsiktighet, ha ett gott renommé och ett starkt varumärke.

Övergripande långsiktig marknadsstrategi

1. Skapa attraktiva bostäder och bostadsområden
2. Utveckla mervärden för kunden
3. Ta tillvara kundernas åsikter
4. Ständiga förbättringar
5. Kvalitativa mål:
 - Vi ska erbjuda och marknadsföra ett tryggt, prisvärt och attraktivt boende med mervärde för kunden.
 - Vi ska arbeta för att ge god service och få nöjda kunder.
 - Vi ska uppfattas som engagerade och affärsmissiga.
 - Kunderna ska uppleva att tjänsterna vi erbjuder överträffar deras förväntningar.
 - Vi ska skapa goda relationer med kunder och samarbetspartners.
 - Vi ska vara och uppfattas som klimat- och miljömedvetna.
 - Vi ska medverka till att öka attraktionskraften för Mönsterås kommun.
6. Kvantitativa mål:
 - Målet för 2021 är en genomsnittlig uthyrningsgrad för bostäder på 98 procent i ekonomiska mått räknat.
 - Serviceindex för 2021 ska vara lägst 84.

Marknadsaktiviteter 2021

De planerade aktiviteterna i marknadsplanen ska påverka uthyrningsgraden så att minst 98 % av bostadsbeståndet i ekonomiska mått är uthyrt under 2021. Mätningar och utvärderingar av uthyrningsgraden och resultat av marknadsaktiviteter kommer kontinuerligt att göras mellan väntat resultat och utfall för att se om justeringar behöver göras.

1. Intern marknadsföring
2. Extern marknadsföring
3. Värdestärkande reklam och PR
4. Kontor och lokaler
5. Tillgänglighet
6. Säljrelaterade aktiviteter
7. Relationsmarknadsföring



Uppföljning av mål:

Intern marknadsföring:

2021 har till stor del präglats av pandemin. Av den anledningen har det varit sparsamt med stora gemensamma träffar och aktiviteter. Dock har hela personalstyrkan träffats ett par gånger i hembygdsparken, utomhus, och alla har samlats under hösten för en personalkonferens på Öland. Det var också ett gemensamt julfest, där även alla styrelsemedlemmarna var inbjudna.

Målet om att ha två gemensamma personalkonferenser har inte uppfyllts. På grund av Covid-19 går arbetet med företagets värdeord och vision på sparlåga och därför har inte målet nåtts fullt ut.

Extern marknadsföring:

Marknadsföringsinsatserna som har gjorts för att locka nya hyresgäster har gett positiva resultat. Främst har ungdomsrabatten fallit väl ut, där ungdomar mellan 18-25 år får en hyresrabatt på halva hyran i tre månader. Här har ett 20-tal kontrakt gjorts under året. Målet att minska vakansgraden och att få fler små lägenheter uthyrda har uppnåtts. Den områdesinriktade hyresrabatten, en gratis hyra vid tecknande av kontrakt i Blomstermåla, har minskat vakansgraden på orten, vilket är mycket positivt. Ett 15-tal studenter nyttjar reserabatten som de erhåller ifall giltigt studieintyg vid Linnéuniversitetet lämnas in. *Målet med att behålla studenter på orten har nåtts.*

Varumärkesstärkande reklam och PR:

För att stärka företagets varumärke har det gjorts stora insatser på olika arenor, bland annat har reklamfilmer rullat på stadsbussarna i Kalmar och på ICA i Mönsterås. Företagets logga har syns innan de lokala nyhetssändningarna på TV4 och ett flertal annonser med varumärkesbyggande budskap har syns i annonsbladet Kommunkollen, i Barometern/Oskarshamns-tidningen och i tidningen Bomagasinet. Avtalet med mediebyrån Lindmark&Partner AB har förlängts. De har under 2021 producerat och lagt ut annonser på Mönsterås Bostäders Facebooksida och som reklam på Instagram. Detta fortsätter under 2022. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 515 följare, mot förra årets 300 följare. *Målen som sattes upp kring värdestärkande reklam och PR har uppnåtts.*

Tillgänglighet:

Digital signering och uppsägning av kontrakt har efter en viss uppstartstid under 2021 börjat att fungera bra. Många kunder använder sig av tjänsten. Det är ett smidigt och snabbt sätt som underlättar hanteringen för uthyrningen på Kundservice och för kunderna. Det arbetas aktivt med hemsida, sociala medier och sökmedier både från Mönsterås Bostäders sida och med Lindmark&Partner AB. *Målet är en ökad tillgänglighet och att nå ut med information och att kunna kommunicera med kunderna och har lyckats.*

Säljrelaterade aktiviteter:

Uthyrningen har som mål att arbeta aktivt med lägenhetsvisningar för att på så sätt skapa en bra relation med kunden från start. *Målet har inte uppfyllt i och med pandemin då kunderna i stor utsträckning har fått låna nyckel och själva åka och titta på lägenheten.*

Relationsmarknadsföring:

För att ge en bild av företaget och av anställda, att skapa en fin relation med nya kunder, ges en bra och relevant information vid kontraktsskrivning. Nya kunder får också en inflyttningsspresent som kan bestå av en shopping-

