



Mölnåls stad  
Stadsledningsförvaltningen

431 82 Mölnåls

2017-08-31

## Rapport från Mölnålsbostäder AB till kommunstyrelsen avseende 2017.

Med anledning av skrivelse från stadsledningsförvaltningen lämnar Mölnålsbostäder AB härmed rapport om bolagets verksamhet i följande avsnitt:

1. Nya satsningar
2. Affärsmöjligheter
3. Riskexponering
4. Ekonomiskt utfall, halvårsbokslut
5. Prognos för helåret
6. Efterlevnad av ägardirektiv
7. Förhållning till stadens mål och vision 2022.

Med vänlig hälsning  
Mölnålsbostäder AB

Marie Werner  
VD

# 1 Nya satsningar

Mölndalsbostäder AB fortsätter att planera för nyproduktion av hyresrätter på ett flertal platser i kommunen. Den stora efterfrågan på bostäder och det rådande ränteläge, skapar ett gynnsamt läge. Med skenande byggpriser och svårigheter att få entreprenörer att lämna anbud, i kombination med Hyresgästföreningens låga motbud gällande hyressättning, finns motkrafter som bromsar nyproduktionsverksamheten. Målet ligger dock kvar att producera upp till 120 nya lägenheter per år, sett ur ett 15-årsperspektiv och därmed bidra till att stadens långsiktiga mål om 70 000 invånare år 2022, kan uppnås.

Bolaget går in i en ny fas, från att ha varit ett traditionellt fastighetsförvaltande bolag, till ett bolag med tydligare samhällsbyggande funktion.

Ett flertal bostadsprojekt pågår och ett 10-tal projekt ligger i planeringsfasen.

Under andra halvan av 2017 är arbetena med Kv Hajen och Trygghetsboendet i Bifrost inne i slutfasen och två LSS-boenden, med inflyttning under 2018, under uppförande. Samarbetet med staden har också intensifierats avseende ytterligare LSS-bostäder under de kommande 6 åren.

## Pågående och planerade projekt

Område/ projekt	Typ	Antal lgh.	Inflyttning	Kostnad Mnkr	Status
Bifrost	Trygghetsboende	66 lgh.	2017	182	Pågående
Kv Hajen	Bostäder, lokaler	198 lgh. + lokaler	2017-2018	853	Pågående, delvis inflyttat
Gråsejen 6 Bergmans 4-10	Rivning Nyproduktion	58 lgh.	2019	330	Projektering
Gråsejen 6 Bergmansgatan 12	Konvertering av lägenheter till lokaler i gatuplan	-8	2017	142	Pågående
Lövängen	LSS-boende	6 st.	2018	21	Pågående
Korsnäbben Kikås	LSS-boende	6 st	2018	24	Pågående
Kikås 1:112	Bostäder	56 st	2018	127	Projektering
<b>Summa</b>		<b>382</b>			

I **planeringsfasen** ligger projekt i såväl Källered, Lindome som Mölndals centrum med ca 750 möjliga lägenheter fram till år 2024.

## 2 Affärsmöjligheter

### *Affärsplan*

Bolaget uppdaterar årligen sin affärsplan för kommande treårsperiod. I affärsplanen beskrivs bland annat bolagets styrkor och svagheter samt hot och möjligheter (swot-analys), de fokusområden bolaget valt att inrikta sig på samt vilka mål som skall uppnås inom, personalmedarbetar-, fastighets- och ekonomiperspektiven.

### *Omstrukturering av fastighetsbeståndet*

Bolaget har identifierat ett antal mindre lönsamma fastigheter. Det gemensamma för dessa är att de består av träfasad med tunga periodiska underhållsinsatser. Hyresutvecklingen på bostäder med kallhyror är långsiktigt otillräcklig för att täcka ökade kostnader vid underhållsarbeten.

Koncernintern fastighetsöverlåtelse kan bli aktuellt mellan Mölndalsbostäder och Mölndala i Forsåkerområdet.

### *Nyproduktion*

En av bolagets uppgifter är att verka för att utveckla staden genom nyproduktion av hyresbostäder samt tillföra närområden egenskaper och värden som idag saknas. Möjligheten ligger i att tillföra rätt bostadstyp, avseende storlek, standard och läge, till rätt kundgrupp. Det innebär att skapa attraktiva hyresrätter till bostadskonsumenter som efterfrågar en bekväm boendeform. Bolaget har inga vakanser och efterfrågan på hyresrätter i Mölndal är fortsatt stor. Antal sökande kan uppgå till 1 000 personer per lägenhet i attraktiva områden.

