



Bostadsbolaget



ÅRSREDOVISNING 2016

Världsvan och hemkär



SKÄNNINGE

Renoveringar Lilla Vallgatan
Planering för nybyggnation på
Tivoliängen

VÄDERSTAD

Nya uteplatser



Renoveringar
Köp av Kungshöga-
hemmet, planering för
ombyggnation

MJÖLBY



Våra 4 byggstenar

Bostadsbolagets 5-åriga affärsplan är ett levande dokument. Under 2015 gjordes ett strategiskt omtag som resulterat i en affärsplan med tydliga mål för varje byggsten i verksamheten.

"Vår verksamhet vilar på flera byggstenar. Var och en av dessa har ett strategiskt mål som beskriver vår långsiktiga och övergripande ambition. För varje byggsten finns operativa mål som visar kortsiktiga och mätbara mål. De har sedan handlingsplaner som innehåller konkreta åtgärder."

Bostadsbolagets affärsplan 2016 – 2021

Planering för nyproduktion i kvarteret
Stadsrådet (Bebbens)



MANTORP

Renoveringar Sågvägen
Nybyggnation planlagd i
kvarteret Kristallkronan



Renoveringar Vintergatan



Nybyggnation påbörjad av
56 lgh på Svartå strand

Innehåll:

Våra 4 byggstenar
kunden 04
fastigheten 06
medarbetaren 10
ekonomin 12

Ordföranden har ordet	13
VD-ord	14
Styrelse och ledningsgrupp	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflöde	22
Tilläggsupplysningar	23
Styrelsens underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport	36
Fastighetsinnehav	37
Fastighetsvärden	39

Kunden

Befintliga och potentiella hyresgäster

"Vårt arbetssätt ska alltid utgå från kundperspektiv och önskan om förståelse för kundens behov. Vi ska erbjuda attraktiva boendemiljöer för livets alla skeenden, aktivt utveckla och stärka de boendes inflytande och stimulera till ökad inflyttning i Mjölby kommun."

Bostadsbolagets affärsplan 2016 + 2021

Hyresgästen Monica Svejđ är glad för "sin" plantering utanför porten på Borgmästargatan i Skänninge.

Kundenkäten som Bostadsbolaget gjorde 2015 visade ett serviceindex på 85%. Det är en sammanvägning av upplevd trygghet, personalbemötande och servicenivå. Samtidigt uppgav 92% att de kunde rekommendera Bostadsbolaget som hyresvärd. Uthyrningsgraden av bostäder är i år 99%. 3800 personer står i Bostadsbolagets kö för att få hyra en lägenhet.

Under 2016 har ett kvalitetshöjande arbete genomförts med fokus på de punkter som varit specifikt utmärkande i enkäten. Kunderna gav besked om att ojämn uppvärmning av lägenheterna och brister i utemiljön behövde åtgärdas.

Hösten 2017 ska en ny kundenkät visa om ansträngningarna givit effekt.

Boendeflyttande

Med bildandet av boinflyttandegrupper har hyresgästerna möjlighet att själva styra hur de 150 kronor per lägenhet som avsatts för yttre miljö ska nyttjas i området. Det kan handla om till exempel planteringar, grillplats eller sittgrupper.

Central felanmälan blir en alltmer inarbetad funktion som innebär bättre styrning av fastighetsskötarens arbete

och kunden får en bättre uppföljning på sina felanmälningar.

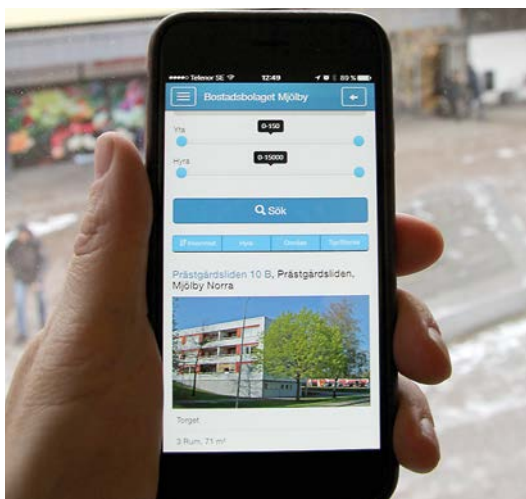
Rätt information i rätt tid

Att nå fram till alla hyresgäster med rätt information är en utmaning. Språksvårigheter är en viktig orsak. I samarbete med kommunen erbjuds de nyanlända en introduktion med tolk, där information ges om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst.

Hemsidan har uppdaterats för att bli lättillgänglig och tydlig. Kunden ska direkt hitta de viktigaste och vanligaste funktionerna. En stor del av kommunikationen med hyresgästerna sker idag via mejl.

Bo-boken är ett nytt informationsmaterial som tagits fram under året. Den går igenom regelverk och förmåner som gäller för hyresgäster hos Bostadsbolaget. Bo-boken delas ut till alla nya hyresgäster och finns att hämta i Bo-butiken.

Fyra nummer av kundtidningen På tapeten, med aktuell information för boende i Bostadsbolaget, har delats ut till alla lägenheter.



”Vi ska:

Utforma informationsrutiner så att vi alltid informerar i god tid om sådant som rör hyresgästernas boende.”

Ur Bostadsbolagets affärsplan 2016 – 2021



3800 personer står i bolagets interna bostadskö intresserade av att hyra en lägenhet.

73 %

av alla anmälda fel är åtgärdade inom tre dagar under 2016. Trenden är ökande.

650
nya hyresgäster

har flyttat in i Bostadsbolagets lägenheter under året



15

sommarlovsaktiviteter för barn anordnades av Bostadsbolaget i samarbete med Pingstkyrkan sommaren 2016

940 kr/m²
årshyra

är snittet för en hyresgäst i Bostadsbolaget.

Fastigheten

Våra områden och fastigheter

“Vi ska göra Mjölby kommun till en attraktiv kommun att bo i genom att erbjuda attraktiva områden och prisvärda bostäder. Det ska vara enkelt och tryggt att bo hos oss.”

Bostadsbolagets affärsplan 2016 – 2021



85%

av hyresgästerna uppger sig vara
mycket nöjda eller nöjda med Bo-
stadsbolaget

17%

av Mjölby kommuns 26 722 invånare
bor i Bostadsbolagets lägenheter.

2554 bostäder

fanns i Bostadsbolagets förvaltade
bestånd under 2016.

50 milj kronor

lades på aktiverat och kostnadsfört
underhåll 2016.

916 garage

finns till förfogande för hyresgästerna.

21 221 m² lokalyta

hyrs ut till företag, föreningar, kommunal
verksamhet och privatpersoner.





Av Bostadsbolagets fastighetsbestånd är 60 % byggt under rekordåren på 60- och 70-talet. Det innebär att en stor del av husen står inför genomgripande renoveringar. Utmaningen är att renovera med omsorg om både hus och hyresgäster. Husens tekniska funktion och hållbarhet över tid är grunden för investeringarna. Eventuella standardhöjningar ska balanseras mot möjliga hyresuttag. En uppdatering av standard är önskvärd för att vara attraktiva som hyresvärd över tid.

Som allmännyttigt fastighetsbolag tar Bostadsbolaget ett stort ansvar för att erbjuda goda boendemiljöer för olika behov.

Två större renoveringsprojekt har påbörjats under 2016; Vallen i Skänninge och Vifolkavägen i Mantorp.

Beroende på husens status så byts avloppsstammar, renoveras badrum, uppdateras elinstallationer, trapphus, källare, tvättstuga och förråd fräschas upp. Utvändigt lagas och målas fasader och taken ses över. Totalt omfattas 120 lägenheter i Skänninge och 32 lägenheter i Mantorp av den genomgående uppfräschningen. De här projekten har tillsammans en budget på cirka 60 miljoner kronor över två år.

Under 2016 har totalt 50 miljoner kronor brukats till olika renoveringsprojekt.

Nyproduktion

För att motsvara den ökande efterfrågan på bostäder i Mjölby, har Bostadsbolaget påbörjat nyproduktion av 56 nya lägenheter i kvarteret Rosenkammaren på Svartå strand.

