

2019

Årsredovisning



marks bostads ab

Innehåll

VD har ordet	03
Förvaltningsberättelse	
• Styrelse och organisation	04
• Målet med verksamheten	05
• Ekologiskt avtryck	07
• Bostadsförsörjning och goda boendemiljöer	09
• Social hållbarhet	10
• Vår personal och arbetsmiljö	12
• Ekonomi	14
Flerårsöversikt	17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Styrelsens och revisorernas underskrifter	30
Revisionsberättelse	37
Våra fastigheter, lokaler och bilplatser	39
Lägenhetsfördelning	41

VD har ordet

”Med utmaningar i att hushålla med och långsiktigt investera i mänskliga och materiella resurser är det angeläget att vi fortsatt jobbar för att vara i samklang med vår nutid.”

”Vi skapar trygga och trivsamma bostäder för alla” är Marks Bostads nya vision. Vår affärsidé är också ny och arbetades fram under vårt varumärkesarbete hösten 2019. ”Genom att erbjuda god service, delaktighet och inflytande skapar vi trygga och trivsamma bostäder för alla. Vi erbjuder prisvärda bostäder och tjänster samt bidrar till ett gott och hållbart samhälle.” Med detta jämte implementering av Agenda 2030 samt att kombinera samhällsnytta med affärsmässighet tar vi ett tydligt kliv mot en framtida hållbar utveckling. Mycket känns igen när vi summerar 2019 men en del avviker från tidigare år. Uppdragen och ambitionerna att utveckla attraktiva, goda boendemiljöer för vår marknad och hyresgäster är lika aktuella som tidigare. Med utmaningar i att hushålla med och långsiktigt investera i mänskliga och materiella resurser är det angeläget att vi fortsatt jobbar för att vara i samklang med vår nutid. Frågor såsom digitalisering, klimatpåverkan och förändrade sociala förhållanden i samhället i stort påverkar oss i hög grad. Till allt detta behöver vi förhålla oss, vara innovativa och fortsätta jobba för hållbara framtids-säkra lösningar i så stor omfattning som möjligt.

Utifrån vårt långsiktiga uppdrag har vi under året jobbat med flera projekt i syfte att öka trygghet och trivsel. Medborgarlöfte på Hedbo, trygghetsvandringar tillsammans med polis och kommun samt grannsamverkansgrupper är exempel på detta. Vi verkar för att hålla igång en god boendediolog för att kunna ge våra hyresgäster god service, möjlighet till boendeflytande och skapa goda relationer. Att skapa förutsättningar för att människor skall känna sig Välkomna hem.

För att stärka och utveckla våra områden har vi under året jobbat med ett omfattande underhåll, satsat på vår utemiljö, kommit igång med omfattande nyproduktion och

ligger i startgroparna för ytterligare byggnation. Vi har finslipat organisationen och skapat fokusområden för att möta morgondagens krav att vara en attraktiv hyresvärd och arbetsgivare. Vi når för året glädjande nog alla våra övergripande mål med råge, sånär som nyproduktion som dock är rejält på gång.

Vi har en fortsatt hög efterfrågan på våra lägenheter och Marks kommun är, utifrån sitt unika läge i en tillväxtregion, expansivt. Att som allmännyttigt bostadsbolag ta samhällsansvar och vara en del i utvecklingen av ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls inspirerar. Som bolag betraktat står vi väl rustat för denna uppgift med en kompetent, engagerad personal, en god ekonomi, ett gott fastighetsbestånd och med flera nybyggnadsprojekt i gång. Vi tror på att samverka med andra aktörer i kommunen, då sker utveckling. Att vi tillsammans verkar för Marks kommuns devis - Läge för det goda livet.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till ägaren och styrelsen för ett gott arbete under året. Tack till alla våra samarbetspartners, entreprenörer och leverantörer som bistår oss på ett fantastiskt sätt. Tack alla hyresgäster för att ni valt att bo hos oss och tack för det gångna året. Sist men inte minst tack till alla duktiga medarbetare som gör det lätt för mig att verka som vd på Marks Bostadsaktiebolag. Nu ser jag fram emot 2020 och ett nytt decennium.

Svante Dahlquist
vd



Förvaltningsberättelse

Styrelse och organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Marks Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556180-9319, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019, bolagets 46:e.

Samtliga aktier innehas av Spinnerskan i Mark AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter, utsedda av Marks kommun

Ulf Dahlberg, ordförande, Skene
Lars-Inge Andersson, vice ordförande, Tostared
David Berglund, Skene
Micael Carlsson, Hyssna
Rolf Hallberg, Kinna
Kerstin Weimman-Lindén, Hajom
Anne-Li Glansin, Skene

Verkställande direktör

Svante Dahlquist

Personalrepresentanter, ordinarie

Susanne Carlsson, för tjänstemän
Karl-Erik Eriksson, för fastighetsanställda

Revisor, ordinarie, utsedd av årsstämman

Peter Wank, auktoriserad revisor, Kinna

Lekmannarevisor, ordinarie, utsedd av Marks kommun

Roger Fogelström, Kinna

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-16.
Styrelsen har under året haft 8 sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan samt Fastigo. Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Ersättare, utsedda av Marks kommun

Agnetha Rodén, Sätilla
Ola Andreasson, Hyssna
Tony Ragnarsson, Kinna
Stefan Brunander, Rävlanda
Paul Brusik, Kinna
Ann Iberius Orrvik, Kinnahult
Mats Nordfält, Skene

Personalrepresentanter, ersättare

Mona Ronnemar, för tjänstemän
Viktoria Plogander, för fastighetsanställda

Revisor, ersättare, utsedd av årsstämman

Tomas Johansson, auktoriserad revisor, Borås

Lekmannarevisor, ersättare, utsedd av Marks kommun

Kenneth Sölvebring, Örby

Förvaltningsberättelse

Målet med verksamheten

Bolagets uppdrag

Nedan finns våra ägardirektiv i sammandrag. De fullständiga direktiven finns på www.marksbostadsab.se.

Marks Bostads AB ska på affärs- och miljömässiga principer och i allmännyttigt syfte äga, förvalta, utveckla, producera, köpa och sälja hyresfastigheter för att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Marks Bostads AB ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet i kommunen för att tillgodose olika bostadsbehov så att de boende har valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard och pris. Bolaget bör också bidra till bostadsproduktion i kommunens mindre orter.

Marks Bostads AB ska aktivt verka för att bygga och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov och målgrupper såsom äldre och funktionshindrade. Bolaget ska också göra särskilda insatser för att ungdomar ska komma in på bostadsmarknaden. Bolaget ska verka för att äldre och funktionshindrade ska kunna bo kvar i sitt ordinära boende genom en god tillgänglighet.

Soliditeten i bolaget ska uppgå till lägst 15 %. Bolaget ska verka för goda och trygga boendemiljöer i kommunen samt arbeta för trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder i bostadsområdena. Bolaget ska arbeta för integration, erbjuda boende som är tillgängligt för alla oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund samt motverka boendesegregation och diskriminering.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt samt bidra till långsiktig hållbar utveckling ur miljömässigt perspektiv.

Bolaget ska premiera miljömedvetenhet och god resurshållning.

Bolaget skall bygga 45 lägenheter i snitt per år under en fyraårsperiod. Bolaget skall renovera 50 lägenheter i snitt per år under en fyraårsperiod.

**Vi tar
ansvar och är
pålitliga**



**Vi ger
alla ett gott
bemötande**



**Vi är
öppna och
lyhörda**



**Vi arbetar
för en hållbar
framtid**



Förvaltningsberättelse

Marks Bostads AB:s vision

Bostadsföretaget med 100 % nöjda hyresgäster.