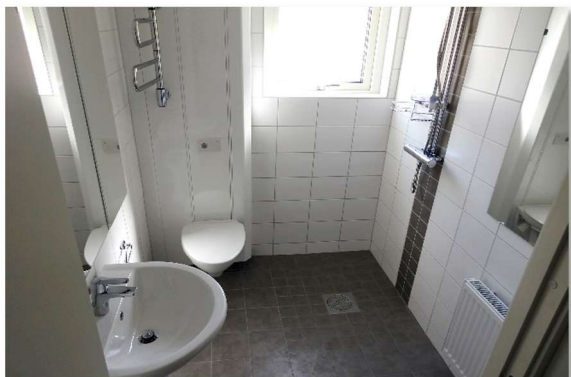
väska, godis, mejsel-set och pennor. Aktiviteter som Trivselkvällar, Hyresgästens dag och att visstid flytta ut kundservice till bostadsområden har skjutits upp med tanke på restriktionerna kring Covid-19. Tanken är att det i stället ska genomföras under 2022. Hyresgästtidningen Bostadsnytt ges ut tre gånger per år till alla hyresgäster. I den blandas reportage och information. *Målet har uppfyllts med undantag för trivselkvällar, Hyresgästens dag samt att flytta ut kontoret.*

Sälj- och marknad

Uthyrning

Söktrycket på lägenheterna mattades av på grund av pandemin, men under andra halvan av året märktes en större efterfrågan på bostäder.

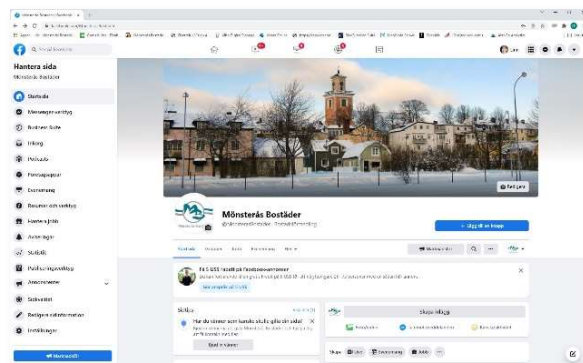
Efter stamreoveringen i Blomstermåla finns fortfarande några tomma lägenheter. För att minska antalet vakanta lägenheter infördes olika typer av rabatter, exempelvis ungdomsrabatt som innebär att ungdomar mellan 18 - 25 år bara behöver betala halva hyran under de tre första månaderna. Detta erbjudande gäller hela lägenhetsbeståndet. En annan rabatt gäller vid tecknande av nytt kontrakt i Blomstermåla, där man bjuds på en gratis månadshyra.



Badrum i Blomstermåla efter stambytet.

Under pandemin har kontoret endast varit öppet för bokade besök, men från och med 1 oktober öppnades receptionen upp för spontana besök. Öppettiderna är nu mellan kl 13-18 på måndagar och kl 10-12 tisdagar-fredagar. Det här har fungerat mycket bra i och med att det blir lättare att planera arbetsdagen med övriga arbetsuppgifter eller kundmöten.

Möjligheten att signera kontrakt digitalt har kommit i gång under året och många kunder använder sig av den tjänsten. Den lösningen fungerar bra och speciellt i pandemitider då man ska vara återhållsam med kontakter med andra människor.



Hemsida och information

Via hemsidan kan kunder söka lägenhet och hålla sig uppdaterade med information om vad som sker och vad som är på gång. Här kan hyresgästerna även registrera serviceanmälningar, boka tvättid och se alla uppgifter som rör bostaden, exempelvis sin förbrukning av vatten och värme.

När snabb information behöver nå ut till hyresgästerna används hemsidan, Facebook och sms-avisering i affärssystemet.

Projektet med att införa digitala trapphusskärmar fortsätter i bostadsbeståndet. Hittills finns skärmar uppsatta i Gladan och på området Kroken.

Hyresgästtidningen Bostadsnytt, som kommer ut tre gånger per år, är också en kanal för information ut till hyresgästerna.

Vid inflyttning ges tydlig information om vad som gäller när man bor i en hyresrätt. Informationen finns tillgänglig både på svenska och arabiska. Det finns även broschyrer på nämnda språk som Sveriges Allmännyttatagit fram och som på ett lättbegripligt sätt beskriver hur det är att bo i lägenhet.

Aktiviteter

Många aktiviteter, såsom Trivselkvällar och Hyresgästens dag, blev under året inställda i och med Covid-19, men hoppet finns att de kan genomföras under 2022. I oktober 2021 genomfördes Bomässan i Oskarshamn där Mönsterås Bostäder medverkade med en monter.

Integrationsarbete

Samverkan med Arbetsmarknadsenheten fortsätter. Det syftar till att kunna hjälpas åt kring personer med utländsk bakgrund och att nå ut med information som rör boendefrågor.

Värdefulla samarbeten

Samarbetet med kommunens Individ- och familjeomsorg, LSS och EKB:s verksamhet (ensamkommande) fungerar väl. På så vis ges stöd till kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar och det ger en inblick i vem eller vilka personer som bor i bolagets lägenheter. Om det uppstår problem kan man lösa det tillsammans.

Samarbetet med polisen är också av stor vikt. Detta för att minska olika typer av brott såsom klotter, inbrott i källare, krossade rutor, stölder och andra typer av skadegörelser. Medverkan i det lokala brottsförebyggande rådet fortsatte under året. 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 Mönsterås Bostäder får alla nyinflyttade en liten reklampresent, till exempel ett cykellyse, en mejsel-set och en shoppingpåse.

Riktade marknadsföringsinsatser har gjorts under året när det gäller lediga lägenheter, lediga lokaler, seniorbostäder genom varumärkesbyggande annonser i bland annat annonsbladet Kommunkollen, Mönsteråsbladet och tidningen Bomagasinet. En reklamfilm rullar vid kassorna på ICA:s skärmar i Mönsterås och lyfter fram Mönsterås Bostäders vision. Under året har marknadsföring skett på TV4, där loggan visas innan det lokala vädret.