Projektering för ytterligare nybyggnation i Mantorp, Skänninge och Mjölby pågår. Enligt Mjölby kommuns vision ska invånarantalet uppgå till 30 000 personer 2025. Med bibehållen marknadsandel behöver Bostadsbolaget då öka sitt lägenhetsbestånd med cirka 500 lägenheter under kommande 10 år.

Digitalisering

Datanät för telefoni, TV och ständigt internetuppkopplade datorer förväntas finnas tillgängligt i en modern lägenhet. Bostadsbolaget framtidsäkrar sitt fastighetsnät med fiber och ansluter sig till det öppna stadsnätet från Utsikt, som har ett 20-tal leverantörer av bredbandstjänster att välja på. Arbetet har påbörjats i Mantorp och Väderstad där kabelnätet släcks ner i april 2017.



Central felanmälan underlättar samordning och planering av fastighetsskötarens arbete.

Central felanmälan – en central funktion

Central felanmälan är en funktion som blir alltmer inarbetad hos hyresgästerna. Två timmar om dagen är telefonen bemannad med fastighetsskötare. Övrig tid kan anmälan ske via mejl. Kunden ska få återkoppling på sin anmälan senast inom tre arbetsdagar.

När alla fel anmäls genom tjänsten upprättas en värdefull statistik över statusen per område och hus. Detta ligger sedan till grund för prioriteringar av underhållsinsatser. 73 % av alla fel är åtgärdade inom tre dagar under hela 2016. Trenden är ökande, under hösten 2016 låg åtgärdsfrekvensen på 78% per månad inom tre dagar.



I Väderstad har en ny metod för gjutning av uteplatser testats med gott resultat.



Stora nedsänkta kärl för hushållsavfall, så kallade Molok, har installerats i ett antal bostadsområden. Minskar lukt och orenlighet och förenklar tömning.



Låssystem med taggar ökar säkerhet och trygghet i gemensamma utrymmen såsom källarförråd, tvättstuga och soprum.



56
nya lägenheter i
Rosenkammaren

Medarbetaren

Organisationens själ och hjärta

”Bostadsbolaget ska kännetecknas av öppen dialog med ömsesidig respekt. Delaktighet skapar samhörighet och förståelse. Tillsammans hittar vi nya lösningar och möjligheter som driver verksamheten framåt.”

Bostadsbolagets affärsplan 2016 - 2021



25

av bolagets 40 anställda arbetar
direkt med fastighetsskötsel

Förutom personalen i Bobutiken är det fastighetsskötarna som har mest direktkontakt med hyresgästerna. I den dagliga skötseln av grönytor och gemensamhetsutrymmen möter de hyresgästerna och får höra både beröm och klagomål. De är Bostadsbolagets ansikte utåt och en viktig del i kundernas upplevelse av trygghet och service. En bra kontakt mellan Bostadsbolagets personal och kunder är grunden för en välfungerande förvaltning.

Fastighetsskötarorganisationen som infördes 2015 med fyra förvaltningsområden och fyra fastighetsvärdar är nu inarbetad. Hyresgästerna känner igen personalen som jobbar inom bostadsområdet och den förkortade beslutsvägen till fastighetsvärden förbättrar servicenivån. Genom att "Central felanmälan" underlättar samordning och prioritering av fastighetsskötarnas insatser blir arbetet mer effektivt och kundnyttan större.

Nytt områdeskontor färdigställt

Det nya områdeskontoret på Sörby är en viktig investering både för de anställdas trivsel och bolagets fastighetsskötarorganisation. Nu har samtliga områden funktionella personalutrymmen och lager inom rimligt avstånd från fastigheterna.

Ny reception

Receptionen på huvudkontoret på Burensköldsvägen har byggts om för att ge personalen en säkrare och mer ändamålsenlig arbetsplats för den bemanning som behövs.



Receptionen på huvudkontoret har byggts om för att skapa en ändamålsenlig arbetsmiljö och ett bättre mottagande av kunderna.

Nöjda medarbetare

Den senaste medarbetarundersökningen visade att 95 % av de anställda är stolta över sitt arbete och att 94 % känner sig respekterade och tycker att Bostadsbolaget är en mycket bra arbetsplats. 92 % av medarbetarna kan rekommendera Bostadsbolaget som arbetsgivare.

Att siffrorna är bra betyder inte att ledningen lutar sig tillbaka.

– Bolaget blir inte bättre än våra medarbetare är, säger Torbjörn Olsson, Bostadsbolagets VD. Medarbetare som är duktiga på sitt jobb och trivs på arbetsplatsen är grunden för en bra verksamhet och det finns alltid något som kan förbättras.

95%

av de anställda är stolta över sitt arbete



Områdeskontoret på Sörby blev klart hösten 2016. För fastighetsskötarna innebär det bättre informationsutbyte och effektivare lagerhantering av verktyg, förbrukningsmaterial och maskiner.

40%

av Bostadsbolagets anställda är kvinnor.

Ekonomi

Vår relation till ägaren och förutsättning för utveckling

"Bostadsbolaget är en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny- om- och tillbyggnad, samt förvärv av och försäljning av fastigheter. Detta bidrar till kommunens tillväxt. Vi säkerställer att vår ekonomi är långsiktig, stabil och affärsmässig."

Bostadsbolagets affärsplan 2016.

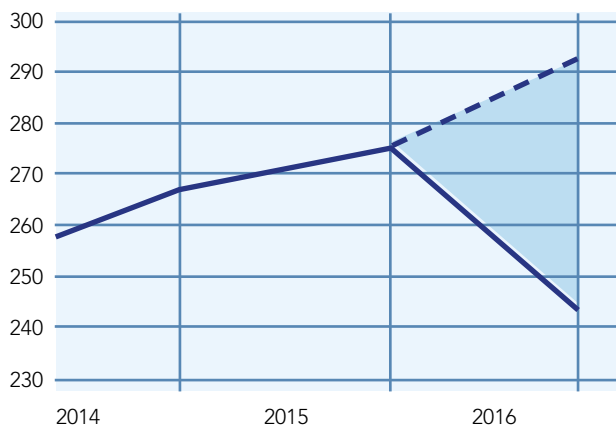


183 milj

Nettoomsättning 2016. En ökning med 3,4 % sedan föregående år.

243 kr

Driftnetto per kvadratmeter.



*Driftnetto avser nettoresultatet dividerat med totalt antal kvadratmeter bostads- och lokalyta. Det mörka fältet representerar ökat underhåll.

Ekonomichef Jonas Haage ser tillbaka på ett år med en stabil utveckling för Bostadsbolagets ekonomi.

– Vi har lyckats följa uppgjorda planer, vilket bidragit till att avvikelser mot ursprunglig budget och de två årliga prognoserna har varit under kontroll. Resultat efter finansiella poster, 9 mkr blev drygt 4 mkr högre än budget och nådde i stort sett upp till prognosen, konstaterar Jonas.

Ett intressant nyckeltal är driftnetto* per kvadratmeter. I grafen intill syns att Bostadsbolaget gått från 275kr/kvm till 243 kr/kvm 2016.

– Skillnaden på 32 kr beror på att vi måttat med att öka underhållet med 49 kr/kvm. Med hänsyn tagen till detta har vi lyckats förbättra vår effektivitet men vi har en bit kvar till vår målsättning, säger Jonas.

En av bolagets större utmaningar är att sänka reparationskostnaderna.

– Om jag blickar framåt så ser jag ett bolag som växer med den nybyggnation som vi är mitt uppe i och som kommer att fortsätta växa i och med kommande projekt. Detta ställer ökade krav på våra system, rutiner och arbetssätt, vilket innebär spännande utmaningar för alla oss medarbetare, säger Jonas Haage



Kommunstyrelsens ordförande Cecilia V Burenby och Bostadsbolagets ordförande Jörgen Oskarsson vid spakarna.

Det har äntligen vänt!

Den 12 maj 2016 tog vårt kommunalråd, Cecilia Burenby, det första "spadtaget" med en grävska vid Bostadsbolagets nyproduktion i kvarteret Rosenkammaren. Det var en bemerkelsedag, inte bara för bolaget utan också för Mjölby kommun som med den åtgärden markerade starten på det projekt som går under namnet Svartåstrand. När det är färdigt kanske så många som 700 lägenheter finns på plats i det mest centrala och exklusiva läge man kan tänka sig. Det måste vara svårslaget med tre minuters promenad till Resecentrum och balkonger som vetter ut mot Svartån där man kan se solen gå ner över Folkets Park!