### *Byggnadstyper som affärsidé.*

För att ytterligare förstärka varumärket Mölndalsbostäder och stötta Mölndals Stads Vision 2022, planerar bolaget för nya hus med egenskaper som passar i närområdet.

Trygghetsboende. Konceptet Trygghetsboende, innebär en boendeform som ska främja social samvaro, bekvämlighet och trygghet i en tilltalande miljö, för hushåll där minst en person fyllt 65 år. Varje hyresgäst har sin egen lägenhet men i hyran ingår också gemensamma ytor och bemanning vissa tider. Det kan vara sällskapsytor, gemensamt vardagsrum, bibliotek, gym och bastu. Utemiljön kan på samma sätt bidra till både aktivitet och rekreation. Denna boendeform är tänkt att vara ett mellanboende före äldreboendet och byggs med fördel i anslutning till ett befintligt äldreboende.

Mölndalsbostäders första trygghetsboende har inflyttning i december 2017.

*Verksamheten och konceptet ska noga utvärderas innan fler trygghetsboenden planeras.*

### *Utveckling genom förtätning och standardökning*

#### Förtätning

Då planlagd mark är en bristvara, är förtätning ett gångbart alternativ. Kv Hajen och Kv Gråsejen är tydliga exempel på förtätning i Mölndals innerstad. En översyn är genomförd där förtätningmöjligheter är identifierade på egen mark.

#### Standardförbättringar/Plusval

Standardhöjning och tillval kan idag ske i badrum och kök i samband med större underhållsarbeten som t ex stambyten. Hyreshöjning sker i samråd med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Andra exempel på standardhöjande åtgärder är säkerhetsdörr, kaklat badrum, spis med keramikhäll mm. Hyresgäster kan även genom Plusval. påverka lägenhetens ytskikt, köksluckor och förtida utbyte av vitvaror, genom en tillfällig hyresökning under en 6-årsperiod.

### Upplåtelseformer

Den sedvanliga hyresrätten har tidigare kompletterats med två fastigheter med Kooperativ hyresrätt. Upplåtelseformen innebär ett ökat inflytande hos de boende och en möjlighet att förbättra bostadsbolagets finansieringsvillkor genom medlemslån till ingen eller låg ränta. Några nyproducerade bostäder med kooperativ hyresrätt är inte planerade då vi inte noterat något intresse nu eller närmaste tiden framöver.

Den nya upplåtelseformen, ägarlägenheter, där varje lägenhet blir en enskild taxeringsenhet och möjlig att sälja till den boende, har vi ännu inte producerat. *Bolaget gör bedömningen att det f.n. är bättre att den privata bostadsmarknaden står för denna typ av bostadstillskott i Mölndals stad.*

### Kommunal samverkan

Bolaget samverkar med staden inom ett flertal områden avseende bostadsförsörjning, LSS-bostäder, servicehus för äldre samt för nyanlända medborgare enligt anvisningslagen.

## 3 Riskexponering

Bolagets risker kan grovt indelas enligt nedan

Risker	Kommentarer	Bedömning
<b>Rörelserisk</b>		
1. Uthyrningsgrad	Risken för vikande efterfrågan.	Bedöms som liten
2. Förändringar i hyresnivån	Risken för uteblivna hyreshöjningar eller andra prisförändringar.	Bedöms som liten då efterfrågan är god. Större koppling till områdesspecifika hyror, kan leda till ändrade hyresnivåer och omfördelningar mellan fastigheter inom beståndet. Låga hyreshöjningar, senaste åren till följd av låg prisutveckling.
3. Förändringar i drift-, underhålls- och administrations kostnader	Exempel på risker är personella risker t ex utbildningsnivå hos personal eller förståelse för rutiner med risk för felaktigheter.  Risk för att leverantörer inte är tillräckligt konkurrensutsatta, effektiva eller inte följer avtal eller lag.	Personalrisken bedöms som normal. Personalomsättningen har ökat de senaste åren. Bolaget står inför en stor generationsväxling kommande 5-10 åren. Bolagets verksamhet har (2007) kvalitetssäkrats i form av certifiering (ISO 14001 samt ISO 9001). Förbättringsarbetet pågår ständigt för att möta ändrade förutsättningar, risker och lagstiftning. 2009 arbetsmiljöcertifierades bolaget enligt OHSAS 18001. Genom inköpssystemet Proceedo ökas andelen inköp med ramavtalsleverantörer.  Bolaget har resursförstärkt med strategisk inköpare för att säkerställa att Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) efterlevs och att avtal och rutiner upprättas och följs.