Avtalet med mediebyrå Lindmark&Partner AB har förlängts för 2022 och de ska fortsätta att producera annonser och lägga ut dessa på Mönsterås Bostäders Facebooksida och även på Instagram. Facebooksidan har fått ökat antal följare och är nu uppe i 515 mot förra årets 300 följare.

På gång

För att öka säkerheten och tryggheten för hyresgästerna fortsätter utökningen av skalskyddet i bostadsområden. Nycklar ersätts med taggar och entrédörrarna är låsta dygnet runt.

Hållbarhet

Allmännyttans Klimatinitiativ

Mönsterås Bostäder har under 2019 anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ.

Företagets antagna mål är:

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

Energibesparande åtgärder under 2021

Solceller

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 2021 har Mönsterås Bostäder fortsatt att bygga solcellsanläggningar. I Åsevad har en solcellsanläggning byggts på den friliggande panncentralen som försörjer Jacobs gränd 14, 16 och 22. Anläggningen är på 15 KW.

WebPort

Arbetet med uppkoppling av anläggningar till det övergripande systemet för övervakning, styrning och larmhantering för värme, ventilation, belysning med mera har fortskridit under 2021. Uppkoppling av gamla och nya anläggningar har fortsatt under 2021 och kommer pågå under ett flertal år framöver. Fjärrvärmecentralen för Klockstapeln 2 och 9 samt ventilationsanläggningen för Ljungnäsaaffären har kopplats upp och

fått ny styr och övervakning i det övergripande systemet. Solcellsprojekt, energisparsprojekt och andra mer omfattande teknikaliteter har också kopplats upp i webport.

Skalskydd (lås och säkerhet)

Kroken (Ålgerumsvägen 14, Kvarngatan 9), Lagmansgatan 1-7 och Visborgsgatan 1-7 har försetts med porttelefoner. 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. Ålgerumsvägen 22 har försetts med motsvarande skalskydd i samband med Hissinstallationen. Övriga Ålgerum byggs under 2022.

Hissar:

Hissarna i Jacobs gränd 14B, Jacobs gränd 1C och Jacobs gränd 9C har uppgaderats enligt den 5 årsplan för hissrenoveringar som planenligt följts. 5-årsplanen för hissrenovering i Jacobs gränd är därigenom genomförd. Målsättningen är att samtliga hissar i Jacobs gränd ska ha fått en förlängd livslängd med bortåt 25 år.

Individuell mätning och debitering (IMD)

8 lägenheter på Jacobs gränd 9 samt samtliga 32 lägenheter på Jacobs gränd 3 och 8 lägenheter på Kvarngatan 12 har fått värme, kall- och varmvattenmätare utbytta. Livslängden bedöms till 15 år och vattenmätarna som tidigare var pulsmätare har uppgaderats till trådbunden M-Bus. Ny installation av IMD för kallvatten, varmvatten samt värme har installerats i Okneback på adresserna Sävgränd och Starrgränd. Resterande del av området utförs under våren 2022.

Ventilation

Självdagskanaler har rensats och rengjorts i Pionjären. Hagagatan 8A och 8B, Hagagatan 7, Bryggerigatan 5 samt Skolgatan 10 (Blomstermåla). Efter kanalrensning har lagstadgad OVK-besiktning (obligatorisk ventilationsskontroll) genomförts. Efter installation av en frånluftsvärmepump och nya energisnålare frånluftsfäktar vid Storgatan 2-4, 6 kan resultatet avläsas efter 10 månaders full drift under 2021. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat för anläggningen med 43 % jämfört med tidigare år, (klimatkorrigerad förbrukning.)

Tvättstugor

Betaltvättstuga och tvättstugebokning via bokningstavla och eller internet har installerats i tvättstugorna i kvarteret Kroken, på Kvarngatan 9 och på Nygatan.

Laddstolpar

Ett första steg i en strategi för utbyggnad av laddstolpar med tänkta områden och platser har tagits fram under 2021. Fyra laddplatser för billaddning har installerats mellan gamla och kvarteret nya Gladan (Parkgatan 15 och Storgatan 6) Våra hyresgäster liksom allmänheten kan för närvarande utnyttja platserna. Bokning och betalning sker genom företaget (Rexel) som Mönsterås Bostäder anlitar för att administrera detta.

Förbrukningar

De taxebundna kostnaderna var 2021 cirka 21,7 mnkr, vilket motsvarar 23 % av hyresintäkterna.

Energiförbrukning värme och varmvatten

Genomsnittlig energiförbrukning för värme och varmvatten uppgick 2021 till 99,11 kWh/m² Atemp, jämfört med 87,42 kWh/m² Atemp under 2020. Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning för värme och varmvatten uppgick under 2021 till 103,79 kWh/m² Atemp normalårskorrigerat med graddagar, jämfört med 102,55 kWh/m² Atemp föregående år.

Fastighetselförbrukningen

Genomsnittlig fastighetselförbrukning för 2021 uppgick till 7,73 kWh/m² Atemp. Förändring av fastighetselförbrukningen i jämförelse med 2007 är -37 %.

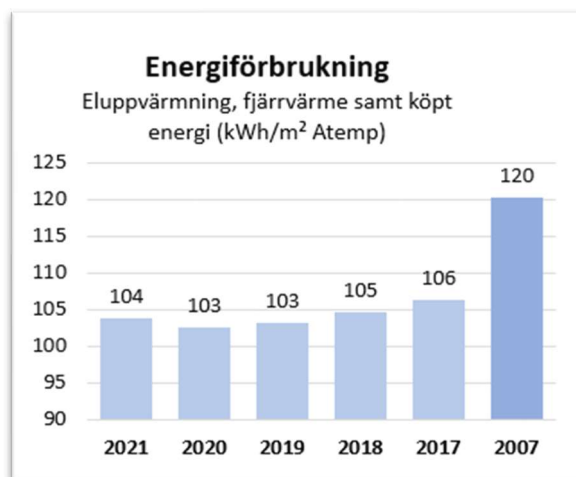
Total energiförbrukning

(värme, varmvatten samt fastighetsel)

Genomsnittlig total energiförbrukning värme, varmvatten samt fastighetsel uppgick till 107 kWh/m² Atemp. Genomsnittlig total normalårskorrigerad energiförbrukning värme och varmvatten samt fastighetsel uppgick till 112 kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat med graddagar, 2021.