Svartå strand är ett bra exempel på hur viktigt det är med långsiktighet och uthållighet i den typen av projekt. Med järnvägens etablerande 1873 blev området bebyggt med ett otal småindustrier. Man får gå tillbaka till 1970-talet för att följa hur kommunen konsekvent började att köpa in fastigheter för att skapa ett attraktivt bostadsområde.

Varför har då byggnationen inte startats tidigare? En av flera förklaringar är att efterfrågan inte fanns. Det är inte många år sedan som vakanserna i Bostadsbolaget regelmässigt låg på över 100 lägenheter. Det var då inte försvarbart med nyproduktion.

Nu har det uppenbart vänt, och det med besked. Jag ser fram mot fler nya och spännande projekt både i Mantorp och Mjölby, men även i Skänninge. Men Bostadsbolaget behöver inte bygga allt, det är nyttigt med konkurrens fler aktörer välkomnas för att ge ett bredare utbud av bostäder.

Mjölby är inne i en spännande utveckling som även har framtiden för sig. Samarbetet mellan kommunen, bostadsföretag, mäklare och näringslivet har medverkat till att kommunen ökat i invånarantal över 10 år i sträck. Vi vill vara med och fortsätta att bygga ett attraktivt Mjölby.

Jörgen Oskarsson

Ordförande i Bostadsbolaget i Mjölby AB



”Tempot är högt i
Bostadsbolaget
– aktiv och attraktiv!”

Vd har ordet

Mjölby kommun och Bostadsbolaget är i ett mycket spännande skede. Kommunen växer, det skapas nya jobb och vi har en tydlig vision. Mjölby kommun ska bli 30 000 invånare 2025. Det innebär att om Bostadsbolaget ska bibehålla vår marknadsandel så behöver vi bygga ca 500 lägenheter till dess. Och vi är på god väg. Vi har startat nyproduktionen på Rosenkammaren och bygger om lokalytor så att totalt har 65 lägenheter startats och blir klara för inflyttning under 2017. Dessutom förväntas startbesked under 2017 för knappt 140 lägenheter till, klara under 2018 och 2019. Och vi har mer i planarbetet.

Vi har köpt Kungshögahemmets trygghetsboende och slår samman det med vår befintliga fastighet för ett större trygghetsboende. Mjölby kommun ska vara attraktivt för alla. Men vi bygger inte bara nytt, vi renoverar vårt befintliga bestånd. Det stora projektet under 2016 och 2017 är renoveringen på Lilla Vallgatan i Skänninge, ett projekt på drygt 50 miljoner. Det blir attraktiva lägenheter i många år framöver.

Så jag kan med glädje påstå att vi är en aktiv fastighetsägare.

För att också vara en attraktiv hyresvärd fortsätter vi att jobba med vår organisation, våra fastighetsvärdar,

central felanmälan och mycket planerat förvaltningsunderhåll. Vi är också igång med ett stort digitaliseringsprojekt där vi avser att dra in fiber till varje lägenhet, så att alla våra hyresgäster kan vara fullt uppkopplade. Vi har börjat i Mantorp och Väderstad. Sammantaget innebär detta att hyresgästerna ser att vi också tar hand om dem och vårt befintliga fastighetsbestånd. Under 2017 kommer vi att göra en ny kundundersökning.

Vi är en attraktiv hyresvärd. Idag har vi 3 800 personer i vår bostadskö, och bara för nyproduktionen på Rosenkammaren hade vi 900 personer i kö. Många vill bo hos oss men tyvärr är det cirka två års väntetid innan vi kan erbjuda en lägenhet.

Jag sammanfattar året med en ödmjuk inställning. Personalen har fått slita, men trots det får vi bättre betyg i våra medarbetarenkäter. Det tolkar jag som att vi trivs tillsammans och vill vara med i utvecklingen av vår kommun och Bostadsbolaget. Avslutningsvis vill jag tacka kommunen, styrelsen och personalen för ett gott samarbete under året.

*Torbjörn Olsson
Vd Bostadsbolaget i Mjölby*

STYRELSE OCH LEDNINGSGRUPP



Styrelse 2016 stående fr v: Bojan Rakose, Torgil Slatte, Jörgen Oskarsson, Jan-Erik Jeppson, Jan-Erik Carlsson
Sittande: Yvonne Hellman, Göran Hugo, Gunilla Brynell Johansson, Claes Andersson



Ledningsgrupp 2016 fr v: Carl-Magnus Miettinen, Anders Loinder, Charlotta Elliott, Jonas Haage, Torbjörn Olsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsbolaget i Mjölby AB, organisationsnummer 556041-4749, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2016, bolagets 74:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2015).

VERKSAMHET

Bostadsbolaget i Mjölby ägs av Mjölby kommun och ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommun. Bolaget ska verka för att uppfylla kommunens mål genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och stimulera till ökad inflyttning. Det gör Bostadsbolaget genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.

Bostadsbolaget ska

- Medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen genom aktiv fastighetsförvaltning så som produktion och förvärv. Detta för att tillgodose att bostäder finns att tillgå till konkurrenskraftiga villkor och av god kvalitet.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.
- Arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader.
- Bedriva verksamheten enligt likställighetsprincipen samt affärsmässiga principer, vilket innefattar att bolagets ekonomiska ställning skall medge utveckling och investeringar utan ägartillskott.
- Driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflyttande.
- Tillsammans med kommunen verka för att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet.
- Internt och externt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Under 2015 arbetade Bostadsbolaget fram en affärsplan utifrån Bolagsordning och Ägardirektiv. Denna innehöll bl a mål och handlingsplaner samt vår affärsidé att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare.

Inflyttningen till kommunen ökar, bolaget har inte haft hyresvakanser sen 2015 och omflyttningen minskar. Allt ett tecken på bostadsbrist. Bolaget började för flera år sedan med nyproduktionsplaner och under 2016 kunde spaden sättas i marken för 56 stycken nya lägenheter på Svartåstrand. Bolaget har under året arbetat fram planer för att bygga ca 500 nya lägenheter till 2025. Flera beslut hoppas vi kommer att tas under 2017, bland annat för nyproduktion i Mantorp. Bolaget har börjat att avyttra bostäderna på Grönsaksvägen, ett gammalt beslut som nu startat om. Bolaget har av kommunen förvärvat Kungshögahemmet som ska bli ett större

trygghetsboende. Detaljerade underhålls- och renoveringsprojekt har genomförts och påbörjats under året, ett större på Lilla Vallgatan i Skänninge. Sammantaget styrker detta påståendet att Bostadsbolaget är en aktiv fastighetsägare.

Samarbetet med kommunen avseende utsatta och svaga grupper fortsätter bra, Mjölby kommun har hjälpt till med flyktmottagningen och bolaget har varit aktivt i arbetet med bostäder åt dessa. Hyresgästenkäten som visade goda siffror 2015 har vi fortsatt att arbeta utifrån, det syns t ex i förvaltningsunderhållet där stort fokus lagts. Boinflyttande-arbetet fortskrider tillsammans med hyresgästföreningen och flera bomöten har hållits. Vår nya fastighetsvårdsorganisation är också ett led i att möta hyresgästens krav på service och tryggt boende. Totalt sett har mycket gjorts för att kunna påstå att Bolaget är en attraktiv hyresvärd.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bostadsbolaget är medlem i SABO, Fastigo, Husbyggnadsvaror HBV förening.

FASTIGHETER

Verksamheten under 2016 har omfattat förvaltning och underhåll av bolagets fastigheter. Antalet lägenheter var per årsskiftet 2 554 st (2 523 st) med en total lägenhetsyta på 174 055 kvm (172 259 kvm). Motsvarande värde för lokaler är 21 221 kvm (20 888 kvm). Vi har egen fastighetsvårdsorganisation med fastighetsskötare. Vi har genomfört renoveringar för totalt 50 mkr (40 mkr), varav drygt 13 mkr (13 mkr) har aktiverats. En omfattande renovering på Lilla Vallgatan i Skänninge pågår. På Sägvägen i Mantorp har tak, fasad och källare renoverats. Exempel på ytterligare åtgärder är ombyggnation av Materialgården, (Hallevadsgatan 24), till ett mer funktionellt Boservicekontor, utbyte av två hissar på Trojenborg samt fasadmålning av Tums kruven (Kyrkogatan/Fabriks gatan).