Risk för utebliven måluppfyllelse	Risken för att bolagets interna mål i de fyra perspektiven: medarbetare, kund, fastighet och ekonomi inte uppnås.	Med 2-årsintervall genomförs Kund- och medarbetarmätningar vilka analyseras noga. Bolaget arbetar löpande med en intern kontrollplan som tar sitt ursprung i riskanalys av verksamheten. Analysen utgår från de processer som bolaget arbetar med. Internkontrollen är en fortlöpande del av förbättringsarbetet. Årets genomförda internkontroll presenteras för styrelsen i december.
<b>Politisk risk</b>		
4. Politiska beslut: skatt, taxor och avgifter, bidrag för boendeformer typ trygghetsboende eller ägarlägenheter	Fastighetsbranschen är särskilt utsatt för denna risk. Risken för politiska beslut t ex skatteväxling mot grön el, justeringar av fastighetsskatt, införandet av och borttag av bidrag av olika slag samt ändringar av kommunala taxor mm. är exempel.	Nya regler för rätten att dra av räntor har föreslagits av regeringens företagsbeskattnings-kommitté. Vid en första prelinjär beräkning verkar skatteeffekten inte bli så stor i rådande ränteläge. Men om räntan skulle stiga får det effekter. Detta måste utredas vidare och räknas på.
<b>Finansiell risk</b>		
5. Finansiell risk	<p><i>Ränte- och refinansieringsrisken</i> Bolagets största risk, dvs risken för långsiktigt höjda räntor eller bankmarginaler.</p> <p><i>Kreditrisk</i> Risken för att kreditinstitut inte vill låna ut till oss.</p>	<p>Risken bedöms som normal. Under 2016 har återigen rekordlåga nivåer satts på marknadsräntorna både gällande de korta och de långa. Korträntan Stibor 90 handlas till ca -0,50% och 10-årig swapränta till ca +1,25%.</p> <p>Vi tror att tiden för negativa räntor kanske närmast sig sitt slut och att en höjning långsamt kommer att ske i takt med inflationsutvecklingen som för första gången på flera år uppgår till Riksbankens mål om ca 2%. Med tanke på bolagets skuldsituation bör åtgärder vidtas för att säkerställa en låg räntekostnad och långsiktighet i räntebindningarna. Bolaget har löpande kontakt med finansiell rådgivare om skuldförvaltningen.</p> <p>Risken bedöms som liten Bolagets lån är sedan kommunen gick med i Kommuninvest, till övervägande del lagda i Kommuninvest och i moderbolaget. Per 170630 finns även lån i SEB och Nordea. Dessa förväntas minska per den 30 september 2017 då större refinansiering sker. Med Kommuninvest får vi ytterligare en aktör att låna av vilket ytterligare minskar kreditrisken.</p>

	<p><i>Borgensrisk</i> Risk att EU lagstiftning inte godkänner kommunal borgen eller annat konkurrens-hämmande beteende.</p> <p><i>Säkringsrisk</i></p>	<p>Risken bedöms som liten Om borgen tas bort; kan bolaget belåna med pantbrev till ca 75 % av marknadsvärdet.</p> <p>Risken bedöms som liten. En särskild situation har uppkommit när marknadsräntan blivit negativ. Risken innebär att bolagets sätt att räntesäkra sig med sk swappar kan undermineras om säkringsförhållande mellan swappens rörliga del och det underliggande lånet inte föreligger. Konsekvensen innebär enligt gällande redovisningsregler att kostnadsföring skall ske av det marknadsvärde swappen har på bokslutsdagen om detta är negativt. I samråd med finansiell partner har konstaterats att bolagets säkringsnivå uppgår till 99,6% varför kostnadsföring ej skett av undervärden.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Kommentarer till riskbedömningen

### 1 *Uthyrningsgrad*

I dagsläget bedöms inte föreligga något hot mot efterfrågan, som förväntas vara fortsatt stark. Möjligen kan en del välja att köpa sitt boende för att få värdestegring på satsat kapital men riskmomentet är idag högt och steget stort, särskilt när det gäller att gå från hyresrätt till eget hem. Bolånetak/amorteringskrav gör dock att fler människor inte har möjlighet att köpa sitt boende då det ställs högre krav på eget insatt kapital vilket också gynnar hyresrätten.