Marks Bostads AB:s affärsidé

- Tryggt boende
- God service
- Rimligt pris

Verksamhetspolicy

Marks Bostads AB skall erbjuda goda bostäder till nuvarande och framtida kunder genom att:

- Ständigt förbättra verksamhetens alla grenar och efterfölja gällande lagstiftning.
- Vara en god arbetsplats genom att utbilda och stimulera personalen till engagemang, ansvar och delaktighet.
- Erbjudas kunder bra service, god inom- och utomhusmiljö samt informera och vara lyhörda för synpunkter och krav.
- Hushålla med resurserna på bästa sätt med hänsyn till ekonomi, kvalitet, arbetsmiljö och miljö.

Värdegrund

Vår värdegrund speglar vilka vi är och vad vi står för. Den genomsyrar allt vi gör och sammanfattas i fyra punkter:

- **Vi tar ansvar och är pålitliga.** Vi ska finnas nära våra hyresgäster och ge snabb och personlig service. Vi ska återkoppla snarast och alltid hålla våra löften.
- **Vi ger alla ett gott bemötande.** Våra hyresgäster ska känna att de blir personligt bemötta och att vi ger dem tid och uppmärksamhet oavsett vilka de är eller vad ärendet gäller.
- **Vi är miljömedvetna och arbetar för en hållbar framtid.** Hållbar framtid innefattar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och ska genomsyra vår planering, förvaltning och vårt byggande. För våra hyresgäster innebär detta att de ska erbjudas ett boende till rimlig kostnad, i en attraktiv och trygg miljö, samtidigt som vi tillsammans ska utgöra så liten belastning på miljön som möjligt.
- **Vi är öppna och lyhörda.** Vi strävar efter att tillsammans med våra hyresgäster skapa de bästa förutsättningarna för ett attraktivt boende. Därför välkomnar vi önskemål, synpunkter och nya idéer.



Ekologiskt avtryck

Hållbar utveckling, att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till detsamma, är utgångspunkten i allt arbete framåt. Jämte de ekonomiska och sociala dimensionerna står den ekologiska hållbarheten vilket innebär att långsiktigt bevara vattnets, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa. Vi arbetar därför för att bli oberoende av fossila bränslen och för att verksamhetens totala miljöbelastning ska minska över tid.

Under 2019 startades arbetet med Agenda 2030 i Marks kommun och i bolaget. Anpassningar till detta och till regionala mål om bl a god bebyggd miljö och giftfri miljö har inletts. Vi har även gått med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Det innebär att vi siktar mot att som bolag bli fossilfria och jobbar med energieffektiviseringar för att sänka vår energiförbrukning med 30 % fram till 2030, referensår är 2007, som i det tidigare Skåneinitiativet.

Energiförbrukning

Under 2018 ökade den totala energianvändningen och inför 2019 sattes målet att under året minska energiförbrukningen med 0,5 %. De tidigare årens satsningar på flera energibesparande åtgärder börjar dock visa resultat och under 2019 minskar vi den totala förbrukningen med 4,5 % jämfört med 2018, i detta ingår fastighetsel, värme och varmvatten.

Elförbrukning

Ett kontinuerligt arbete med att minska elförbrukningen i våra fastigheter ger resultat. 2019 uppgick elförbrukningen till 19,2 kWh/m² A-temp jämfört med 20,1 kWh/m² 2018, vilket är en minskning med 4,5 %. Vår solcellsanläggning om 512 m² på Lindäng fortsätter att producera och levererade närmare 60 MWh in i byggnaden.

Värme och varmvatten

2019 var statistiskt sett ett mildt år, mildare än på länge. För att ändå kunna jämföra över åren använder vi index från SMHI. Den totala energiförbrukningen för värme och varmvatten uppgick till 113,7 kWh/m² A-temp jämfört med 119,3 kWh för 2018, en minskning med 4,7 %.

Åtgärder såsom tilläggsisolering på Snickaren i samband med ROT-renoveringen, tilläggsisolering av vindar på Stommen samt tätade kulvertläckage visar på tydliga energibesparingar tillsammans med löpande åtgärder som tätning av fönster och dörrar, injusteringar, minskad vattenförbrukning mm.

Vatten

Vi har historiskt låga förbrukningstal när det kommer till vattenförbrukning jämfört med allmännyttan nationellt. Vi har länge legat strax över 1 m³/m² A-temp och har glädjande nog lyckats landa under 1 m³ 2019. Från redan låga nivåer minskar vi förbrukningen med 0,04 m³/m², från 1,02 till 0,98 m³/m² A-temp, en minskning med 3,3 % jämfört med 2018.

Vi har under året fortsatt med införandet av individuell mätning, IMD, i samband med ROT-renoveringen på Snickaren. Ytterligare 60 lägenheter har lagts till och vi har nu IMD i totalt 1 547 av våra lägenheter. Parallellt pågår en uppgradering av systemet för IMD för att säkerställa mätvärden och effektivisera hanteringen.



Förvaltningsberättelse

Avfall

Vi arbetar kontinuerligt med att medvetandegöra våra hyresgäster om hur de ska hantera sitt avfall på bästa sätt genom olika informationsinsatser. Fastighetsnära källsortering ger också möjlighet till praktisk omhändertagande av avfall. Vi har under 2019 utökat antalet avfallsbehållare under mark, s.k. Moloker, i vårt bestånd. Resultatet har blivit en mer tillgänglig sophantering, en trevligare boendemiljö och en effektivare användning. Att tillsammans med våra hyresgäster minimera hantering och mängden avfall, sortera rätt och hålla rent och snyggt, skapar förutsättningar för en hållbar utveckling ur såväl ekologiskt som ekonomiskt och socialt perspektiv. Tillsammans gör vi skillnad.

Radon

Vi gör stickprov och mäter kontinuerligt våra lägenheter gällande radongashalter. I de fall vi identifierat förhöjda värden upprättar vi en åtgärdsplan för korrigerande. Vi har succesivt arbetat oss igenom beståndet och endast några enstaka fastigheter kvarstår för åtgärd.

Energideklarationer

Under 2019 har vi förnyat våra energideklarationer för samtliga byggnader, detta skall ske vart 10:de år. Byggnaden bedöms utifrån energiförbrukning och att ventilationskontroll och radonmätningar är genomförda och beroende av det lämnas åtgärdsförslag till förbättringar. Dessa förslag bildar tillsammans med underhållsinventeringen ett gott underlag för fortsatta satsningar på energibesparande åtgärder.

Fossilfria

Idag är vi i det närmaste fossilfria gällande uppvärmningen av våra byggnader. Genom anslutning till fjärrvärme används nästan uteslutande biobränsle och vi har endast ett fåtal lägenheter kvar som värms upp med elpannor eller direktverkande el. Vi transporterar oss i stor utsträckning med hjälp av elbilar. Många av våra arbetsmaskiner är förberedda för biodiesel och gräsklippare o dyl. drivs med miljöbensin.

Framtida mål

Utifrån utmaningarna i Allmännyttans Klimatinitiativ sätter vi upp nya mål inför kommande år och framtiden. Förutom att minska energiförbrukningar och jobba mot att bli fossilfria vill vi även verka för att våra byggprocesser går i samma riktning. Detta gör vi främst genom att uppmuntra klimatsmarta lösningar gällande förnyelsebara materialval och byggsystem men också genom klimatvänliga transporter och design, längs med hela kedjan från produkters råvara till hanteringen av restprodukten.

Vårt övergripande förhållningssätt riktar sig mot

- Förnyelsebar energi
- Energieffektiva byggnader
- Ekologiskt hållbart byggande
- Industrialiserade processer med förnyelsebara material
- Miljövänliga transporter

Att minska klimatpåverkan från vår verksamhet och att påverka andra att göra detsamma i vår roll som samhällsaktör är ett stort och viktigt uppdrag under de kommande åren.

Bostadsförsörjning och goda boendemiljöer

Marks Bostads AB har, utifrån kontinuerlig utveckling av befintligt bostadsbestånd, en god bas för att uppfylla uppdraget att svara för en god bostadsförsörjning i kommunen. Vi möjliggör boenden för alla grupper i samhället, bl a genom samarbete med kommunen i arbetet med fördelning av lägenheter enligt bostads- och sociallagar. Vi arbetar också aktivt med förtursärenden för särskilt behövande utifrån vissa kriterier och tillhandahåller såväl trygghetsboenden som särskilda boenden.