Mönsterås Bostäders totala normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning.

Diagrammet visar total energianvändning för uppvärmning från år 2017 till och med år 2021 och med Jämförelseåret 2007 (Skåneinitiativets utgångsår). 2021 är den totala besparingen för eluppvärmning, fjärrvärme och köpt energi 14 %, 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



Nybyggnation

I Timmernabben har nyproduktion av åtta lägenheter, (fem 2 r.o.k och tre 3 r.o.k) startats under året. Byggstart var under våren 2021. Inflyttning är planerad till 1 april 2022. Projektet är kostnadsberäknat till 15,3 mnkr. Byggnaden blir ett helt tillgängligt tvåvåningshus. Med solceller och värmepump kommer det i stort sett vara ett nollenergihus.

En förstudie har påbörjats under hösten 2021 gällande nyproduktion av tre parhus i Fliseryd.

En första budgetkalkyl på ett nytt LSS-boende har överlämnats till kommunen.

Underhåll och ombyggnad

Underhållsarbete i fastigheterna har utförts under året till en kostnad av 13,7 mnkr. Investeringsarbete som ombyggnad och nybyggnad har utförts för 26,5 mnkr. Av detta var kostnaden för invändigt lägenhetsunderhåll 4,8 mnkr, utbyte av vitvaror 2,4 mnkr, utvändigt underhåll 0,7 mnkr samt underhåll av tvättstugor 0,5 mnkr.

Byggnation av hiss

Byggnationen av 3 hissar och utvändiga trapphus på Ålgerumsvägen 22 har pågått under året. De två första hissarna togs i bruk innan årsskiftet och hela projektet beräknas vara färdigt i februari 2022. Kostnaden för projektet beräknas till 12 mnkr Detta är ett led i målsättningen att ha 50 % av fastighetsbeståndets lägenheter tillgängliga till år 2030.

Hissunderhåll

Arbetet med hissunderhåll i Åsevadsområdet har avslutats under året. Total kostnad för projektet, som pågått under 5 år och avsett underhåll av 16 hissar, blev totalt till en kostnad av 4,8 mnkr. Hissarna i Jacobs gränd 14B, Jacobs gränd 1C och Jacobs gränd 9C har uppgraderats enligt den 5-årsplan för hissrenoveringar som planenligt följts. 5-årsplanen för hissrenovering i Jacobs gränd är därigenom genomförd. Målsättningen är att samtliga hissar i Jacobs gränd ska ha fått en förlängd livslängd med bortåt 25 år.



Stambyte

I Ljungnäsområdet har ett mindre stambyte skett. På grund av en vattenskada togs ett beslut om att utföra stambytet i tre lägenheter som en förberedelse för stambytet av hela Ljungnäsområdet, vilket ligger något år fram i tiden.

Badrumsrenovering

I Okneback har under 2021 genomförts badrumsrenovering i hälften av lägenheterna och fortsätter med resterande lägenheter under våren 2022.

Byte av entrédörrar

I kvarteret Pionjären och Gullvivan har samtliga entrédörrar bytts ut. Nya ekdörrar har monterats för att återställa det ursprungliga utseendet på entréerna.



Försäkringar och skador

Försäkringsgivare för fastighetsförsäkring har varit Protector Försäkring. En vattenskada och en brandskada som överstiger självriskan (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.

Pandemins påverkan på fastighetsförvaltningen

Under 2021 fortsatte pandemin att påverka fastighetsförvaltningen i olika utsträckningar. Riskbedömningarna reviderades efter att samhället öppnades upp mer efter sommaren och reparatörgruppen gick åter tillbaka till att åtgärda alla typer av åtgärder i lägenheterna där avstånd fortfarande respekterades. Helst utfördes jobb i en tom lägenhet eller där hyresgästen befann sig i ett annat rum av lägenheten under reparationstiden. Ett antal lägenheter blir automatiskt tomma vid utflyttning och där utfördes så många arbeten som möjligt när lägenheten ändå var tom innan ny hyresgäst flyttade in.

Reparatörerna var under 2021 fortsatt hårt belastade av de arbetsordrar som släpat efter i tid på grund av pandemin. Omfattande insatser gjordes för att hitta tillbaka till rätt/normal nivå igen. Bolaget använde sig i större utsträckning av externa entreprenörer, som hjälpt till med reparationsarbetet. Kompetensen för våra fastighetsskötare har breddats för att gå in och göra enklare reparationer i lägenheterna. Översyn av kompetensbehov och utbildning av fastighetsskötare fortsätter under år 2022.

Utomhusmiljö

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

För att efter föregående års kundenkät höja trivseln i våra bostadsområden gjordes en stor inventering av träd som behövdes tas omhand. Många träd var för stora eller stod för nära vägar eller husfasader. Totalt har sju träd tagits bort och en stor del av beståndets träd har beskurets för att minska storleken på träden och för att få en ljusare och tryggare utomhusmiljö. Detta arbete kommer att fortsätta under början av år 2022 liksom stubbfräsning och nytt gräs på de berörda ytor.