### 2 *Förändringar i hyresnivån*

Risk finns att nyproduktionskostnaden – då byggmarknaden är het - blir så hög så att det inte går att få ut den hyresnivå som behövs för att lönsamhet skall uppnås. Införandet av områdesspecifika hyror, kan leda till ändrade hyresnivåer och omfördelningar mellan fastigheter inom beståndet.

### 3 *Risk för förändringar i drifts- underhålls- & administrationskostnader*

Av bolagets personal är ca hälften runt 50 år. Anställning av nya personer i samband med kommande generationsväxling är kanske den viktigaste interna processen de närmaste åren.

Trots att bolaget har ett relativt ungt fastighetsbestånd finns äldre fastigheter som har behov av kostsamma stambyten och badrumsrenoveringar. Underhållsplanen indikerar de kommande 3 år ett totalt årligt behov på mellan 30-50 Mnkr. Av detta svarar stam- och badrumsbyten för 10-15 Mnkr.

Fastighetsteknik i våra lägenheter t.ex. individuell mätning av varmvatten, kvarboendeteknik, passage- och bokningssystem m.m. ställer höga krav på att anställda har rätt kompetens att sköta systemen. Alternativt ökar beroendet av leverantörer om kompetensen saknas.

### 4 *Politiska risker*

Beslut rörande hyresrätten som fattas av beslutsfattare påverkar verksamheten, ibland positivt och ibland negativt. Bolaget anpassar verksamheten efter de beslut som fattas.

### 5 *Finansiella risker*

#### *Ränterisk:*

Sedan den finansiella krisen 2008 har marknadsräntorna sjunkit på grund av oroligheter i omvärlden.

Bolaget följer noga Riksbankens prognoser och anpassar räntestrategin i viss mån efter detta samt finansiella rådgivares synpunkter.

Bolaget arbetar långsiktigt med att möta svängningarna i marknadsräntorna och arbetet regleras genom finanspolicyn. Policyn förespråkar en viss andel fast ränta. För att minska effekterna av rörelsen i marknadsräntan skyddar sig bolaget genom att köpa ränteswappar med fast ränta under given löptid.

#### *Kreditrisk:*

Under 2017 har marginalerna hos affärsbankerna sjunkit tillbaka något. En anledning kan vara att Mölndal blivit medlem i Kommuninvest som offererat ca 25 punkter i påslag på marknadsräntan. Bolagets kapitalbindning har genom 3-åriga lån i Kommuninvest ökat från 0,5 år till ca 2,5 år.

## 4. Ekonomiskt utfall, halvårsbokslut

*Inom parentes, utfall per 2016-06-30*

### Resultatutveckling

Bolagets halvårsresultat efter finansnetto uppgår till -5,4 (11,9) Mnkr.

Bolagets hyresintäkter har ökat med 2,8 Mnkr. Hyresökning på 0,50 % och nytillkomna bostäder svarar för merparten av ökningen.

Driftkostnaderna har ökat med 2,6 (4,2) Mnkr. Ökningen beror på engångskostnad om 2,2 mkr (nedlagda konstader för Mölndalsbostäders kontor) samt ökade kostnader för evakuering av lokalhyresgäster i Mölndals centrum.

Kostnader för underhåll har ökat 1,7 (-2,4) Mnkr men följer enligt plan.

Bolagets bruttoresultat har minskat med 23,2 (-1,4) Mnkr från 40,0 till 16,8. Nedskrivning har skett till beräknat marknadsvärde av temporära boenden i Forsåker med 16,5 Mnkr, utrangeringar i samband med komponentbyten/större underhållsarbeten har skett med 2,8 Mnkr, förkastade byggprojekt (t.ex. ombyggnad av kontoret på Häradsgatan) belastar resultatet med 2,2 Mnkr.