Renoveringen och uppdateringen av våra äldre bostadsområden skapar ständigt nya goda boendemiljöer för ökad trivsel och trygghet med hög tillgänglighet och förbättrad energiprestanda. Ett arbete med fördjupad underhållsplanering pågår och skapar förutsättningar för fortsatt god utveckling av våra fastigheter.

I samband med planering och upphandlingar av byggprojekt beaktar vi långsiktiga och hållbara metoder i processerna för en god byggnation.

Nyproduktion

Vi bygger 80 lägenheter under 2020–21, 24 stycken på Vipgränd i Kinna och 56 stycken på Ängahagen i Skene med etappvis inflyttning. I och med dessa båda nybyggnadsprojekt ökar nu takten på bostadsbyggande för att möta nuvarande söktryck på boenden i kommunen samt för att möta framtida befolkningstillväxt.

Planerade projekt

Vi planerar att starta upp byggnation i såväl Horred som Fotskäl inom en snar framtid. Detaljplanen för Sätilla 4:3 har nu vunnit laga kraft och framtagande av handlingar för upphandling av 34 stycken nya lägenheter har påbörjats.

Vi har även för avsikt att starta upp utvecklingen av Kv. Kinnaström 5 m fl. i form av en gestaltnings-tävling. Detaljplanen medger byggnation om 7 700 m² BTA, vilket ger möjlighet med upp till 90 lägenheter med blandad upplåtelseform.

Arbetet med att tillskapa byggrätter har intensifierats under året. Flera detaljplaneprocesser är igång, flera planeras. Befintliga byggrätter har inventerats, vilka de närmaste åren medger byggnation såväl i Fritsla, Kinna och Horred som Sätilla, Fotskäl och Hajom. Möjligheter till byggnation i Öxabäck och Hyssna utreds.

Ombyggnation och underhåll

Genom renovering och uppdatering av 60–70-talsområdena har under året många nya goda boendemiljöer skapats. Arbetena har omfattat såväl yttre- som inomhusmiljö. Fastigheter har försetts med nytt klimatskydd bl a genom nya fönster, mekanisk ventilation och installationer och attraktiva entréer som gett både snygga fasader och förbättrat inomhusklimat. Den yttre miljön har förbättrats och blivit enhetlig med nya uteplatser, planteringar och tydliga gångstråk. Tvättstugor har lyfts upp från källarlokal till gårdar för ökad tillgänglighet och trygghet.

Under året har etapp 3 på Snickaren avslutas och etapp 4, den avslutande etappen påbörjats. Totalt har ytterligare 60 lägenheter färdigställts och fastigheter med totalt 1 168 lägenheter har renoverats enligt program.

Vi har också genomfört en del takbyten och målningsarbeten under året bl a på Öxavallsvägen i Öxabäck, avslutat den utvändiga renoveringen på Varbergsvägen i Horred och påbörjat ommålning på Lockövägen i Hyssna.

Under året har också en särskild satsning skett ute i områdena avseende utemiljö, vilket har rönt stor uppskattning.

Fiber

Större delen av beståndet, ca 95 %, är nu anslutet till stadsnätet med fiber. Alla våra lägenheter är förberedda för att anslutas när fiber finns i området. Merparten av hyresgästerna har därmed möjlighet att teckna abonnemang med Marknet fiber avseende tv, data och telefoni.

Social Hållbarhet

Socialt ansvar

Vi ska vara till nytta för ägaren, för våra kunder och för samhället i stort. Det egna hemmet och dess närmiljö har stor betydelse för människor och vi vill med socialt ansvarstagande bidra till goda livsvillkor och en trygg miljö för våra hyresgäster.

Människor som känner sig trygga i sitt bostadsområde vill bo kvar och vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att skapa bostadsområden som är trivsamma och trygga. Ett bra sätt att skapa trygghet är att lära känna sina grannar. Vi satsar på grannsamverkan i våra hyreshus tillsammans med polisen och engagerade hyresgäster och anordnar olika gemensamma aktiviteter, områdesdagar, och positiva möten för våra hyresgäster, just för att stärka grannsämja och gemenskap.

Under 2019 har Marks Bostad tillsammans med Marks kommun och polisen haft ett gemensamt medborgarlöfte om ökad trygghet på bostadsområdet Hedbo. Grannsamverkan har startats upp tillsammans med hyresgäster som också anordnat öppet hus för att kontinuerligt kunna mötas i kvarterslokalen med olika teman och för att lära känna sina grannar. Hedbodagen, en dag fylld med aktiviteter för ökad trivsel hos de boende och för att visa vad området kan erbjuda, hölls under våren och under hösten har en trygghetsvandring på området också genomförts tillsammans med kommun och polis.

Vi tror att bostadsområden som kan erbjuda aktiviteter upplevs som mer levande och trygga och därför stödjer vi föreningar och verksamheter, som kan bidra till ökat liv, rörelse och trivsel i våra bostadsområden och för våra hyresgäster. Ansökan om sponsring sker skriftligen till Marks Bostad och en gång om året beslutas hur pengarna ska fördelas.

2019 var året då vi införde Huskurage i våra fastigheter. Vi har valt att kalla konceptet Våga bry dig och genom det uppmanar vi grannar att visa omtanke om varandra och agera om man känner oro för någon. I alla trappuppgångar sitter anslag som ger verktyg att handla utifrån och hänvisningar vart man kan vända sig för mer hjälp. Vår förhopp-

ning är att vi tillsammans kan öka tryggheten för alla boende hos Marks Bostad.

Boinflytande

Många människor väljer att bo i hyresrätt för att det är ett bekymmersfritt boende där man slipper eget ansvar för service och underhåll. Andra vill vara med och påverka sitt boende och är också beredda att ta visst ansvar för det. För att både enskilda hyresgäster och grupper ska få möjlighet att påverka behövs därför olika kanaler och arbetssätt, här är några av de vi använder.

På MBAB har vi hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, s.k. HLU, där hyresgästen själv får välja om man vill ha planerad renovering utförd eller om man vill vänta med den och istället få en hyresrabatt. Behöver man inte renovera så ofta ska det vara hyresgästen och ingen annan som tjänar på det. När det är dags att renovera har man möjlighet att välja tapet, matta och eventuella andra tillval för att kunna skapa ett mer personligt hem.

Vid större renoveringar bildar vi referensgrupper med hyresgäster från de aktuella fastigheterna. Denna grupp träffar regelbundet byggläda och ombyggnadssamordnare under renoveringsperioden. Syftet är att kontinuerligt utbyta information och hämta in synpunkter och önskemål om renoveringen ifrån de boende.

Sedan flera år tillbaka finns ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen som bistår hyresgästerna med att påverka, bla genom mötesforum. Föreningen har tillgång till möteslokaler på bostadsområdena och tilldelas också sk fritidsmedel från Marks Bostad varje år för att organisera trivselaktiviteter för de boende.



Förvaltningsberättelse

Kundnöjdhet

Vi mäter kundnöjdhet varje dag, året om. Alla hyresgäster får chans att svara på vår hyresgästenkät en gång per år men alla får inte enkäten vid samma tillfälle, någon får den i januari, grannen får sin i september. Genom att mäta kontinuerligt kan vi direkt se resultat av vårt arbete och om en åtgärd gett det resultat vi förväntat.

76 % av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd vilket är mycket glädjande. Under 2019 lade vi fokus på några frågor som vi behövde arbeta mer med, bla hur enkelt det var att komma i kontakt med rätt person samt hur serviceinriktade man upplevde oss på huvudkontoret. För att förbättra oss i detta avseende har vi arbetat fram en gemensam värdegrund för Marks Bostad och gjort en översyn av öppettider samt hur vi bäst besvarar och kopplar samtal och mail inom organisationen.