Nästa år kommer arbetet fortsätta med att förnygra befintliga planteringar samt att återställa gamla hamnens planteringar och åtgärda efter etableringen i nya hamnen.

Belysning

För att minska energiförbrukning och skapa en mer energieffektiv belysning med bättre ljus har ny entrébelysning i Pionjären monterats under året. Armaturer i källare, trapphus och på vindar har, där det är möjligt, bytts ut till närvarostyrd belysning.

Trapphus

För att öka säkerheten vid till exempel en utrymning har det i trapphus, där det inte finns hissar, utformats särskilda parkeringsplatser för hopfällda rullatorer eller särskilda rum skapats för dess förvaring.



Papperskorgar

En kanske mindre, men ändå märkbar förändring, är att fastighetsskötarna har bytt ut alla papperskorgar i område Ljungnäs, Pionjären, Mölstad samt Blomstermåla med en modell som minskar kontakten med avfallet, som är mer robust och har ett trevligare utseende. Under nästa år ska fastighetsskötarna även montera denna modell på område Åsevad, det sista bostadsområdet för utbyte. Då kommer hela beståndet att ha samma papperskorgsmodell, vilket underlättar arbetet med avfallspåsar.



Fordon och maskiner

Arbetet med att konvertera maskinparken från förbränningsmotorer till batteridrift har fortsatt under året. Maskinparken på ytterområdet har uppgraderats med en ny bil som drivs av det fossilfria bränslet HVO100. En ny spakstyrd gräsklippare som står placerad i Fliseryd har köpts in för att minska transporter med kärra till och från bostadsområdet i Fliseryd.



Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av kapital- och ränterisken i bolagets skuldportfölj används en kombination av finansiella derivatinstrument samt lån med fast respektive rörlig ränta. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy

Utestående ränteswapavtal uppgår till 85 mnkr (160). Per bokslutsdagen finns det ett undervärde i avtalen på ca -3,3 mnkr (-7,5). Undervärde eller övervärde representerar den kostnad eller intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum kommer undervärdet eller övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,16 år (2,45) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,19% (1,27).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil, tkr. (inkl. ränteswapar) avseende ränte- och kapitalbindning.

Räntebindning - Förfalloprofil

Tkr	2021	2020
Inom 1 år	60 000	60 000
Inom 1-2 år	150 000	50 000
Inom 2-3 år	25 000	150 000
Inom 3-4 år	70 000	25 000
Inom 4-5 år	50 000	70 000
Summa	355 000	355 000

Mönsterås Bostäder har för avsikt att ta upp nya krediter motsvarande de lån som förfaller till betalning 2022.

Kapitalbindning - Förfalloprofil

Tkr	2021	Andel av total skuld
0-3 mån	35 000	10%
3-6 mån	45 000	13%
Summa inom 1 år	80 000	23%
1-2 år	85 000	24%
2-3 år	90 000	25%
3-4 år	50 000	14%
4-5 år	50 000	14%
Summa	355 000	100%

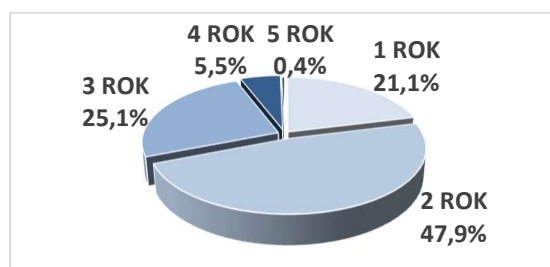
Känslighetsanalys

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.

Känslighetsanalys 2021		Tkr
Hyresförändring bostäder	+/- 1%	830
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%	3 550
Driftkostnader	+/-10 kr/m ²	1 010

Fastighetsbestånd och uthyrning

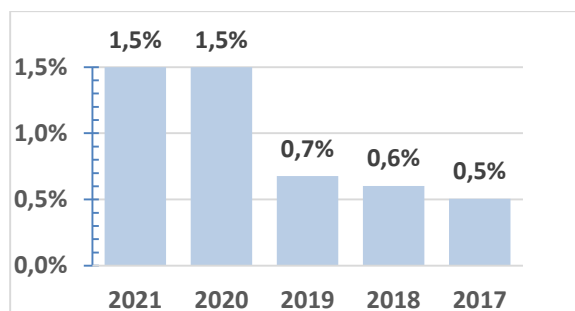
Mönsterås Bostäder har ett lägenhetsbestånd med en stor andel små lägenheter. I diagrammet kan vi se den procentuella fördelningen av lägenhetsstorlekar i hela beståndet (1 388 lägenheter).



Hyresbortfall

Antalet lediga lägenheter har vid utgången av 2021 minskat från 56 lägenheter vid utgången av 2020 till 47 lägenheter.

Hyresbortfallet för 2021 är kvar på samma nivå som under 2020, 1,5%. En orsak till ökningen var extra möblerade lägenheter i Blomstermåla under stambytet som sedan varit lediga för uthyrning.



Flyttningsfrekvens

Flyttningsfrekvensen är antalet flyttningar i förhållande till bostäder i beståndet. 2021 hade Mönsterås Bostäder en flyttningsfrekvens på 20,7% (23,8) vilket motsvaras av 287 (330) flyttningar.