Under året har arbetet utifrån den långsiktiga underhållsplanen, som arbetades fram 2015 fortsatt. Större ombyggnadsprojekt har långa processer så vi behöver en bra plan för att kunna genomföra underhåll. Målsättningen för ombyggnad och underhållsprojekt är "Hållbar renovering med varsamhet och omtanke".

MARKNAD

Bostäder

I våra lägenheter bor ca 4 500 personer och Mjölby kommuns befolkning är 26 722 personer. Det innebär att ca 17 % av befolkningen bor hos oss. Mjölby kommun växer, det

har den gjort i 10 års tid och vår andel av hyresmarknaden är ungefär 50%.

Marknaden i Mjölby har förändrats på två år. Vi har alla lägenheter uthyrda och omflyttningsfrekvensen har minskat till 15,4% (16,9% år 2015 och 20,0% år 2014). Antalet intressenter i kön har under året ökat från 3 300 till 3 800 personer. För att få en lägenhet i Mjölby tätort krävs runt två års köpoäng. När uthyrningen av nyproduktionsprojektet på Rosenkammaren började hade vi ca 900 personer i kö för att bo just där.

Lokaler

För lokaler har marknaden inte förändrats i samma takt, vi har fortfarande en del vakanser men med ökad befolkning hoppas vi att även lokalk marknaden förbättras. I slutet av året kunde vi se en liten ökning av intressenter för våra lokaler.

Hyror och förhandling

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror slutfördes den 12 januari 2017. I genomsnitt höjs varmhyran med 0,79 % för 2017, motsvarande siffra för 2016 var 0,82 %.

EKONOMI

Finansiering

Bostadsbolaget har fastighetslån på 439 mkr (431 mkr) per årsskiftet. Enligt företagets Finanspolicy, som är framtagna i samarbete med kommunen, ska genomsnittlig räntebindningstid ligga på mellan 1,5 till 4 år. Utfallet på 3,37 år är ett resultat av strategin att minska riskexponeringen i ett lågränteläge. Andelen lån med ränteförfall inom ett år är 17 procent och andelen lån med kreditförfall inom ett kalenderår är också 17 procent.

Marknadsräntorna har fallit under året, exempelvis har tre månaders Stibor visat en fallande trend från minus 0,3 procent till minus 0,6 procent i slutet av året. Bostadsbolagets genomsnittliga skuldränta blev 2,3 procent (3,1 procent). För närvarande har bolaget inga lån med rörlig ränta.

Marknadsvärde och taxeringsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på våra fastigheter är 1 613 mkr (1 558 mkr). Årets värdering är gjord genom en intern uppdatering av förra årets externa värdering. Vi har valt att låta direktavkastningen vara oförändrad jämfört med föregående år, den ligger på mellan 4,75 till 5,89 procent för bostäder i Mjölby.

Totalt taxeringsvärde för våra fastigheter är 1 023 mkr.

Resultat

Årets resultat efter skatt blev 5 692 tkr vilket är nästan 21 mkr lägre än föregående år. Den enskilt största skillnaden är att det föregående år gjordes en återföring av tidigare nedskrivning med 17 mkr netto, det vill säga med beaktande av uppskjuten skatt. Driftnettot per kvadratmeter blev 243 kr/kvm (279 kr/kvm) då har vi ökat underhållskostnaden med 49 kr/kvm. Fastighetsåtgärder i form av kostnadsförda och aktiverade renoveringar uppgår till 259 kr/kvm (214 kr/kvm).

Bostadsbolagets direktavkastning på marknadsvärdet upp-

går till 2,9 % jämfört med ägardirektivets minimikrav på 2,75 % i genomsnitt över tid. Att bolaget är inne i en investeringsfas märks på kassaflödet som är negativt, likvida medel uppgår till 21 mkr (39 mkr). Soliditeten är 31 % (31 %) vilket är högre än målsättningen i ägardirektivet. Bostadsbolaget står inför en period med ökad nyproduktion, vilket gör att balansräkningen kommer att växa vilket i sin tur gör att soliditeten kommer att sjunka.

Eget kapital

TKR	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIVN. FOND	RESERV- FOND	FRITT EK	S:A EK
Vid årets början	5 000	59 661	104 000	50 441	219 102
Årets resultat				5 692	5 692
Förskjutning mellan bundet och fritt EK		-980		980	0
Vid årets slut	5 000	58 681	104 000	57 113	224 794

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	51 420 654 kr
Årets resultat	5 691 719 kr
	57 112 373 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	
1,206 kr per aktie, totalt kr	60 300 kr
I ny räkning överföres kronor	57 052 073 kr
	57 112 373 kr

STYRELSENS YTTRANDE

Den föreslagna aktieutdelningen utgör mindre än en promille av bolagets egna kapital. Det är styrelsens bedömning att bolagets ekonomiska ställning medför att aktieutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

UTSIKTER FÖR 2017

Befolkningen fortsätter att öka i Mjölby kommun och det behövs fler bostäder för att möta efterfrågan. Under 2017 kommer vi ha inflyttning på 67 stycken nya lägenheter och tror på startbeslut för ca 170 lägenheter som ska kunna vara klara för inflyttning under 2018 och 2019. Bolaget kommer att genomföra en kundenkät under våren och uppdatera affärsplanen under hösten. De är bra styrdokument för verksamheten.

HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Vi har sålt tio av de 37 lägenheterna på Grönsaksvägen. En del av marken avseende Rosenkammaren har sålts och kommer att bebyggas med bostadsrättslägenheter.

RISKANALYS

En del av företagets omvärldsbevakning består av att upp-

rätta en swot-analys. Nedan kommenteras de hot/risker som är kvantifierbara.

Ränterisk

Vår finansieringspolicy, vilken överensstämmer med kommunens, styr vårt risktagande. Vi har per årsskiftet inga lån med rörlig ränta, ränterisken består istället av osäkerhet kring vilka nivåer det går att binda räntan till under kommande år. Under 2017 ska 75 mkr läggas om. En förändring av räntan med $\pm 0,5$ procent på detta belopp innebär ökade eller minskade kostnader med 377 tkr.

Vakansrisk

En växande befolkning minskar risken för vakanser men våra lokaler är inte lika efterfrågade även fast vi skönjer en ljusning. Ytterligare 5% lokalvakans, dvs 1 000 kvadratmeter skulle innebära en minskad intäkt med 675 tkr.

Klimatrisk

Väder och temperatur spelar en stor roll för våra driftkostnader inte minst vad gäller uppvärmning och snöröjning. En ökad energiförbrukning med 5 procent skulle innebära en ökad uppvärmningskostnad med nästan 1 mkr. Varje extra snöfall kostar mellan 100 och 200 tkr.

Flerårsjämförelse

	Not	2016	2015	2014	2013
Lägenhets- och lokalyta, kvm		195 276	193 147	193 008	192 612
Genomsnittshyra för lägenheter, kr/kvm		940	926	905	876
Nettoomsättning, tkr		182 585	176 663	170 774	165 492
Balansomslutning, tkr		746 474	717 875	692 388	629 149
Marknadsvärde på fastighetsbeståndet, mkr		1 613	1 558		
Driftnetto, kr/kvm	1	243	279	256	232
Kostnadsförda och aktiverade renoveringar, kr/kvm	2	259	214	215	163
Direktavkastning, %	3	2,9	3,46		
Räntabilitet på totalt kapital, %	4	2,6	6,7	1,4	-1,6
Genomsnittlig skuldränta, %	5	1,97	2,7	3,2	3,3
Soliditet, %	6	31	31	28	22

Nyckeltalsdefinitioner:

- 1 Driftnetto enligt resultaträkning i förhållande till genomsnittlig lägenhets- och lokalyta de två senaste åren.
- 2 Summa underhållskostnader och i balansräkningen aktiverade renoveringar, dvs exklusive nyproduktion, i förhållande till genomsnittlig lägenhets- och lokalyta de två senaste åren.
- 3 Driftnetto enligt resultaträkningen i förhållande till totalt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.
- 4 Resultat efter ränteintäkter i förhållande till balansomslutning.
- 5 Räntekostnader i förhållande till Summa avsättningar och skulder.
- 6 78 % av obeskattade reserver plus eget kapital i förhållande till balansomslutning.



RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2016	2015
NETTOOMSÄTTNING:			
Hysesintäkter	3	178 435	175 276
Övriga förvaltningsintäkter	4	4 150	1 387
Summa nettoomsättning		182 585	176 663
FASTIGHETSKOSTNADER:			
Drift	5, 6	-94 328	-91 709
Underhåll		-37 268	-27 798
Fastighetsskatt		-3 657	-3 286
Driftnetto		47 332	53 870
Avskrivningar	7	-20 909	-20 783
Återföring av tidigare nedskrivning	7	0	21 482
Summa fastighetskostnader		-156 162	-122 094
Bruttoresultat		26 423	54 569
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER:			
Avskrivningar	7	-90	-87
Övriga kostnader	6, 8	-7 426	-6 842
Rörelseresultat		18 907	47 640
FINANSIELLA POSTER:			
Ränteintäkter o. dyl.	9	187	417
Räntekostnader o. dyl.	10	-10 217	-13 367
Resultat efter finansiella poster		8 878	34 690
Bokslutsdispositioner	11	-1 550	-900
Skatt på årets resultat	12	-1 636	-7 166
ÅRETS RESULTAT		5 692	26 624

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	N OT	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	657 455	657 262
Maskiner och inventarier	14	2 406	3 171
Pågående ny- och ombyggnader	15	56 016	1 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	53	902
Summa anläggningstillgångar		715 971	663 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		262	369
Övriga fordringar	18	1 492	1 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 226	2 269
Summa kortfristiga fordringar		2 980	3 855
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 049	12 117
Summa kortfristiga fordringar		6 049	12 117
Kassa och bank	19	21 474	38 560
Summa kassa och bank		21 474	38 560
Summa omsättningstillgångar		30 503	54 532
SUMMA TILLGÅNGAR		746 474	717 875

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	NOT	2016-12-31	2015-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		58 681	59 661
Reservfond		104 000	104 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 421	23 817
Årets resultat		5 692	26 624
Summa eget kapital	20	224 794	219 102
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	21	3 772	2 222
Summa obeskattade reserver		3 772	2 222
Avsättningar			
Avsatt för pensioner	22	6 939	8 218
Uppskjuten skatteskuld	23	14 368	13 791
Summa avsättningar		21 306	22 009
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	24	439 380	431 380
Summa långfristiga skulder		439 380	431 380
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 872	19 430
Skatteskuld		2 022	993
Övriga kortfristiga skulder		1 465	1 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21 863	21 563
Summa kortfristiga skulder		57 222	43 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		746 474	717 875

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP, Tkr	Not	2016	2015
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		18 907	47 640
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	27	19 720	375
Erhållen ränta		204	639
Betald ränta		-10 202	-14 269
Betald inkomstskatt		-488	-818
Förändring av kortfristiga fordringar		858	1 215
Förändring av kortfristiga skulder		4 686	-848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 685	33 934
Investeringsverksamhet			
Inköp av maskiner och inventarier		-1 393	-483
Försäljning av maskiner och inventarier		941	0
Investeringar i pågående ombyggnationer		-19 127	-199
Investeringar i byggnader och mark		-45 260	-14 368
Förändring av kortfristig placering		6 068	6 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 771	-8 950
Finansieringsverksamhet			
Ökning/Amortering långfristiga lån		8 000	-7 800
Aktieutdelning		0	-118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 000	-7 918
Årets kassaflöde		-17 086	17 066
Likvida medel vid årets början		38 560	21 494
Likvida medel vid årets slut		21 474	38 560

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i Tkr, belopp inom parentes avser jämförelseåret. Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Redovisad nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Dessa aviseras i förskott. Periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing.

Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Detta innebär också att tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår såsom materiella anläggningstillgångar. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning).

Avtal om derivatinstrument ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswapar netto redovisas under posten räntekostnader. Marknadsvärdet under swapavtalets löptid redovisas inte i resultaträkningen. Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, avvecklas, löses in eller inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas i resultaträkningen under samma period.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig, oavsett hur de upplånas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fordringar och skulder netto redovisas endast om det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser.

Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga

skattemässiga avdrag eller underskott.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktionen av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivning tillämpas för övriga typer av tillgångar.

Följande tider och procentsatser tillämpas.

Markanläggningar	20 år	5%
Byggnader:		
Stomme	100 år	1%
Yttertak	40 år	2,5%
Fasad	50 år	2%
Fönster	50 år	2%
EL, VA Ventilation	45 år	2,2%
Snickeri	40 år	2,5%
Kulvert och dränering	40 år	2,5%
Tekniska installationer	20-25 år	4-5%
Ytsikt och maskinell utrustning	20 år	5%
Byggnadsinventarier	5 år	20%
Maskiner och inventarier	5 år	20%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ned till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. För tillgångar som tidigare skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av huruvida en återföring bör göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse är:

– En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av 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.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana

garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Pensioner

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskatt-

ningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för materialla anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs ovan. Återvinningsvärdet för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostäder	164 330	161 248	-3 020	-3 010	161 310	158 238
Lokaler	14 325	14 246	-1 103	-1 113	13 222	13 133
Garage	3 978	3 978	-162	-150	3 816	3 828
Övriga enheter	126	114	-39	-37	87	77
Summa	182 759	179 586	-4 324	-4 310	178 435	175 276

	HLU*	KVARBOENDE RABATT	ÖVRIGA RABATTER	VAKANS	TOTALT
HYRESBORTFALL, 2016					
Bostäder	1419	899	181	521	3 020
Lokaler			110	993	1 103
Garage				162	162
Övriga enheter				39	39
Summa	1 419	899	291	1 715	4 324

*HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Operationell leasing – som leasegivare

Hyresintäkter för bostäder beräknas uppgå till 162 231 tkr. Normalt har dessa avtal tre månades uppsägningstid, vilket motsvarar 40 558 tkr. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.

	2016	2015
Framtida minimileasavgifter avseende lokaler som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
inom 1 år	2 954	3 173
mellan 1 till 5 år	8 352	9 133
senare än 5 år	2 316	1 152
Summa under perioden erållna variabla leasingavgifter	13 622	13 459

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2016	2015
Ersättningar från hyresgäster	862	867
Återvunna hyresförluster	254	251
Erållna bidrag	121	25
Reavinst vid försäljning av maskiner	1 915	0
Aktiverat arbete för egen räkning	755	0
Övriga intäkter	243	244
Summa övriga förvaltningsintäkter	4 150	1 387

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetsskötsel	20 819	18 743
Reparationer	21 744	21 930
Vatten	6 132	6 102
Fastighetsel	6 201	5 843
Uppvärmning	19 722	18 446
Renhållning	4 228	3 885
Fastighetsanknuten administration	12 943	12 985
Övrigt	2 539	3 775
Summa driftskostnader	94 328	91 709

NOT 6 PERSONALUPPGIFTER

Antalet anställda	2016	2015
Totalt antal anställda	40	44
Varav kvinnor	17	18
Antal anställda omräknade till helårsanställda	45	46
Löner och sociala kostnader	2016	2015
Löner och ersättningar	16 686	17 463
Sociala kostnader	8 198	6 571
-varav pensionskostnader	2 133	1 826
Varav Löner och ersättningar till styrelse och VD	2016	2015
Styrelse och VD	1 223	1 125
Tidigare VD	0	510
Sociala kostnader	643	925
- varav pensionskostnader	259	411

Styrelsens ordförande har erhållit 63 (64) Tkr i årsarvode. Det föreligger inga pensionsförpliktelser gentemot styrelsen. VD:s anställning är en tillsvidareanställning som upphör vid 65 års ålder och med sex månaders uppsägnings tid. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida gäller 12 månader. Pensionsförmåner för VD består av en premiebestämd tjänstepension som utgör 25 procent av bruttolön. Ledningsgruppen erhåller en pensionslösning enligt alternativ KAP-KL/PA-KFS.

Övriga anställdas pensioner följer pensionsplan enligt KAP-KL, PFA och PA-KL från 65 års ålder.