Flera hyresgäster hade synpunkter på skötsel och städning av trapphus och under 2019 gick därför samtliga fastighetsskötare städutbildning. Genom utskick informerade vi om hur ofta och på vilket sätt vi städar våra trapphus och uppmanade våra hyresgäster att anmäla om de upplever att det hunnit bli smutsigt däremellan. I alla entréer sitter det nu anslag där det står när och vem som utförde senaste städningen.

Våra ansträngningar under året har visat gott resultat och vi kan se en ökning med två procent både gällande hur lätta vi är att nå samt hur man upplever servicen på huvudkontoret. Skötseln av entreer och trapphus har förbättrats och vid senaste mätningen var ökningen hela sju procent jämfört med 2018.



Vår personal och arbetsmiljö

Organisation

Vid årets slut var 61 personer tillsvidareanställda, fördelat på 20 tjänstemän, (20 befattningar) och 41 fastighetsanställda (40 befattningar). En person är tjänstledig pga studier under 2 år, därav är det en medarbetare fler än antal befattningar.

Våra fastighetsskötare arbetar på totalt 14 orter över hela Marks kommun för att finnas nära våra hyresgäster i bostadsområdena. Huvudkontoret finns i Kinna och ansvarar för verksamhetsutveckling, kundtjänst, uthyrning, ekonomi, byggledning, HR, kommunikation samt drift- och förvaltningsadministration.

Varje år har vi säsongsanställda inom fastighetsskötsel under både längre och kortare perioder, baserat på behovet för olika områden. Ett 30-tal medarbetare har gjort fint i våra bostadsområden, när både gräs och ogräs växer som mest.

Under 2019 har vi sett över vår organisationsstruktur och omfördelat ansvarsområden, främst inom förvaltningen. Huvudsyftena med förändringarna är att öka vårt kundfokus och förbättra arbetsfördelningen inom organisationen.

Vi hade tidigare två distrikt, Väst och Öst med varsin distriktschef samt bitr distriktschef. Distriktscheferna ändrades till boendechef respektive fastighetschef. Fastighetsskötarna rapporterar till samma person som tidigare. Det innebär antingen till fastighetschef eller boendechef. Två bitr distriktschefer ändrades till två fastighetsförvaltare.

Översynen resulterade därefter i att en befattning som fastighetsförvaltare utgick och ändrades till en ny tjänst som utemiljösamordnare. Detta skedde efter att en fastighetsförvaltare slutade i företaget. Tjänsten tillsätts i mars 2020. Vi har även skapat en roll som utemiljötekniker och en av våra fastighetsskötare har tilldelats denna tjänst. Han börjar också i mars 2020 och kommer rapportera till utemiljösamordnaren.

I augusti tillträdde en nyanställd på en ny befattning som lägenhetsförvaltare. Huvudsaklig arbetsuppgift i den rollen är avflyttningsbesiktningar. Vi har även gjort om fördelningen när det gäller avflyttningsbesiktningar. Det är fördelat på tre personer istället för två (bitr. distriktschefer). Vi har under hösten ändrat en tjänst som boendeadministratör till innemiljösamordnare, med samma befattningshavare. Innemiljösamordnaren utför också avflyttningsbesiktningar precis som den kvarstående fastighetsförvaltaren. Innemiljösamordnaren ersätts på sin tidigare befattning i kundmottagningen med en visstidsanställd kundadministratör. Beslut om visstidsanställningen kommer ändras eller avslutas tas under våren 2020.

Vi har även en ny medarbetare i befattningen som boendekonsulent sedan slutet av december. Huvudsakliga uppgifter är att arbeta med störningsärenden och utveckla våra förebyggande vräkningsrutiner. Tidigare befattningshavare gick i pension den 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Vår gemensamma arbetsmiljö

Vi arbetar kontinuerligt för att skapa en hållbar arbetsmiljö för personalen och vi arbetar på ett förebyggande och systematiskt sätt. En mycket viktig del av arbetsmiljön är de maskiner och redskap som fastighetsskötarna använder i det dagliga arbetet. Dessa byts ut vid behov och då väljer vi utrustning som t.ex. batteridrivna häcksaxar, som är lättare att bära och är mer miljövänliga än bensindrivna. Vi byter även till lastmaskin istället för traktor. En lastmaskin innebär bredare användningsområde samt bättre sikt åt alla riktningar när man kör, vilket ger en säkrare arbetsmiljö.

Med stöd av ergonom från företagshälsovården följer vi upp internt beslutade rutiner som bl.a. innebär att kroppen ska få arbeta varierat. Samarbetet med vår företagshälsovård, Hälsan & Arbetslivet, pågår kontinuerligt.

Var tredje år genomför vi hälsoprofiler, vilket skedde våren 2019. Utfallet var gott och talade för att vi ska fortsätta med gällande rutiner.

Vi säkerställer även säkert handhavande av maskiner och fordon för våra säsongsanställda genom en introduktionsutbildning. Det handlar både om vår ergonomiska och sociala arbetsmiljö.

Frisktal

Totalt 28 av 61 medarbetare har haft högst fem sjukdagar 2019. Nivån är därmed identisk med år 2018, 46,0 % (46,0).

Antalet långtidsfriska är också lika med perioden 2017-2018, 22 st (22). Långtidsfrisk innebär att medarbetaren har haft högst fem sjukdagar per år både 2018 och 2019.

	2019			2018		
	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor
Antal tillsvidareanställda:	61	45	16	61	45	16
Max 5 sjukdagar	28	20	8	28	21	7
Max 5 sjukdagar (båda åren)	22	16	6	22	16	6

Sjukfrånvaro finns redovisad under Not 5.

Förvaltningsberättelse

Ekonomi

Resultat

Resultatet uppgår till 23,0 mkr (10,2) före skatt och bokslutsdispositioner. Direktavkastningen på det totala kapitalet uppgår till 5,0 %. Ägarens avkastningskrav, sett över en fyraårsperiod, ligger på 4,0 %. Årets resultat innebär ett fyraårssnitt på 4,8 % vilket väl uppfyller ägarens krav.

Redovisat årsresultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 16,8 mkr (8,6).

Intäkter

Hysesintäkterna ökade netto med totalt 6,5 mkr till 261,0 mkr och förklaras till största delen av hyreshöjningen på 2,05 % från årsskiftet.

Övriga förvaltningsintäkter minskade något till 4,8 mkr (5,0). Minskningen beror framförallt på försäkringsåtgärningar föregående år.

Kostnader

Driftkostnaderna ökade marginellt till 123,5 mkr (123,3). Vi kan bl.a se ökade kostnader för VA medan uppvärmningskostnaderna varit lägre.

Underhållsåtgärder utfördes under året för 46,4 mkr (54,6). Det är framförallt kostnader för lägenhetsunderhåll och underhållskostnader i samband med ROT-renoveringar som varit lägre.

Av- och nedskrivningar inklusive utrangeringskostnader har minskat med 0,4 mkr till 40,2 mkr. Minskningen beror på en nedskrivning på 1,3 mkr samt högre utrangeringskostnader under 2018.

Kostnaderna för den centrala administrationen har ökat med 0,3 mkr till 10,4 mkr.

Räntekostnaderna ökade under året med 0,6 till 18,0 mkr. Ökningen får anses marginell mot bakgrund av en ökad upplåning samt en något längre räntebindning.

Marks Bostads AB betalar en borgensavgift till kommunen på 0,3 %. Avgiften är oförändrad från föregående år och innebär en årskostnad på 2,5 mkr.

Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från varandra för de enskilda lånen. Detta ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden utan att kapitalbindningen påverkas. Vid årsskiftet uppgår våra utestående ränteswapavtal till 680,0 mkr (580,0).

Upplåningen ökade under året med 70,0 mkr till 917,0 mkr. Vid årsskiftet var den genomsnittliga effektiva räntan 1,67 % (exklusive borgensavgift) och räntebindningstiden var 3,48 år.

Soliditet

Soliditeten har minskat till 19,5 % (19,7) men uppfyller fortfarande ägarens krav på minst 15,0 %.