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

Flyttningsfrekvens	2021	2020	2019	2018	2017
Annan lgh	5,2%	7,7%	4,9%	5,2%	4,0%
Annat boende i kommunen	8,6%	10,4%	6,3%	7,5%	5,9%
Annan ort	5,0%	3,7%	5,3%	4,6%	4,7%
Avlidna	1,9%	1,9%	1,7%	1,7%	1,6%
Flyttfrekvens totalt	20,7%	23,8%	18,2%	19,0%	16,2%

Förvaltningsberättelse

Mönsterås Bostäder AB:s (556526–8421) styrelse och verkställande direktör avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021-01-01–2021-12-31. 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)

Victoria Berkeby, (s)

Invald i styrelsen 2021. (f 1983)

Leonard Nicklasson, (sd)

Invald i styrelsen 2021. (f 1987)

Suppleanter:

Therese Erenius (c)

Eva Nilsson (c)

Emil Jørgensen (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 2021-01-01 – 2021-12-31 och balansräkning 2021-12-31 med tillhörande noter.

Överskottet för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31 uppgår till 5 160 947 kronor.

Till styrelsens förfogande stående medel står tidigare års balanserade vinst på 44 151 069 kronor jämte 2021 års vinst. Styrelsen föreslår:

- Att årets vinst 5 160 947 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 49 312 016 kronor.

Företagets verksamhet

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

Mönsterås Bostäder äger och förvaltar 1 388 lägenheter i Mönsterås kommun. 20% av hushållen i kommunen bor hos Mönsterås Bostäder.

Organisationsanslutning

Mönsterås Bostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännyttan 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 97,6 mnkr (97,7 mnkr) varav 82,4 mnkr (81,3 mnkr) var hyresintäkter för bostäder.

Kostnaderna för drift och administration uppgick till 83,1 mnkr (83,1 mnkr). I kostnaderna ingår underhåll med 13,7 mnkr (15,9 mnkr), fastighetsskatt med 1,7 mnkr (1,7 mnkr) och avskrivningar med 17,2 mnkr (17,4 mnkr) samt nedskrivning av nybyggnation i Timmernabben med 1 931 tkr samt Smörblomman 1 med 4 279 tkr.

Räntekostnaderna uppgick till 4,3 mnkr (6,1 mnkr) efter justering av ränteswapar. Genomsnittlig ränta uppgick för året till 1,19% (1,27%).

Årets överskott uppgick till 5,2 mnkr (5,1 mnkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 183,6 mnkr (178,5 mnkr). Soliditeten beräknat som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet uppgick till 32,4% (31,7%).

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

Förändring av det egna kapitalet

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Bal. Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång				
	14 784	119 537	39 017	5 134
Disp av föregående års resultat			5 134	-5 134
Årets resultat				5 161
Eget kapital vid årets utgång				
	14 784	119 537	44 151	5 161

Året i korthet – ekonomisk översikt

RESULTATRÄKNING, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	96 459	95 780	93 814	92 300	89 944
Övriga förvaltningsintäkter	1 156	1 922	2 316	1 720	1 001
Summa nettoomsättning	97 615	97 702	96 130	94 020	90 945
Driftskostnader	-46 010	-45 326	-45 269	-42 130	-40 437
Underhållskostnader	-13 685	-15 897	-13 597	-11 992	-11 310
Fastighetsskatt	-1 722	-1 730	-1 720	-1 397	-1 349
Avskrivningar	-17 171	-17 416	-17 443	-17 591	-17 129
Nedskrivningar	-6 210	0	-858	-4 055	-4 150
Summa fastighetskostnader	-84 797	-80 368	-78 887	-77 165	-74 375
Bruttoresultat	12 818	17 334	17 243	16 855	16 570
Central adm.- och försäljningskostnader	-2 541	-2 772	-2 690	-2 605	-2 497
Rörelseresultat	10 277	14 562	14 553	14 250	14 073
Finansnetto	-6 047	-7 773	-7 424	-7 955	-7 944
Resultat efter finansiella poster	4 229	6 789	7 129	6 295	6 129
Bokslutsdispositioner	63	63	63	63	63
Årets skattekostnad	869	-1 718	-1 243	-1 556	-1 392
Årets resultat	5 161	5 134	5 949	4 802	4 800
BALANSRÄKNING, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Anläggningstillgångar	549 486	543 483	542 212	532 533	534 899
Omsättningstillgångar	17 044	19 814	8 189	12 523	4 693
Summa tillgångar	566 530	563 297	550 401	545 056	539 592
Eget kapital	183 633	178 472	173 338	167 390	162 587
Obeskattad reserv	2 531	2 595	2 658	2 721	2 784
Avsättningar	3 278	5 829	3 384	1 586	2 224
Långfristiga skulder	355 000	355 000	351 000	351 000	350 100
Kortfristiga skulder	22 088	21 401	20 021	22 359	21 897
Summa eget kapital och skulder	566 530	563 297	550 401	545 056	539 592

Året i korthet – nyckeltal

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsuppgifter					
Antal lägenheter	1 388	1 388	1 388	1 382	1 343
Antal lokaler	251	251	252	252	250
Antal garage och bilplatser	307	307	306	305	302
Summa uthyrningsobjekt	1 946	1 946	1 946	1 939	1 895
Yta bostäder, m ²	85 808	85 808	85 808	85 292	82 720
Yta lokaler, m ²	11 624	11 624	11 859	11 907	11 609
Yta garage, m ²	3 134	3 134	3 134	3 134	3 134
Summa yta m²	100 566	100 566	100 801	100 333	97 463
Flyttningsfrekvens	20,7%	23,8%	18,2%	19,0%	16,0%
Hyresbortfall % bostäder	1,5%	1,5%	0,7%	0,6%	0,5%
Hyresbortfall % lokaler	2,9%	4,0%	4,6%	3,8%	5,3%
Finansiella nyckeltal					
Synlig soliditet	32,4%	31,7%	31,5%	30,7%	30,1%
Skuldsättningsgrad	1,9	2,0	2,0	2,1	2,2
Belåningsgrad	63%	63%	64%	64%	65%
Kassalikviditet	86%	93%	41%	56%	21%
Räntetäckningsgrad	440%	402%	422%	391%	386%
Ränta fastighetslån	1,70%	2,20%	2,12%	2,34%	2,41%
Lönsamhet					
Direktavkastning marknadsvärde	3,7%	3,5%	3,7%	3,7%	3,9%
Avkastning på Eget Kapital	2,3%	3,8%	4,1%	3,8%	3,8%
Räntekostnadernas andel av hyresint.	6,5%	8,4%	8,1%	8,9%	9,0%
Driftnetto kr/m ²	282	328	328	328	331
Underhåll kr/m ²	140	163	139	123	120