Avskrivningar enligt plan har ökat med 2,7 Mnkr på grund av nytillkomna byggnader och komponentbyten i samband med underhållsarbeten.

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna har minskat med 1,8 (+0,8) Mnkr.

Bolagets rörelseresultat har som en effekt av ovan orsaker minskat med 21 Mnkr från 31,5 till 10,2 Mnkr.

Bolagets finansnetto har förbättrats med 5,0 (0,7) Mnkr med anledning av att bolaget kunnat lägga om sina lån till Kommuninvest som håller lägre bankmarginaler och betalar ut negativa räntor till låntagaren, vilket affärsbankerna inte gör.

Resultat efter finansiella poster uppgår till ca -5,4 (11,9) Mnkr, en minskning med 17,3 Mnkr. Orsaken kan i princip tillskrivas nedskrivningen av bostadsmodulerna i Forsåker.

Resultatnivån per halvåret är ca 2,0 (1,2) Mnkr bättre än budgeterat.



## Investeringar

Pågående arbeten uppgår till 518 Mnkr. Där Kv Hajen står för 341 (250) Mnkr och Trygghetsboendet i Bifrost för 120 (45), Bergmansgatan 12 hus C, 22 Mnkr. Totalt har under halvåret investerats i byggnader och komponentbyten med 377 (196) Mnkr.

## Marknadsvärden

Fastigheternas marknadsvärde - vilka bedöms vara oförändrade med värderingen per årsskiftet - uppgår till ca 4 600 (4 100) Mnkr jämfört med bokfört värde på ca 2 204 (1 866) Mnkr. Marknadsvärdet på swapparna är negativt och uppgår till -115,8 (-165,7) Mnkr. Undervärdet beror på sjunkande marknadsräntor efter swappens startdatum. Att undervärdet minskat beror på något stigande ränta på långa bindningstider det senaste halvåret.

## Soliditet och Likviditet

Bolagets soliditet uppgår till ca 16,6 (20,3) % vilket överstiger ägarens krav på 15%. Kassalikviditeten uppgår till 2,0 (1,0) %. Ökningen beror på att lån kunnat läggas om i Kommuninvest till längre bindningstid än 1 år. All överlikviditet går till att amortera krediter i den mån det är möjligt under gällande avtal. Lån med förfall inom 12 månader redovisas som kortfristiga skulder.

## Finansiering

Bolaget har rörliga lån. För att minska ränterisken köper bolaget derivatinstrument. Dessa uppgick på balansdagen till 1 435 (1 285) Mnkr ca 70 (80) % av totala låneskulden. Genomsnittsräntan på lånen uppgick till ca 1,7 (2,6) % inklusive avgift för borgen till Mölndals kommun med 0,50 %. Jämfört med föregående halvår har räntebärande skulder ökat med 460 (250) Mnkr.

## Framtiden

Samtliga bostäder förväntas vara fullt uthyrda de kommande åren då efterfrågan är mycket stor. Bolaget genomför stora investeringar i nya fastigheter och har fler byggplaner. Stigande byggpriser i kombination med Hyresgästföreningens låga motbud gällande hyressättning kan vara en hämmande faktor för att nå målet om ca 100-120 nya lägenheter per år.

## 5 Prognos för helåret

Bolaget förväntar sig ett resultat för helåret uppgående till ca -11 mkr (+25) Mnkr före bokslutsdispositioner och skatt. Det negativa resultatet beror på att ytterligare en nedskrivning på ca 15-20 Mnkr i våra innerstadsprojekt. Bolagets soliditet beräknas minska till ca 17 (20) % vilket dock överstiger ägarkravet på 15 %, över tid.