Förvaltningsberättelse

Fastigheternas värde

Bolaget har följande riktlinjer för nedskrivning av fastigheter:

Nedskrivningsprövning av bolagets fastigheter skall årligen göras i enlighet med K3. Vid bedömning av marknadsvärdet skall hänsyn tas till en felmarginal på mellan 5–10 % innan värdet jämförs med fastighetens bokförda värde. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet skall nedskrivning ske till det lägre värdet, det vill säga marknadsvärdet korrigerat med felmarginalen enligt ovan.

Vid nedskrivningsprövning under året identifierades inga nedskrivningsbehov.

Marknadsvärderingen utförs internt med hjälp av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen bygger på förväntade kassaflöden samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsinformation i form av schabloniserade direktavkastningskrav och kalkylräntor kommer från fastighetskonsultbolaget Newsec. Fastigheternas bedömda marknadsvärde vid utgången av året uppgick till 1 815 mkr (1 742). (Se not 14.)

Möjligheter och risker

Mark – en kommun i tillväxt. Genom sitt unika läge mitt emellan Göteborg, Borås och Varberg med närheten till Landvetter flygplats och med en målsättning att öka befolkningen med 1 % om året bedöms behovet av nya boenden totalt sett till cirka 1 400 stycken t.o.m. 2030.

Marks Bostads AB är att se som en självklar aktör i detta samhällsbyggande och bolaget ser stora möjligheter till att bidra till Marks kommuns framtida utveckling. Detta genom att utveckla vårt fastighetsbestånd och tillhandahålla goda boendemiljöer med god service till alla. Härvid kan föreligga en viss risk att tillgång till byggrätter, rådande konjunkturläge och den samlade resurstillgången i kommunen begränsar möjligheterna att nå målen.

Möjligheterna till finansiering av framtida satsningar bedöms som goda men utifrån ökande belåningsgrad ökar känsligheten och risk vid räntehöjningar över tid. Refinansieringsrisken bedöms i sammanhanget som liten.

Ett aktivt varumärkesbyggande sker utifrån en värdebase-rad grund i syfte att skapa förutsättningar för attraktiva boenden och att vara en attraktiv hyresvärd. Detta för att minimera framtida vakanser och därigenom motverka risken för hyresförluster. För närvarande råder dock stort söktryck på våra lägenheter och vakanserna är minimala.

Utifrån att beståndets genomsnittliga värdeår är 1976 föreligger ett stort framtida yttre underhållsbehov av våra fastigheter. Det är därför angeläget att lägga stor vikt vid att kunna förutse och planera det faktiska behovet av framtida underhåll för att kunna göra en korrekt bedömning av dess omfattning och minimera risken för oförutsedda kostnader.

Genom aktivt miljöarbete och hållbarhetstänk skapas förutsättningar för att minimera bolagets klimatpåverkan och även möjligheten att kunna hålla nere förbrukningar och därmed också beroende av och risk för framtida taxehöjningar.

Förvaltningsberättelse

Förändringar av egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 31/12 2018	44 000	39 800	149 965	233 765
Utdelning			-651	-651
Årets resultat 2019			16 762	16 762
Belopp vid årets utgång	44 000	39 800	166 076	249 876

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	149 313 862
Årets resultat	16 761 830
Totalt	166 075 692

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2019 års årsstämma att:

Till aktieägaren utdela, 1,03 per aktie, totalt	453 200
I ny räkning balansera	165 622 492
Totalt	166 075 692

Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 19,46 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed

försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket. (försiktighetsregeln) och är förenlig med reglerna i Allvillagen (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag).

Det ekonomiska resultatet samt bolagets ställning framgår i detalj av resultaträkningen för 1/1-31/12 2019 samt av balansräkningen per 2019-12-31.

Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNING (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	265 804	259 502	253 704	249 688	243 025
Driftkostnader	-123 466	-123 341	-116 012	-119 079	-112 710
Underhåll	-46 395	-54 598	-52 525	-50 084	-57 095
Fastighetsskatt	-5 006	-4 233	-3 960	-4 135	-3 627
Driftnetto	90 937	77 330	81 207	76 390	69 593
Av-/nedskrivningar	-40 218	-40 681	-37 130	-34 406	-31 584
Central administration	-10 425	-10 114	-8 802	-9 195	-9 056
Resultat vid fastighetsförsäljning	611	1 011	4 727	524	348
Rörelseresultat	40 905	27 546	40 002	33 313	29 301
Övriga finansiella intäkter	50	45	71	89	139
Finansiella kostnader	-17 970	-17 388	-18 201	-17 673	-18 020
Resultat efter finansiella poster	22 985	10 203	21 872	15 729	11 420
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0
Skatt	-6 223	-1 598	-4 836	-3 477	-2 529
Årets resultat	16 762	8 605	17 036	12 252	8 891
BALANSRÄKNING (tkr)					
Anläggningstillgångar	1 230 483	1 141 107	1 091 307	1 003 464	928 436
Omsättningstillgångar	51 131	43 627	17 150	4 490	10 112
S:a tillgångar	1 281 614	1 184 734	1 108 457	1 007 954	938 548
Eget kapital	249 876	233 765	225 825	209 378	197 821
Avsättningar	16 161	9 937	8 339	3 504	27
Långfristiga skulder	917 000	847 000	767 000	687 000	647 000
Kortfristiga skulder	98 577	94 032	107 293	108 072	93 700
S:a eget kapital och skulder	1 281 614	1 184 734	1 108 457	1 007 954	938 548
NYCKELTAL					
Hysesnivå kr/m ² (exkl. äldreboende)	998	973	954	940	930
Hysesbortfall	0,5%	0,4%	0,7%	0,8%	1,0%
Fastigheternas marknadsvärde	1 815 044	1 742 844	1 635 290	1 561 178	1 452 462
Soliditet	19,5%	19,7%	20,4%	20,8%	21,1%
Skuldsättningsgrad	4,1	4,0	3,9	3,8	3,7
Räntabilitet på eget kapital	9,2%	4,4%	9,7%	7,5%	5,8%
Direktavkastning på totalt kapital	5,0%	4,4%	5,0%	4,9%	4,8%

Begreppsförklaringar

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av totalt eget kapital.

Skuldsättningsgrad

Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital.

Direktavkastning på totalt kapital

Driftnetto i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Resultaträkning

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019 (tkr)

	Not	2019	2018
Nettoomsättning	1, 26		
Hyresintäkter	2	261 049	254 532
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 755	4 970
Summa nettoomsättning		265 804	259 502
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7, 9, 10	-123 466	-123 341
Underhållskostnader	4	-46 395	-54 598
Fastighetsskatt		-5 006	-4 233
Av- och nedskrivningar	11	-40 218	-40 681
Summa fastighetskostnader		-215 085	-222 853
Bruttoresultat		50 719	36 649
Central administration	5, 6, 8, 9, 10, 11	-10 425	-10 114
Resultat vid försäljning av fastigheter		611	1 011
Rörelseresultat		40 905	27 546
Finansiella poster	12		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 970	-17 388
Summa finansiella poster		-17 920	-17 343
Resultat efter finansiella poster		22 985	10 203
Bokslutsdispositioner		0	0
Skatt på årets resultat	13	-6 223	-1 598
Årets resultat		16 762	8 605

Balansräkning

Balansräkning per den 31 december 2019 (tkr)

Tillgångar	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar	1, 26		
Immateriella anläggningstillgångar			
- Hyresrätter och liknande rättigheter		1 294	1 357
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnad och mark	14, 15	1 115 347	1 091 376
- Inventarier, verktyg och installationer	16	4 299	3 502
- Pågående ny- och ombyggnader	17	94 108	41 915
Summa materiella anläggningstillgångar		1 213 754	1 136 793
Finansiella anläggningstillgångar	18		
- Andelar i dotterföretag		12 600	0
- Långfristiga fordringar hos koncernföretag		2 392	2 742
- Andra långfristiga fordringar		443	215
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 435	2 957
Summa anläggningstillgångar		1 230 483	1 141 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		1 614	1 119
- Marks kommun		1 064	0
- Övriga fordringar		1 110	185
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 850	2 961
Summa kortfristiga fordringar		5 638	4 265
Kassa och bank	20	45 493	39 362
Summa omsättningstillgångar		51 131	43 627
Summa tillgångar		1 281 614	1 184 734