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%	2,6%

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. obeskrattade 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. av- och nedskrivningar) 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	2021	2020
Nettoomsättning	1:1–4		
Hysesintäkter	2	96 459	95 780
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 156	1 922
Summa nettoomsättning		97 615	97 702
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-46 010	-45 326
Underhållskostnader		-13 685	-15 897
Fastighetsskatt		-1 722	-1 730
Avskrivningar	9	-17 171	-17 416
Nedskrivningar	9	-6 210	0
Summa fastighetskostnader		-84 797	-80 368
Bruttoresultat		12 818	17 334
Central administrations- och fastighetskostnader			
Övriga kostnader		-2 541	-2 772
Rörelseresultat	5–8, 10–11	10 277	14 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	249	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-6 297	-8 022
Resultat efter finansiella poster		4 229	6 789
Bokslutsdispositioner		63	63
Årets skattekostnad	14	869	-1 718
Årets resultat		5 161	5 134

Balansräkning

Belopp i tkr	Noter	2021	2020
TILLGÅNGAR	1:1–3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15		
Förvaltningsfastigheter		520 556	537 304
Pågående till- och ombyggnader		24 248	3 197
Inventarier		2 430	2 740
Finansiella anläggningstillgångar	16		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	47
Andra långfristiga fordringar		165	196
Summa anläggningstillgångar		547 438	543 483
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		521	431
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		524	496
Skattefordringar		2 048	5 444
Övriga kortfristiga fordringar		1 894	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 815	1 260
Kassa och bank	17,21	12 290	12 183
Summa omsättningstillgångar		19 092	19 814
SUMMA TILLGÅNGAR		566 530	563 297
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	44 151	39 017
Årets resultat		5 161	5 134
Summa eget kapital		183 633	178 472
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		2 531	2 595
Summa obeskattade reserver		2 531	2 595
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 278	5 829
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	355 000	355 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 481	7 147
Övriga kortfristiga skulder	22	2 229	2 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 378	11 662
Summa kortfristiga skulder		22 088	21 401
Summa skulder och avsättningar		380 366	382 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		566 530	563 297

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	2021	2020
Direkt metod			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (I)			
Inbetalningar från kunder		96 973	98 208
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-61 489	-61 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		35 484	36 554
Erhållen ränta		186	439
Erlagd ränta		-6 736	-9 296
Betald inkomstskatt		-3 888	-3 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 046	23 949
INVESTERINGSVERKSAMHET (II)			
Ny-, om- och tillbyggnad		-23 955	-17 294
Förvärv/försäljning		-984	-1 105
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 939	-18 399
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN (III)			
Nyupplåning		0	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	4 000
Årets kassaflöde (I+II+III)		107	9 551
Likvida medel vid periodens början		12 183	2 632
Årets kassaflöde		107	9 551
Likvida medel vid periodens slut	17	12 290	12 183

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

1.0 Övergripande upplysningar om redovisningsprinciper

Alla belopp i tkr där inget annat anges. Belopp inom parentes avser 2020 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, 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 period hyran 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
Övriga maskiner och inventarier	5
IT (ej datorer)	3

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 låneskulder. 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	2021	2020
Bostäder	83 677	82 528
Lokaler	13 559	14 204
Övrigt	1 246	1 233
Delsumma	98 482	97 965
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-1 271	-1 196
Lokaler	-222	-548
Övrigt	-169	-181
Rabatter	-361	-261
Delsumma	-2 023	-2 186
Summa	96 459	95 780

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 156 (1 922) tkr. varav vidarefakturering till Mönsterås Kommun med 58 (58) tkr.

Not 4 Specifikation av drifts- och underhållskostnader

Tkr	2021	2020
Fastighetsskötsel	9 079	9 311
Reparationer	5 734	5 782
Taxebundna kostnader	8 480	8 692
Uppvärmning	12 678	11 237
Lokal administration	8 386	8 776
Övriga driftskostnader	1 653	1 527
Driftskostnader	46 010	45 326
Central administration	2 541	2 772
Summa	48 551	48 098
Underhållskostnader	13 685	15 897

Not 5 Anställda, fördelning på män och kvinnor

	2021	2020
Medelantal anställda	23	23
Varav män	15	14
Varav kvinnor	8	9
Företagsledning och Styrelse		
Antal kvinnor	3	2
Antal män	5	6

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Av pensionskostnaderna avser 232 (227) tkr verkställande direktör. Inga utestående pensionsförpliktelser finns till styrelse och VD. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Tkr	2021	2020
Styrelse och VD, löner och ersättningar	1 044	1 010
Övriga anställda, löner och ersättningar	9 361	9 674
Summa	10 314	10 684
Sociala kostnader	4 119	3 994
(Varav pensionskostnader)	945	860

Not 7 Sjukfrånvaro

	2021	2020
Total sjukfrånvaro	3,89%	2,51%
Därav långtidssjukfrånvaro	26,11%	27,51%