Könsfördelning – bolagets ledande befattningshavare

	Totalt antal	Varav kvinnor
Styrelsens ledamöter	5	2
Personalrepresentant i styrelsen	1	0
VD samt ledningsgrupp	5	1

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2016	2015
Avskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	18 862	18 146
Tillval	379	375
Byggnadsinventarier	65	106
Markanläggningar	476	475
Maskiner och verktyg	742	1 251
Fordon och bilar	385	430
Summa avskrivningar för fastighetsförvaltningen	20 909	20 783
Återföring av tidigare nedskrivningar för fastighetsförvaltning		
Byggnader	0	21 482
Summa återföringar	0	21 482
Summa av-, nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar	20 909	-699

Avskrivningar för central administration

Kontorsinventarier	80	63
Data	10	24
Summa avskrivningar för central administration	90	87
Summa av-, nedskrivningar och återföring av nedskrivningar	20 999	-612

NOT 8 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2016	2015
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	55	0
Övriga tjänster	0	0
Delsumma	55	0
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	52	95
Övriga tjänster	0	49
Delsumma	52	144
Summa ersättning till revisor	107	144

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Ränteintäkter på likvida medel	33	218
Ränteintäkter övriga	154	199
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	187	417

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Räntekostnader på fastighetslån	9 096	12 461
Avgift kommunal borgen	1 032	906
Minskad finansiell fordran HBV	89	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	10 217	13 367

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2016	2015
Återföring av 2009 års periodiseringsfond	0	1 100
Avsättning till 2015 års periodiseringsfond	0	-2 000
Avsättning till 2016 års periodiseringsfond	-1 550	0
Summa bokslutsdispositioner	-1 550	-900

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Aktuell skatt	-1 059	-1 343
Uppskjuten skatt	-577	-5 823
Summa skatt på årets resultat	-1 636	-7 166
Redovisat resultat före skatt	7 328	33 790
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 612	-7 434
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-22	-16
Skatt på tidigare års resultat	0	284
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-2
Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter	-1	2
Redovisad skattekostnad	-1 636	-7 166

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och byggnadsinventarier	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	954 754	942 153
Nyanskaffningar samt byggnation	13 100	13 578
Utrangeringar	-323	-977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	967 531	954 754
Ingående ackumulerade avskrivningar	-361 382	-342 912
Årets avskrivningar	-19 890	-19 212
Utrangeringar	295	742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 977	-361 382
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-48 054	-69 536
Tillkommande nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	21 482
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 054	-48 054
Ingående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	4 887	3 047
Årets avskrivningar	1 840	1 840
Utgående ackumulerade återförda avskrivningar på nedskrivningar	6 727	4 887
Ingående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Tillkommande uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	79 000	79 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-2 512	-1 256
Årets avskrivningar	-1 256	-1 256
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-3 768	-2 512
Utgående bokfört värde, byggnader och byggnadsinventarier	620 459	626 693

Mark och markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 043	33 957
Nyanskaffningar	6 903	1 086
Utgående bokfört värde	41 946	35 043
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 474	-3 999
Årets avskrivningar enligt plan	-476	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 950	-4 474
Utgående bokfört värde, mark och markanläggningar	36 996	30 569
Utgående bokfört värde, byggnader och mark	657 455	657 262
Taxeringsvärden		
Byggnader	802 796	727 580
Mark	220 001	172 977
Summa taxeringsvärden, byggnader och mark	1 022 797	900 557

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas för uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 657 mkr. För upplysningsändamål görs årligen en marknadsvärdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av marknadsvärden baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheter-

nas verkliga värde, dock minst var tredje år. Fastigheterna värderades inför detta årsbokslut till 1 613 mkr, genom en intern uppdatering av förra årets värde. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligt samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används en kalkylperiod på fem år och en diskonteringsränta före skatt i intervallet 4,75-6 procent för bostäder, hyresutvecklingen antogs 1 procent initialt och sedan 2 procent och fastigheterna förutsattes vara uthyrda till mellan 97,5-99,5 procent beroende på ort.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

Fastighetsförvaltningen	2016	2016
Ingående ack.ansk.värde, maskiner, redskap & fordon	15 783	16 519
Nyanskaffning under året	1 111	437
Försäljning och utrangering	-5 498	-1 173
Summa ack. anskaffningsvärden	11 396	15 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 787	-11 998
Ack avskrivningar på avyttrade och utrangerade tillgångar	4 557	892
Årets avskrivning enl plan 20 %	-1 127	-1 681
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 357	-12 787
Bokfört värde, fastighetsförvaltningen	2 039	2 996
Central administration	2016	2015
Ingående ack.ansk.värde, kontorsinventarier och data	2 181	2 135
Nyanskaffning under året	282	46
Summa ack. anskaffningsvärden	2 463	2 181

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER	2016	2015
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 006	-1 919
Årets avskrivning enl plan, 20 %	-90	-87
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 096	-2 006
Bokfört värde, central administration	367	175
Utgående bokfört värde, maskiner och inventarier	2 406	3 171

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 969	1 770
Årets anskaffningar	60 798	12 940
Kostnadsförda projekt	-34	-290
Överfört till färdigställda fastigheter	-6 717	-12 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 016	1 969

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2016	2015
HBV, Inbetalt insatskapital	40	40
Summa aktier och andelar	40	40

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	902	0
Förvärv av kapitalförsäkring	0	1 399
Pensionsutbetalningar	-849	-497
Summa andra långfristiga fordringar	53	902

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016	2015
Pågående bostadsanpassning	4	169
Innestående återbäring HBV	438	453
Fordran på Kålrotens samfällighetsförening	375	0
Övriga kortfristiga fordringar	675	595
Summa övriga fordringar	1 492	1 217

NOT 19 KASSA OCH BANK

Ett av Bostadsbolagets bankkonton är anslutet till ett koncernkonto, där Mjölby kommun är huvudkontohavare gentemot kreditgivande bank. Saldo på kontot per 2016-12-31 var 21 354 tkr. Inom koncernkontot finns en checkräkningskredit där bolagets del är 7 mkr. Per balansdagen är krediten outnyttjad.

NOT 20 EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGS- FOND	RESERV- FOND	FRITT EK	SUMMA EGET KAPITAL
Vid årets början	5 000	59 661	104 000	50 441	219 102
Årets resultat				5 692	5 692
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-980		980	0
Vid årets slut	5 000	58 681	104 000	57 113	224 794

	2016	2015
Antal aktier, st	50 000	50 000
Kvotvärde, kr	90	90

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	51 420 654 kr
Årets resultat	5 691 719 kr
	57 112 373 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	
1,206 kr per aktie, totalt kronor	60 300 kr
I ny räkning överföres kronor	57 052 073 kr
	57 112 373 kr

NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	2016	2015
Avsättning 2011, tax -12	22	22
Avsättning 2014, tax -15	200	200
Avsättning 2015, tax -16	2 000	2 000
Avsättning 2016, tax -17	1 550	0
Summa periodiseringsfond	3 772	2 222

NOT 22 AVSATT FÖR PENSIONER

	2016	2015
Vid årets början	8 218	7 232
Förändring av pensionsskuld	-444	-134
Teckning av pensionsförsäkring	0	1 398
Löneskatt	13	219
Pensionsutbetalningar	-848	-497
Summa avsatt för pensioner	6 939	8 218

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2016	2015
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar, fastigheter.	15 542	15 256
Uppskjuten skattefordran avseende Ersättningslånepost	-1 111	-1 218
Uppskjuten skattefordran avseende kapitalförsäkring	-63	-247
	14 368	13 791

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

KREDIT- OCH RÄNTEFÖRFALL	2016	2015
Skulder med förfall inom ett år efter balansdagen som avses att förnyas	75 500	99 500
Skulder med förfall över ett år och mindre än fem år efter balansdagen	275 380	241 880
Skulder med förfall senare än 5 år efter balansdagen	88 500	90 000
Summa långfristiga skulder	439 380	431 380

Som säkerhet för företagets långfristiga skulder har lämnats fastighetsinteckningar med 156 540 Tkr vilket motsvarar säkerhet för lån på 154 500 Tkr. I övrigt kommunal borgen.