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	1, 25, 26		
Bundet eget kapital	21, 27		
- Aktiekapital, 440 000 aktier à kvotvärde 100 kr		44 000	44 000
- Reservfond		39 800	39 800
Summa bundet eget kapital		83 800	83 800
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		149 314	141 360
- Årets resultat		16 762	8 605
Summa fritt eget kapital		166 076	149 965
Summa eget kapital		249 876	233 765
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	22	16 161	9 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	917 000	847 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 895	23 510
Skulder till koncernbolag		30 081	29 650
Skulder till Marks kommun		0	516
Aktuella skatteskulder		1 018	245
Övriga kortfristiga skulder		8 027	8 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 556	31 158
Summa kortfristiga skulder		98 577	94 032
Summa eget kapital och skulder		1 281 614	1 184 734

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för verksamhetsåret 2019 (tkr)

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019	2018
Inbetalningar från kunder	265 027	260 617
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-181 994	-202 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	83 033	57 929
Erhållen ränta	50	45
Erlagd ränta	-17 996	-17 426
Betald inkomstskatt	773	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 860	40 577
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-117 356	-95 386
Sålda materiella anläggningstillgångar	756	1 176
Ökning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	-12 478	345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 078	-93 865
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	70 000	80 000
Amortering av skuld	0	0
Koncernbidrag	0	0
Utbetald utdelning	-651	-665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 349	79 335
Årets kassaflöde	6 131	26 047
Likvida medel vid årets början	39 362	13 315
Likvida medel vid årets slut	45 493	39 362

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) med en funktionsindeldad resultaträkning. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Efter det att företaget 1997-12-31 förvärvat i princip samtliga kommunala fastigheter för äldreboende, utgör dessa fastigheter en betydande andel av fastighetsbeståndet. Intäkten från bostäder och lokaler för äldreboende särredovisas därför särskilt (se not 2). Bokfört värde särredovisas också med fastighetsgrupp I för öppna marknaden och fastighetsgrupp II för äldreboende (se not 14).

Belopp i årsredovisningen redovisas som tkr.

Intäkter

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot

överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

(På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.)

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrange- ras 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 om de beräknas ge bolaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Byggnaderna delas in i olika komponentklasser. Avskrivningen av komponenter varierar mellan olika komponentklasser och efter komponentens bedömda nyttjandeperiod.

Noter

Byggnadskomponent	Livslängd år
Stomme	70-100
Stomkompletteringar	35
Yttertak	35-50
Fasad	40-50
Fönster	40
Köksinredning	30
Värme	40-50
Sanitet	35-40
Elinstallationer	35-40
Ventilation/styr och övervakning	20-25
Hiss	20
Tvättstuga (fristående)	30
Lokalanpassning	10
Restpost	20-35
Markanläggning	20-40

För maskiner och inventarier sker avskrivning med 20 %. (Utifrån en bedömd nyttjandeperiod på 5 år.)

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade avkastningskrav. (Se not 14.)

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som hyresavtal (operationell leasing). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar är upptagna till det belopp, som efter individuell bedömning, beräknas bli betalt.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga innehav av värdepapper redovisas till det lägre av anskaffningsvärde och marknadsvärde på balansdagen.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräk-

Noter

ningen när Marks Bostads AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker. Avtal om så kallade ränteswapar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Bolaget tillämpar s.k. "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 – Hyresintäkter

		Totalhyra tkr	Hyresbortfall Tkr	%	Hyra netto tkr
Bostäder för öppna marknaden	2019	202 660	-962	0,5	201 698
	2018	196 907	-709	0,4	196 198
Bostäder för äldreboende	2019	31 996	0	0,0	31 996
	2018	31 292	0	0,0	31 292
Lokaler för öppna marknaden	2019	5 341	-129	2,4	5 212
	2018	5 362	-76	1,4	5 286
Lokaler för äldreboende	2019	20 111	0	0,0	20 111
	2018	19 772	0	-	19 772
Garage/bilplatser	2019	2 281	-249	10,9	2 032
	2018	2 245	-261	11,6	1 984
Totalt	2019	262 389	-1 340	0,5	261 049
	2018	255 578	-1 046	0,4	254 532

Av bolagets lokalkontrakt per 2019-12-31 är 29 % uppsägningsbara inom ett år, 54 % senare än ett år men inom fem år och 17 % senare än fem år. Bostadshyresavtal och garage/bilplatser löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Spinnerskan i Mark AB org nr 556717-1367, som är helägt dotterbolag till Marks kommun org nr 212000-1504. Under året förvärvade Bolaget det helägda dotterbolaget Viskastrand AB org nr 5569089-5193. Koncernredovisning upprättas av Spinnerskan i Mark AB.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag via resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Att fastställa nedskrivningsbehovet är en väsentlig och ofta svår bedömningsfråga.

Noter

Not 3 – Övriga intäkter

	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	1 684	1 222
Ersättning för hyresindrivning	205	136
Återvunna fordringar	254	305
Extern försäljning	2 612	3 019
Försäkringsersättning	0	288
Summa	4 755	4 970

Not 4 – Underhållskostnader

	2019	2018
För bostäder, öppna marknaden	22 252	25 949
För bostäder, äldreboende	1 655	1 664
För lokaler, öppna marknaden	151	126
För lokaler, äldreboende	2 020	1 717
För fastigheter allmänt, öppna marknaden	18 422	21 759
För fastigheter allmänt, äldreboende	1 895	3 383
Summa underhållskostnader	46 395	54 598
Varav		
öppna marknaden	40 825	47 834
Äldreboende	5 570	6 764

Not 5 – Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	2019			2018		
	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor	Medelantal anställda	Därav män	Därav kvinnor
Tjänstemän	19,84	7,65	12,19	19,55	7,50	12,05
Fastighetsskötare	40,41	36,42	3,99	42,28	38,78	3,50
Totalt	60,25	44,07	16,18	61,83	46,28	15,55

Redovisningen av medelantalet anställda tjänstemän och fastighetsskötare avser samtliga medarbetare. Detta inkluderar visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst ett 20-tal säsongsanställda.

Noter

Antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2019			2018		
	Antal	Därav män	Därav kvinnor	Antal	Därav män	Därav kvinnor
Styrelseledamöter	7	5	2	7	6	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	3	3	5	3	2

Sjukfrånvaro

Långtidsfrånvaro avser mer än 60 dagar sjukfrånvaro och är i procent av total sjukfrånvaro.

Övrig sjukfrånvaro är i procent av den sammanlagda tillgängliga arbetstiden inom respektive gruppering.

	2019	2018
Total sjukfrånvaro	4,79	5,91
Långtidssjukfrånvaro	27,41	37,69
Sjukfrånvaro för män	5,21	6,10
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,61	5,31
Anställda 0 – 29 år	2,13	2,3
Anställda 30 – 49 år	7,32	9,58
Anställda 50 år –	4,54	5,47

Redovisningen baseras på samtliga medarbetare. Detta innebär även visstidsanställda som varit anställda i olika omfattning under året, främst cirka 30 säsongsanställda.