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	2021	2020
Byggnader och mark	14 967	14 878
Markanläggningar	859	859
Inventarier	1 331	1 678
Utrangering	13	0
Summa avskrivningar	17 171	17 416
Nedskrivning	6 210	0
varav		
Timmernabben	1 931	
Smörblomman 1	4 279	
Summa nedskrivningar	6 210	0

Not 10 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	2021	2020
KPMG		
Varav revisionsuppdrag	69	69
Varav andra uppdrag	12	9
Summa	81	78

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 9 655 (12 079) tkr. Inköp från ovan nämnda företag har under året uppgått till 8 951 (8 351) tkr.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2021	2020
Återbäring HBV	51	84
Resultat försäljning andelar SABO Försäkring AB (not 16)	36	
Ränteintäkter kundfordringar	121	142
Övriga ränteintäkter	41	23
Summa	249	249

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2021	2020
Ränta fastighetslån o derivat	4 334	6 144
Borgensavgift	1 850	1 775
Övriga finansiella kostnader	113	103
Summa	6 297	8 022

Not 14 Skatt på årets resultat

Tkr	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	3 278	5 829
Summa uppskjuten skatteskuld 20,6%	3 278	5 829
Förändring årets uppskjutna skatter	-2 552	2 445
Aktuell skatt	386	-846
Restituerad skatt	1 297	119
Årets skattekostnad	-869	1 718

Avstämning årets aktuella skattekostnad

Tkr	2021	2020
Aktuell skatt	386	-846
Redovisat resultat före skatt	4 292	6 852
Skatt (20,6%)	-884	-1 412
<i>Skatteeffekt avseende</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 288	-14
Justerat skattem avskrivningar	-304	-331
Justerat skattem direktavdrag	800	3 050
Just. ej avdragsgill räntekostn	1 290	-447
Summa	-386	846

Upplysningar till balansräkningen

Not 15 Anskaffningsvärde på anläggningstillgångar

Tkr	2021	2020
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack. anskaffningsvärden	738 330	720 543
Nyanskaffning under året	23 816	17 787
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	762 146	738 330
Ingående ack. avskrivningar enl. plan	242 387	227 509
Avgår: Försäljning och utträngning	0	0
Årets avskrivningar	12 401	14 878
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	254 788	242 387
Ingående ack. nedskrivningar	14 811	14 811
Nedskrivningar	6 210	0
Utgående ack. nedskrivningar	21 021	14 811
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	486 337	481 132

Tkr	2021	2020
Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	53 471	53 964
Nyanskaffning under året	0	0
Avgår: Försäljn./uträngning	0	-493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 471	53 471

Tkr	2021	2020
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 384	10 384
Nyanskaffning under året	0	0
Avgår: Försäljn./uträngning	-106	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 278	10 384
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	4 487	3 627
Avgår: Försäljn./uträngning	0	0
Årets avskrivningar	796	860
Utgående ack. nedskrivning	5 282	4 487
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	4 995	5 897

Tkr	2021	2020
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 060	17 792
Nyanskaffning under året	1 021	1 556
Avgår: Försäljn./utrangering	-64	-288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 018	19 060
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	16 320	14 930
Avgår: Försäljn./utrangering	-64	-288
Årets avskrivningar	1 331	1 678
Utgående ack. nedskrivn.	17 588	16 320
Utgående planenligt restvärde och bokf. värde	2 430	2 740

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 med hjälp av Värderingsdata i Kungsbacka AB med värderingstidpunkt 31 dec 2021. 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 (909) mnkr.

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav består av 40 tkr aktier i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening). 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. Under 2021 utbetalades resterande värde i likvidationen, 43 152 kr. Total reavinst för likvidationen är 36 425 kr.

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

Not 17 Kassa och bank

I posten kassa och bank ingår bankmedel i Härads-sparbanken Mönsterås med 12 260 (12 139) tkr.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2021	2020
Balanserade vinstmedel	44 151	39 017
Årets resultat	5 161	5 134
Utg. Balans vinstmedel	49 312	44 151

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 (355 000) 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 85 000 (160 000) tkr i så kallade swapar. Värdet i dessa uppgick per 31 dec till -3 299 (-7 530) 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.

	2021	2020
Lånestock i tkr	355 000	355 000
Del av lånestock som förfaller inom ett år	80 000	50 000
Genomsnittlig ränta	1,19%	1,27%
Kapitalbindningstid, år	2,23	2,50
Räntebindningstid, år	2,16	2,45
Derivatkontrakt, swapar tkr	85 000	160 000
Värde i swapar 31 dec, tkr	-3 299	-7 530

Bolaget bedömer att samtliga låneskulder med förfallodag 2022 kommer att refinansieras under 2022, 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 på 2 229 (2 592) tkr ingår personalens skatter och sociala avgifter med 502 (487) tkr.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I upplupna kostnadsräntor ingår 1 185 (1 688) tkr för upplupna swapräntor. I förutbetalda intäkter ingår förskottade hyror med 7 997 (7 901) tkr

Not 24 Eventualförbindelser och ställda säkerheter

Pensionsförpliktelser består av Fastigos garantifond på 204 (200) tkr. Beloppet motsvarar 2 % av årslönsumman föregående år och ses som ett borgensåtagande. Inga ställda säkerheter finns.

Styrelsens underskrift

Mönsterås 2022-02-28

Armin Avdic
Verkställande direktör

Roland Åkesson
Ordförande

Jimmy Persson

Sarah Johansson

Emma Magnusson

Tommy Englund

Victoria Berkeby

Leonard Nicklasson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning
har angivits 2022- -

Vår granskningsrapport enl. ABL:s 10 kap
har angivits 2022- -

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Ewa Klase
Lekmannarevisor