25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016	2015
Upplupen semesterlöneskuld	1 411	1 517
Skuld för sociala avgifter	823	753
Kortfristig del av pensionsskuld	311	301
Upplupna räntekostnader	1 966	2 077
Förskottsbetalda hyror	13 663	12 895
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	1 033	2 732
Övriga upplupna kostnader	2 656	1 288
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 863	21 563

26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	156 540	179 450
Företagsägd kapitalförsäkring för eget pensionsåtagande	53	902
Garantifond Fastigo	329	320
Pensionsåtagande som inte tagits upp i balansräkningen	250	237

27 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

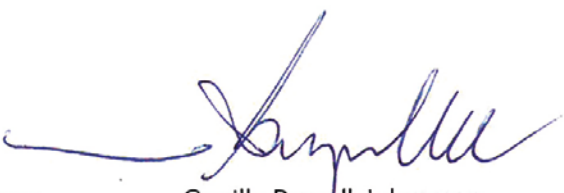
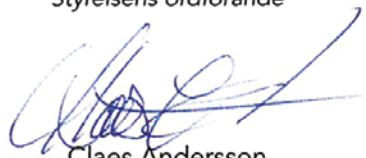
	2016	2015
Avskrivningar	20 999	20 870
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	-21 482
Pensionsavsättning	-1 279	987
Summa avskrivningar	19 720	375

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Vi har sålt tio av de 37 lägenheterna på Grönsaksvägen. En del av marken avseende Rosenkammaren har sålts och kommer att bebyggas med bostadsrättslägenheter.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Mjölby den 2 mars 2017

		
Jörgen Oskarsson Styrelsens ordförande	Gunilla Brynell Johansson Styrelsens vice ordförande	Elin Bäckström
		
Claes Andersson	Jan-Erik Carlsson	Torbjörn Olsson Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2 mars 2017


KPMG AB
Elisabeth Carelind
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsbolaget i Mjölby AB, org. nr 556041-4749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsbolaget i Mjölby ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 februari 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsbolaget i Mjölby AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 2 mars 2017

KPMG AB

Elisabeth Carelind

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Org nr 556041-4749

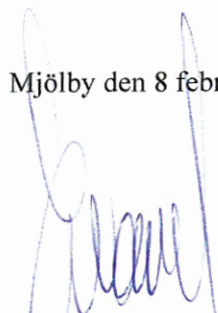
Vi, av fullmäktige i Mjölby kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostadsbolaget i Mjölby AB verksamhet för 2016.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed.

Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Vi har vid fullgörandet av vårt revisionsuppdrag sammanträffat med bolagets verkställande direktör och ekonomichef i ett antal för granskningen väsentliga frågor. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget genom att ta del av styrelseprotokoll och övriga handlingar. Vi ser att ledning och styrning har förstärkts genom att utveckla anpassade rapportunderlag.

Vi har vid vår granskning konstaterat att bolaget skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller mot verkställande direktören.

Mjölby den 8 februari 2017



Yngve Welander
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor



Yngve Nilsson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

LÄGENHETSINNEHAV 2016

OMR	FASTIGHET	GATUADRESS	FÄRDIGSTÄLLNINGÅR	BOSTÄDER					LOKALER					ANM.SNITTVARM- HYRA/M2/ÅR	
				1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	SNITTVARM- HYRA/M2/ÅR	BOSTADS- LGH YTA	ANTAL	LOKALYTA		GARAGE ANTAL
100	Centrum 1	St. Torget 2, Magasingatan 1-9 Kungsvägen 52	1945 1987/88	3	20	11	3	3	40	975	2 856	31	2 684		967
101	Burensköld 1	St. Torget 4	1946/88	2	8	9	3		22	1 004	1 502	6	829	10	991
102	Noran 1	Järnvägsgränd 2	1955		12	9	3	1	25	936	1 876	9	1 096	10	933
103	Vattumannen 2	Vintergatan 2 A-B	1957	24					24	974	704				966
103	Vattumannen 6	Vintergatan 2 C-D	1957	9	6	6			21	844	1 046	5	197		838
103	Vattumannen 1	Lagmansgatan 36	1952/78		3	3	3		9	896	706				888
104	Kikaren 5-6-7	Vintergatan 21, 23, 25	1959/60	2	22				24	850	1 293	2	29	4	838
105	Lejonet 7	Bockarpsv. 7, 9, 11, Finstugatan 17, 19	1993/08	6	12	8	1		27	1 007	1 927	2	251	13	1 015
106	Tumskruven 1	Burensköldsv 4	2011	6	18				24	1 287	1 563	1	323		1 287
1113	Tumskruven 3	Kyrkogatan 10-12 m.fl, Fabriksg. 3	1957//2006	21	1	4			26	996	1 410	6	474		988
107	Stocken 5	Burensköldsvägen 6	1997									3	2 925	52	
108	Hallen 1	Strandvägen 1, 3	1968/98	10	6	12	11		39	1 085	2 967	14	1 742	19	1 064
109	Svanen 1	Kyrkogatan 9	1940/1970	1		3	1		5	959	468				936
1111	Gröngäret 3	Gräsvägen 34, 36, 38, 40, 42, 44	1982		8	16	13		37	965	2 875	2	466	12	961
1112	Källroten 9-45	Grönsaksvägen 1- 33	1991			25	12		37	843	4 160	1	60	29 ex.värme	834
1118	Karbasen 10	Kungshögatan 4	1966		30				30	1 075	1 710	2	458		
120	Karbasen 9, 11	Dackegatan 8	2004		4	11			15	1 089	1 210	2	153	12	1 101
122	Tunet 6	Högliden 3, 5, 7, 9 Ramstadgatan 2, 4 Kungsvägen 81, 83, 85	1965/91	37	118	102	25		282	936	19 426	36	1 358	102	924
131	Sågen 1	Katarinas gränd 2, 4 Sörbygatan 9 Folkungagatan 30	1961/64	6	38	16	6		66	893	3 998	4	141	18	871
132	Städet 1	Folkungaplan 3 Stjärngatan 10 Smedjegatan 1, 3 Birgittag. 2	1961/64	12	51	18	9		90	847	5 844	7	371	36	838
133	Tängen 1	Sörbygatan 11 Smedjeg. 2, 4, 6 Stjärngatan 8	1961/64	17	30	16	9	3	75	850	5 226	10	308	15	840
141	Storgården 1-2	Smålandsvägen 40, 42	1968/71	16	32	40	12		100	896	7 493	5	51	30	882
142	Skattegården 1	Kapellgatan 2, 4, 6, 8	1968/71/87	16	38	13	13	2	82	936	5 714	4	69	24	917
143	Pilgården 1	Skattegårdsgatan 1, 3	1968/71	48	52	44	44	3	147	943	9 759	5	135	35	928
150	Ekö 2	Prästgårdsleden 2, 4, 6, 8	1972/75	22	49	75	31	2	179	929	12 494	18	553	145	918
151	Uroxen 1	Prästgårdsleden 10, 12, 14	1972/75	26	36	76	34	2	174	960	12 320				951
161	Hövtismannen 5	Kanikegatan 9, 11, Bryggargränd 1, 3, 5	2008		22	34	5	6	67	1 349	4 886	1	7	6	1 341
161	Mejeriet 2, Kaplanen 2	Prästgårdsleden 1, 3													
301	Flan 1	Hallevadsgatan 24	1967/82									4	499	5	
314	Skattegården 2	Kapellgatan 2	1971									2	742		
321	Storgården 3	Smålandsvägen 44	1970												
MJÖLBY				284	616	482	251	34	1 667	955	115 433	182	15 921	577	941