Not 6 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	2019	2018
Styrelseledamöter och vd	1 213	1 189
Övriga anställda	23 954	23 219
Summa löner och andra ersättningar	25 167	24 408
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader för styrelseledamöter och vd	296	219
Pensionskostnader övriga anställda	1 648	1 588
Andra sociala kostnader	8 394	8 252
Summa sociala kostnader	10 338	10 059

Noter

Not 7 – Fastighetsrörelsens driftkostnader

	2019	2018
Personal	25 012	24 945
Fastighetsskötsel	9 272	9 441
Reparationer	8 846	9 591
Vatten	13 555	12 759
El	9 427	9 419
Avfall	6 123	5 894
Uppvärmning	33 391	34 355
Fastighetsanknuten administration	11 529	11 394
Övriga driftkostnader	6 311	5 543
Summa fastighetsrörelsens driftkostnader	123 466	123 341

Not 8 – Kostnader för centraladministration

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2019	2018
Personalkostnader	7 265	6 871
Kontorsomkostnader	2 303	2 361
Styrelse	519	533
Försäljning och marknadsföring	243	237
Summa administrations- och försäljningskostnader	10 330	10 002
I ovanstående ingår revisionskostnader enligt följande:		
Revision	133	137
Konsultation	34	69
Summa	167	206

Not 9 – Leasingkostnader

Företaget har under året haft följande kostnader för leasing av datorer:

	2019	2018
Centraladministration och försäljning	86	86
Fastighetsrörelsens drift	35	35
Summa	121	121

Noter

Not 10 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2019	2018
Inköp	-32 522	-31 504
Försäljning	169	294
Summa	-32 353	-31 210

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 11 – Av- och nedskrivningar

Fastigheterna	Fastighets- kostnader		Kostnader centraladm.		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar enligt plan						
Byggnader	36 084	35 832	27	27	36 111	35 859
Markanläggning	1 733	1 481	0	0	1 733	1 481
Summa avskrivningar enligt plan	37 817	37 313	27	27	37 844	37 340
Utrangeringskostnader fastigheter	481	1 672	0	0	481	1 672
Summa fastigheterna	38 298	38 985	27	27	38 325	39 012
Inventarier	1 856	1 633	68	85	1 924	1 718
Summa materiella anläggningstillgångar	40 154	40 618	95	112	40 249	40 730
Immateriella anläggningstillgångar						
Hyresrätter och liknande rättigheter	63	63	0	0	63	63
Summa av- och nedskrivningar	40 217	40 681	95	112	40 313	40 793

Noter

Not 12 – Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
Bankmedel	0	0
Övriga ränteintäkter	50	45
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	50	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Fastighetslån	-15 425	-15 081
Borgensavgift	-2 541	-2 301
Övriga räntor	-4	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-17 970	-17 388
Summa finansiella poster	-17 920	-17 343

Not 13 – Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 223	1 598
Summa skatt på årets resultat	6 223	1 598
Sambandet mellan resultat före skatt och redovisad skatt på årets resultat.		
Redovisat resultat före skatt	22 985	10 203
Skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	4 919	2 245
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	1 546	28
Redovisad skatt på årets resultat	6 223	1 598

Not 14 – Byggnader, mark och markanläggningar

	2019			2018		
	Fast.gr 1	Fast.gr 2	Totalt	Fast.gr 1	Fast.gr 2	Totalt
Ingående ackumulerade						
Anskaffningsvärden	1 204 855	470 693	1 675 548	1 076 164	451 195	1 527 359
Nyanskaffningar under året	61 774	668	62 442	136 387	21 745	158 132
Försäljning och utträngning	-2 925	-39	-2 964	-7 696	-2 247	-9 943
Utgående ackumulerade						
Anskaffningsvärden	1 263 704	471 322	1 735 026	1 204 855	470 693	1 675 548
Ingående ackumulerade						
Av- och nedskrivningar	409 757	174 415	584 172	387 437	163 214	550 651
Årets av- och nedskrivningar	25 419	12 425	37 844	23 583	12 457	36 040
Försäljning och utträngning	-2 298	-39	-2 337	-2 563	-1 256	-3 819
Nedskrivning	0	0	0	1 300	0	1 300
Utgående ackumulerade						
avskrivningar enligt plan	432 878	186 801	619 679	409 757	174 415	584 172
Utgående bokfört värde	830 826	2843 521	1 115 347	795 098	296 278	1 091 376
Varav:						
Byggnad	748 758	260 475	1 009 233	715 999	272 090	988 089
Mark	50 411	23 331	73 742	45 851	23 331	69 182
Markanläggning	31 657	715	32 372	33 248	857	34 105

Taxeringsvärde	2019	2018
Byggnader	1 271 525	966 903
Mark	373 668	280 873
Summa taxeringsvärden	1 645 193	1 247 776

Beräknat marknadsvärde fastigheter **1 815 044** **1 742 844**

Marknadsvärderingen är gjord med Datschas värderingsverktyg med schablonmässiga värden på driftkostnaderna och med direktavkastningskrav från Newsec. (Vissa justeringar av driftkostnaderna har gjorts när de avviker för mycket från verkligheten. T.ex. vid nybyggnationer.) Hyresintäkterna baseras på faktiska värden för varje fastighet.

Marks Bostads AB har begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna enligt ägardirektivet. Bolaget skall bereda kommunfullmäktige tillfälle att ta ställning innan bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bolaget skall inhämta kommunfullmäktiges yttrande gällande större investeringar eller försäljningar av fast egendom.

Not 15 – Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

Anskaffningsvärdena för byggnader, mark och markanläggningar har under 2019 ökat med 62 442 tkr och framgår av följande specifikation:

Fastighet	Beskrivning	2019	2018
Muraren 7-9	UH-plan Snickaren 2.0 etapp 3	36 536	
Kinna 24:22	Takbyte Stommen	9 877	
Assberg 1:30	Mark	4 560	
Diverse	Komponentbyten	10 788	
Diverse	Mindre projekt	681	
Björketorp 13:70	Nybyggnation Lundavägen	0	13 765
Skene 86:1	UH-plan Sommar-/Vintergatan	0	34 149
Dromedaren 1	UH-plan Åkerstigen/Bäckstigen	0	11 459
Skene 89:2	UH-plan Kullagårdsgatan 7	0	19 981
Skene 3:17	Takreovering Lindäng	0	17 959
Diverse	Fiber etapp 2	0	4 178
Diverse	Lokal till lägenhet	0	32 926
Diverse	Mindre projekt	0	6 506
Diverse	Komponentbyten	0	8 301
Muraren 7-9	UH-plan Snickaren 2.0 etapp 2	0	8 908
Summa investerat i fastigheterna		62 442	158 132

Not 16 – Maskiner och inventarier

	2019			2018		
	Fastighets- förvaltning	Central admin.	Totalt	Fastighets- förvaltning	Central admin.	Totalt
Ingående ackumulerade						
Anskaffningsvärden	26 370	1 495	27 865	25 318	1 495	26 813
Nyanskaffningar under året	2 551	170	2 721	1 772	0	1 772
Försäljning och utrangeringar	-1 242	0	-1 242	-720	0	-720
Omklassificeringar	0	0	0	0	0	0

Noter

Utgående ackumulerade Anskaffningsvärden	27 679	1 665	29 344	26 370	1 495	27 865
Ingående ackumulerade						
Avskrivningar	22 944	1 419	24 363	22 032	1 334	23 366
Årets avskrivningar enligt plan	1 856	68	1 924	1 633	85	1 718
Försäljning och utrangeringar	-1 242	0	-1 242	-720	0	-720
Omklassificeringar				0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	23 558	1 487	25 045	22 944	1 419	24 363
Ingående bokfört värde	3 426	76	3 502	3 286	161	3 448
Utgående bokfört värde	4 121	178	4 299	3 426	76	3 502

Not 17 – Pågående ny- och ombyggnader

	2019	2018
Ingående nedlagda kostnader	41 915	106 429
Under året nedlagda kostnader	85 773	28 875
Under året överfört till:		
Anskaffning byggnader	-33 357	-93 389
Underhåll	-223	0
Utgående nedlagda kostnader	94 108	41 915

Not 18 – Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Förvärv	12 600	0
Utgående redovisat värde	12 600	0

Innehav av andelar i dotterföretag utgörs av följande:

Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Bokfört värde 2019	Bokfört värde 2018
Viskastrand AB	556908-5193	Kinna	100 %	500	12 600	0

Noter

Fordringar i koncernföretag

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 742	3 092
Tillkommande fordringar	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-350	-350
Utgående redovisat värde	2 392	2 742

Andra långfristiga fordringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	215	210
Tillkommande fordringar	403	175
Amorteringar, avgående fordringar	-175	-170
Utgående redovisat värde	443	215

Not 19 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Övrigt	1 850	2 961
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 850	2 961

Not 20 – Kassa och bank

	2019	2018
Kassa och bank	157	178
Koncernkonto (Kreditlimit 100 mkr)	45 336	39 184
Summa likvida medel	45 493	39 362

Not 21 – Förändringar av egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 31/12 2018	44 000	39 800	149 965	233 765
Utdelning			-651	-651
Årets resultat 2019			16 762	16 762
Belopp vid årets utgång	44 000	39 800	166 076	249 876

Noter

Not 22 – Uppskjutna skatter

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och – skulder.