## 6 Efterlevnad av ägardirektiv

Bolagets ägardirektiv omfattar 9 paragrafer. Dessa kommenteras vid behov nedan

PARAGRAF	KOMMENTAR
<p><b>1 §</b> Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Mölndals stad. Bolaget ingår i koncernen Kvarnfallet Mölndal AB och ska följa de direktiv koncernen utfärdar. Förutom genom lag och författning regleras Bolagets verksamhet genom bolagsordning, ägardirektiv och förekommande avtal mellan staden eller koncernen och Bolaget.</p> <p>Bolagets verkställande direktör ska delta i stadens ledningsarbete tillsammans med stadens förvaltningschefer.</p>	Efterlevs
<p><b>2 §</b> Bolagets styrelse ska följa utfärdade direktiv om de inte står i strid mot bestämmelser i lag, författning eller bolagsordning.</p>	Efterlevs
<p><b>3 §</b> Bolagets verksamhet ska bedrivas på affärsmässig grund och med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning på investerat kapital. Bolaget ska därför beakta följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolaget ska medverka till att utveckla Mölndal till en attraktiv stad med goda bostäder. I detta arbete ska bolaget verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med staden i markförvärv- och planeringsfrågor.</li> <li>- Bolaget ska erbjuda attraktiva hyresrätter åt bostadskonsumenter och eftersträva ett brett utbud med avseende på storlek, standard och läge, samt ge boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning.</li> <li>- För att uppnå en fungerande samhällsstruktur i nya och befintliga bostadsområden ska bolaget även bygga och förvalta fastigheter för kommunal boendeservice.</li> <li>- Bolaget ska i sin nybyggnation verka för att uppnå en hållbar byggd miljö.</li> <li>- Bolaget ska besluta om målsättningar avseende nyproduktion av lägenheter för att på sikt kunna bidra till att möta efterfrågan på boende i Mölndal. Bolaget ska sträva efter att vara en ledande aktör på hyresmarkanden i Mölndals stad. Bolaget ska årligen ta initiativ till en dialog med ägaren om byggplaner.</li> <li>-</li> <li>- Bolaget ska bidra till att staden kan erbjuda hyreslägenheter till personer som inte med egna resurser kan tillgodose sitt behov av bostad.</li> <li>- Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen.</li> <li>• Direktavkastning på lägst 4 % ställt mot marknadsvärde.</li> <li>• Soliditeten ska normal vara lägst 15 %. Avsteg ska godkännas av ägaren.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Löpande möten sker med SBF</p> <p>Bolaget har bostäder i Mölndals centrum, Lindome och Kålleröd med variation i både storlek, standard och läge.</p> <p>LSS- och äldreboende samt förskolor finns i beståndet</p> <p>Bolaget är Miljöcertifierat inom ISO 14001</p> <p>Bolagets mål är ca 120 nyproducerade lägenheter om året.</p> <p>Samarbetsavtal finns med staden.</p> <p>Hyresnivå i snitt lika Göteborg. Direktavkastningsmålet uppnås ej. Soliditetskravet uppnås.</p>

PARAGRAF	KOMMENTAR
<p><b>4 §</b> Målsättningen är att bolaget ska lämna marknadsmässig utdelning till koncernen inom ramen för möjlig värdeöverföring enligt lag (210:879) om allmännyttiga bostadsbolag, förutsatt att förutsättningarna för värdeöverföring i övrigt är uppfyllda.</p>	<p>Efterlevs ej. Utdelning sker efter ägarkrav.</p>
<p><b>5 §</b> Bolaget ska arbeta inom ramen för stadens varumärkesplattform samt ha uppdaterade styrdokument gällande kvalitets- och miljöledningssystem och upphandling</p>	<p>Kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 ISO 14001</p>
<p><b>6 §</b> Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen. Primärt utövas uppsikten av bolaget via Kvarnfallet Mölndal AB. Bolaget ska ge kommunstyrelsen den information och tillhandahålla de handlingar som kommunstyrelsen begär. Karaktären och omfattningen av informationen ska fastställas efter samråd med bolagets styrelse</p>	<p>Efterlevs</p>
<p><b>7 §</b> Bolaget ska hålla ägaren väl informerad om sin verksamhet. Bolaget ska på eget initiativ informera moderbolaget om händelser av större vikt.</p>	<p>Efterlevs</p>
<p><b>8 §</b> Bolaget ska till ägaren översända:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protokoll från bolagsstämma</li> <li>• Protokoll från styrelsesammanträde</li> <li>• Bolagets årsredovisning</li> <li>• Revisionsberättelse</li> <li>• Uppföljningsredovisning enligt stadens rapporteringsordning</li> </ul>	<p>Efterlevs</p>
<p><b>9 §</b> Bolagets revisorer ska pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenligt med det i bolagsordningen fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Revisionsberättelse ska innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit.</p>	<p>Efterlevs</p>

## 7 Förhållning till stadens mål och vision 2022.

### Vision Mölndals stad:

*Mölndal är den hållbara staden där alla får chansen. Med mod och kreativitet förstärker vi Västsverige.*

Visionen har tre fokusområden med fullmäktigemål knutna till sig. I kursiv text beskrivs Mölndalsbostäders bidrag till respektive mål.