OMR	FASTIGHET	GATUADRESS	BOSTÄDER					LOKALER					ANM.	SNITTVARM- HYRA/M2/ÅR
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	SNITTVARM- HYRA/M2/ÅR	BOSTADS- LGHYTA	ANTAL	LOKALYTA	GARAGE ANTAL	
197	Vallen 12	Lilla Vallgatan 4	1957	12	16	3		31	828	1 742	1	70	16	806
198	Vallen 3	Lilla Vallgatan 6	1957, 2014	6	8	6		20	1 176	1 266			8	1 168
199	Ängen 1	Lilla Vallgatan 3	1957, 2012	12	10			22	1 188	1 202	2	179	4	1 157
200	Ängen 2	Lilla Vallgatan 5	1957	9	11	3		23	813	1 223			8	806
201	Oxdrivaren 5	Lilla Vallgatan 7	1963-65	14	19	10		43	837	2 435	8			831
202	Holmen 6	Mjölbyg 16	1963-64	3	19	3	1	26	814	1 670	4			807
203	Stiftelsen 9	Lilla Vallgatan 8;10,12, Mjölbygatan 18,20	1955	14	48	14	9	86	821	5 377	12	575	18	813
204	Rosenlund 4	Rosenlundsst.1,2,3,4 Mjölbyg.15,17	1963-66	27	60	30	6	123	844	8 115	6	378	44	833
206	Rosenlund 14	Järnvägsgatan 7	1987	1	3			4	902	275				888
207	Rosenlund 24o25	Borgmästaregatan 6,8	1946,89	6	6			12	940	740				933
205	Trojenborg 11	Trojenborgsstigen 1-8	1967-74, 88	9	51	58	2	4	919	8 425	4	245	69	inkl.hush.el 910
208	Sprättebrunn 11 (snåhus)	Linköpingsg. 12,14,16 Krokq. 3,5,7	1982	4	15	9	2	30	803	2 761	2	65	10	ex. värme 793
351	Tivolit 1	Mjölbygatan 30	1984					0			2	1 162		
SKÄNNINGE			106	253	148	29	8	544	877	35 231	29	2 674	189	865
251	Häradsvallen 1:66, 1:74, 1:80 Vifolkavägen 1,3 Sägvägen 1,2	1953-56,84	14	12	4	2		32	869	1 664	4	152	12	856
252	Häradsvallen 1:127	Vifolkavägen 19 Herrbergav. 11	1962	16	3			19	982	1 231	1	34	6	962
253	Häradsvallen 1:70	Vifolkavägen 6	1962			2		2	874	206	3	101	3	851
254	Häradsvallen 1:9 & 1:137	Häradsvägen7,Vetavägen 2	1969	4	3	11	1	19	1 051	1 418	4	906		1038
255	Häradsvallen 1:153	Häradsvägen 18	1984	2	4			6	788	323	3	581	2	ex. värme 781
261	Ubbarp 1:74, 1:111	Idrottsv 1,2 Ängsv.1 Ubbarpsv 1, Hargsv 10 Parkv Tollstadsv 32,34	1964-65	16	40	19	13	88	909	5 616	1	28	32	886
272	Viby-Olofstorp 4:15,4:20, 4:26, 4:34	Galoppgränd 2-18 Kuskvägen 1-39 Travgränd 1-24	1982	18	14	20		52	984	4 132	2	95	24	ex. värme 946
281	Häradsvallen 1:71	Vibyvägen 2-8	1987	5	7	2		14	810	1 062			10	ex. värme 801
282	Fall 1:27	Magasinsvägen 10-34	1991	5	31	12	9	57	1 010	4 048	2	579	36	1 000
283	Häradsvallen 1: 158	Brädgårdsvägen 3- 9, mfl	2004	4	18	4	1	27	1 126	2 065			25	1 129
MANTORP			41	133	88	52	2	316	966	21 765	20	2 476	150	947
291	Vallsberg 7:153	Stationsvägen 12-14 Hasselv 3	1963-64, 84	6	16	2	2	26	884	1 510	6	150		874
VÄDERSTAD			6	16	2	2		26	884	1 510	6	150		874
293	Hydinge 1:65	Engelbrektsvägen 17	1989			1		1	769	116				ex. värme 685
SYA						1		1	769	116				ex.värme 685
TOTALT			437	1 018	720	335	44	2 554	940	174 055	237	21 221	916	926

FASTIGHETSVÄRDEN

OMR	BOSTADSOMRÅDE	Anskaffningsvärde				Taxeringsvärde	
		MARK O MARKANL	BYGGNAD O BYGGN.INV	VÄRDE- MINSKN.	BOKFÖRT RESTVÄRDE	TOTALT	VARAV BYGGNAD
101	Centrum 1, Burensköld 1	313	35 942	21 402	14 853	41 479	30 049
102	Nornan 1	100	5 117	3 697	1 521	13 309	9 985
103	Vattumannen 1,2, 6	106	4 204	2 079	2 231	13 771	10 759
104	Kikaren 5-6-7	75	2 137	2 137	75	6 719	5 160
105	Lejonet 7	626	23 120	9 421	14 325	12 935	10 554
106	Tumskruven 1,3	1 398	49 165	10 887	39 676	27 594	21 809
107	Stocken 5	581	22 573	8 877	14 277	14 338	10 749
108	Hallen 1	3 756	14 081	4 122	13 715	26 534	20 320
109	Svanen 1	280	1 347	842	785	3 140	2 380
111	Gröngräset 3	459	19 538	9 807	10 190	18 018	14 386
112	Kålroten 9-45	7 414	29 038	7 570	28 882	39 555	30 174
114	Rosenkammaren	4 500	0		4 500		
118	Karbasen 10	1 284	6 511	10	7 785		
120	Karbasen 9,11	333	14 897	3 511	11 719	11 097	9 132
122	Tunet 6	2 480	96 906	36 838	62 549	119 296	95 507
131	Sågen1,Städet1,Tången1	639	45 345	17 042	28 942	82 725	63 976
141	Storgården 1-2						
	Skattegården 1						
	Pilgården 1	8 266	94 265	41 555	60 976	131 756	101 635
151	Ekö 2, Uroxen 1	1 317	91 304	36 610	56 010	148 692	119 408
161	Hövitsmannen 5, Mejeriet 2,	0	105 974	14 731	91 243	51 772	43 956
	Kaplanen 2						
301	Filen 1	146	2 042	423	1 765	1 095	641
314	Skattegården 2, Barnstuga Lundby		212	212	0	Taxeringsfri	
	MJÖLBY	34 073	663 718	231 773	466 018	763 825	600 580
201	Stiftelsen 9, Vallen 3, 12						
	Holmen 6, Oxdriv, Ängen 1, 2	140	72 055	26 672	45 522	57 510	46 157
204	Rosenlund 4,14,24,25	778	18 647	12 415	7 010	35 940	29 095
205	Trojenborg 11	2 007	34 129	20 720	15 416	38 514	27 344
208	Sprättebrunn 11	62	12 124	6 839	5 347	7 911	5 931
351	Tivolit 1	365	6 094	4 855	1 604	Taxeringsfri	
	SKÄNNINGE	3 352	143 049	71 501	74 899	139 875	108 527
251	Häradsvallen 1:66, 1:74, 1:80	15	7 852	4 086	3 781	6 919	5 425
252	Häradsvallen 1:127	0	3 778	3 302	476	5 692	4 604
253	Häradsvallen 1:70	6	1 021	571	456	914	713
254	Häradsvallen 1:9 & 1:137	301	25 610	4 771	21 140	10 413	8 850
255	Häradsvallen 1:153	165	4 215	2 817	1 563	2 490	1 991
256	Häradsvallen 1:133	1 085		0	1 085	449	
261	Ubbarp 1:74, 1:111	190	10 755	7 840	3 106	23 888	18 964
272	Olofstorp 4:15,4:20,4:26,4:34	1 222	18 866	10 357	9 731	19 802	13 279
281	Häradsvallen 1:71	198	6 722	3 350	3 570	4 834	3 897
282	Fall 1:27	900	59 659	27 876	32 683	24 324	21 238
283	Häradsvallen 1:158	306	27 145	6 197	21 254	13 085	9 411
	MANTORP	4 388	165 623	71 167	98 844	112 810	88 372
291	Vallsberg 7:153	16	6 505	2 576	3 945	5 513	4 699
	VÄDERSTAD	16	6 505	2 576	3 945	5 513	4 699
293	Hydinge 1:65	115	575	170	520	774	618
	SYA	115	575	170	520	774	618
	Tillval, samtliga fastigheter		19 009	5 779	13 230		
	TILLVAL		19 009	5 779	13 230		
	TOTALT	41 944	998 478	382 967	657 456	1 022 797	802 796



Bostadsbolaget

Box 294, Burensköldsvägen 6
595 23 Mjölby. Tel växel 0142-854 50
www.mjolbybostad.se

Attraktiv hyresvärd – aktiv fastighetsägare