	2019	2018
Uppsjuten skattefordran avseende underskott	-13 568	-11 272
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	29 729	21 209
Summa uppskjutna skatter	16 161	9 937

Not 23 – Lån hos kreditinstitut

Bolaget arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s.k. ränteswapar. De nominella beloppen på bolagets utestående ränteswapar uppgick per 31 december 2019 till 680 000 tkr (580 000). Marknadsvärdet beräknas till -31 843 tkr (-32 417).

Sammanställningen nedan visar räntebindnings- och kapitalbindningstidens fördelning samt effektiv ränta per bokslutsdatum.

Räntebindning:	2019	2018
Förfallodagen inom 1 år	317 000	267 000
Förfallodagen om 1-5 år	350 000	350 000
Förfallodagen efter 5 år	250 000	230 000
Summa	917 000	847 000
Kapitalbindning:		
Förfallodagen inom 1 år	268 000	358 000
Förfallodagen om 1-5 år	649 000	489 000
Förfallodagen efter 5 år	0	0
Summa lån hos kreditinstitut	917 000	847 000
Genomsnittlig räntebindningstid per den 31/12	3,48 år	3,44 år
Genomsnittlig ränta, effektiv per den 31/12 (exkl. borgensavgift)	1,67 %	1,72 %

Not 24 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna semesterlöner, arbetsgivaravgifter mm	3 562	3 537
Upplupna räntor	4 931	4 957
Förutbetalda hyror	21 743	20 036
Övriga upplupna kostnader	3 320	2 628
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 556	31 158

Noter

Not 25 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Garantiförbindelse Fastigo	476	460

Not 26 – Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser av väsentlig karaktär efter balansdagen.

Not 27 – Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

	2019	2018
Balanserade vinstmedel	149 314	141 360
Årets resultat	16 762	8 605
Totalt	166 076	149 965

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2020 års årsstämma att:

till aktieägaren utdela	453	651
ny räkning balansera	165 623	149 314
Totalt	166 076	149 965

Styrelsens och revisorernas underskrifter

Kinna den 17 mars 2020

Ulf Dahlberg
Ordförande

Lars-Inge Andersson
Vice ordförande

Anne-Li Glansin

David Berglund

Micael Carlsson

Kerstin Weimman Lindén

Rolf Hallberg

Karl-Erik Eriksson
Arbetsstagarrepresentant

Susanne Carlsson
Arbetsstagarrepresentant

Svante Dahlquist
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-23

Peter Wank
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-20

Kenneth Sölvebring
Av kommunfullmäktige
utsedd ersättare lekmannarevisionen

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marks Bostads AB, org.nr 556180-9319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marks Bostads AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marks Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Marks Bostads AB.

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 Marks Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Marks Bostads AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marks Bostads 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.

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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

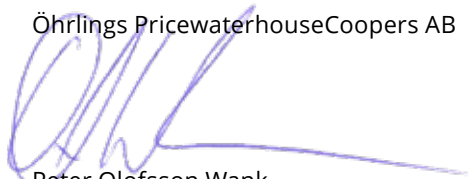
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 23 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Våra fastigheter, lokaler och bilplatser

Våra fastigheter 2019-12-31

Ort	Ansk.värde	Avskrivning	Bokfört värde	Marknadsvärde
Berghem	3 109	1 304	1 805	3 477
Björketorp	28 830	7 553	21 277	24 424
Fotskäl	32 843	14 313	18 530	24 322
Fritsla	147 051	53 060	93 991	154 625
Hajom	8 331	4 093	4 238	5 514
Horred	93 765	41 016	52 749	85 305
Hyssna	59 892	26 219	33 673	48 036
Kinna	625 522	166 762	458 760	691 649
Rydal	34 386	15 615	18 771	24 367
Skene	496 935	190 250	306 685	573 122
Sätilla	64 702	34 585	30 117	47 423
Torestorp	58 561	27 637	30 924	44 912
Örby	74 935	34 980	39 955	83 721
Öxabäck	6 164	2 292	3 872	4 147
Summa	1 735 026	619 679	1 115 347	1 815 044

Våra fastigheter, lokaler och bilplatser

Lokaler och bilplatser 2019-12-31

Ort	Öppna marknaden		Äldrevård	
	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal lokaler	Yta lokaler
Björketorp	1	32	1	242
Fotskäl	0	-	1	1 031
Fritsla	5	400	2	1 505
Horred	5	1 095	1	1 214
Hyssna	0	-	1	463
Kinna	10	1 125	9	3 371
Rydal	1	72	0	-
Skene	13	1 459	5	2 826
Sättila	0	0	2	1 148
Torestorp	0	0	1	1 102
Örby	4	1 247	2	551
Öxabäck	0	-	1	222
Deltotal	39	5 430	26	13 675
Dessutom:				
Källarförråd	118	2 496		
Lokaler som disponeras fritt av Hgf	14	737		
Lokaler som disponeras av Marks Bostads AB	34	1 834		
Totalt	205	10 497	26	13 675

Antal bilplatser

816

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning 2019-12-31 - öppna marknaden

Fastighetsområde	Lägenhetsstorlek					Totalt antal	Total yta	Snitthyra kr/m2
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-7 rok			
Berghem	10	12	2	0	0	24	1 379	919
Björketorp	13	34	15	3	0	65	3 765	1 037
Fotskäl	6	12	8	0	0	26	1 564	936
Fritsla	41	129	82	18	1	271	18 794	935
Hajom	0	12	4	0	0	16	983	970
Horred	21	78	36	2	0	137	8 678	949
Hyssna	8	40	30	8	0	86	5 432	1 022
Kinna	114	396	357	76	18	961	64 740	1 052
Rydal	18	44	17	0	0	79	4 704	874
Skene	259	576	330	65	4	1 234	76 574	981
Sätilla	8	38	20	7	0	73	4 461	978
Torestorp	9	18	10	0	0	37	2 201	1 030
Örby	24	96	41	14	1	176	11 467	1 003
Öxabäck	4	16	0	0	0	20	1 032	978
Summa 2019	535	1 501	952	193	24	3 205	205 774	998
Summa 2018	535	1 501	953	193	24	3 206	205 919	973

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning 2019-12-31 - specialboende

Fastighetsområde	Psyk	LSS-boende	Tryggh boende	Äldre boende	Grupp boende	Totalt antal	Total yta
Berghemw	0	0	0	0	0	0	-
Björketorp	0	0	0	0	0	0	-
Fotskäl	0	0	0	0	20	20	508
Fritsla	0	12	0	0	51	63	3 089
Hajom	0	0	0	0	0	0	-
Horred	0	0	20	31	0	51	2 261
Hyssna	0	0	0	0	16	16	864
Kinna	6	15	0	5	107	133	5 798
Rydal	0	0	0	0	0	0	-
Skene	13	20	38	2	64	137	7 383
Sättila	0	0	0	0	43	43	1 952
Torestorp	0	0	12	18	0	30	1 821
Örby	0	5	0	0	0	5	223
Öxabäck	0	0	0	0	0	0	-
Summa 2019	19	52	70	56	301	498	23 899
Summa 2018	19	52	70	56	301	498	23 900
Totalt antal lägenheter 2019						3 703	229 673