#### Fokusområde 1: En modig stad med tydlig historia

**Mål:** Den som besöker stadskärnan ska i ökad grad uppleva den som sammanhållen, karaktäristisk och modern.

**Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäders fastigheter i Mölndals innerstad genomgår stora förändringar, i samarbete med staden.*

**Mål:** De som vistas i Mölndal ska uppleva ökad trivsel och trygghet i det offentliga rummet.

**Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder deltar i olika konstellationer som syftar till att bland annat öka både tillgänglighet och trygghet i och omkring våra bostadsområden. Trygghet och trivsel är parametrar som noga följs upp i vår kundenkät. En ökad kundnöjdhet är ett viktigt nyckeltal som vi systematiskt arbetar med att förbättra.*

#### Fokusområde 2: Mölndals förstärker Västsverige

**Mål:** Företagare ska uppfatta Mölndal som en attraktiv näringslivskommun.

**Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder bidrar med att tillföra nya hyresbostäder på flera platser i Mölndals stad.*

#### Fokusområde 3: En hållbar stad där vi kan växa och må bra.

**Mål:** Bostadsbyggandet i Mölndal ska öka och möta kravet på en hållbar tillväxt.

**Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder har som mål att tillföra marknaden 100 - 120 nya lägenheter per år, sett ur ett 15-årsperspektiv.*

**Mål:** Andelen Mölndalsbor som upplever god hälsa ska öka.

**Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder arbetar aktivt med att skapa en god inomhusmiljö samt utemiljöer som stimulerar till samvaro.*

- Mål:** Varje barns potential ska tidigt tas tillvara så att de samlade skolresultaten förbättras, samtidigt som fler får godkänt i alla ämnen.
- Vårt bidrag:** *Genom att erbjuda attraktiva lägenheter med hög service, trygghet och lekmöjligheter, bidrar vi indirekt till att barnens potential tas tillvara. Vi deltar också i projekt som "Bifrostprojektet" och "Åbyprojektet" där vi tillsammans med staden och andra fastighetsägare bland annat upplåter lokaler för läxläsning och annan ungdomsverksamhet.*
- Mål:** Mölndalsborna möjlighet att påverka frågor som rör deras vardag och att ta ansvar för stadens utveckling ska öka.
- Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder ger sina hyresgäster möjlighet att påverka och välja standard i sina lägenheter via "Plusval". Befintliga hyresgäster erbjuds förtur till nyproducerade lägenheter.*
- Mål:** Mölndals miljö- och klimatarbete ska stärkas för att tillförsäkra Mölndalsborna en hälsosam och god miljö.
- Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder arbetar för att vara en föregångare inom miljö- och klimatarbete genom att bland annat skapa förutsättningar för källsortering och återvinning. Bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2017 och arbetar kontinuerligt med att minska bolagets miljöbelastning.  
Andelen sorterat avfall ökar stadigt och bolagets energianvändning minskar, från år till år.  
Bolaget köper 100% förnyelsebar el.  
Under året har miljöbelastande bilar ersatts av eldrivna.  
Bolaget har nu 10 stripade elbilar med texten: "vi laddar för framtiden".*
- Mål:** I Mölndal ska graden av socialt deltagande, integration och egenförsörjning öka.
- Vårt bidrag:** *Mölndalsbostäder arbetar tillsammans med staden i bland annat "Ungdomsteamet", där ungdomar ges möjlighet till arbetslivserfarenhet, samt genom samarbetsavtal, där bostäder erbjuds medborgare som på egen hand har svårt att skaffa sig ett boende.  
Ett av våra fokusområden omfattar "Social hållbarhet och integration". All personal utbildas kring dessa frågor och under kommande år ska mål och strategier tas fram.  
Bolaget samarbetar också med staden i frågor rörande nya anvisade medborgare till Mölndals stad.*

