



Årsredovisning 2010

Marks Bostads AB

Snöskyffel, gräsklippare, kratta ...
Saker som en hyresgäst inte behöver
bekymra sig om. De ingår i hyran.

Foto Thomas Drakenfors, Viola Orbelin
Omslag Tommy Apelqvist
Layout Pauline Dettner
Tryck Responstryck, Borås, 2011

Innehåll

4	VD har ordet
6	Förvaltningsberättelse
6	Styrelse och organisation
7	Verksamhetscertifiering
9	Personal och arbetsmiljö
13	Trivsel och trygghet i boendet
16	Byggnation och underhåll
18	Miljö
20	Marknaden och framtiden
21	Ekonomi
22	Flerårsöversikt
23	Resultaträkning
24	Balansräkning
25	Kassaflödesanalys
26	Noter till resultat- och balansräkning
35	Styrelsens och revisorernas underskrifter
36	Revisionsberättelse
37	Våra fastigheter
37	Lokaler och bilplatser
38	Lägenhetsfördelning



God boendemiljö och trygghet i fokus

Huvuduppgiften för Marks Bostads AB är att svara för en god bostadsförsörjning i Marks kommun. I uppdragets förlängning ska vi tillhandahålla en god boendemiljö. Våra hyresgäster ska ges god service och skötsel samt kunna trivas och känna sig trygga i sitt boende. Vi har också ansvar för att minska vår energiförbrukning och därmed vår miljöpåverkan samt att vi beaktar de ekonomiska konsekvenserna.

Min bedömning är att vi har arbetat aktivt under året med förbättringar inom dessa områden.

BOENDEMILJÖ

Arbetet med förbättring av boendemiljöer för våra hyresgäster pågår kontinuerligt. Under hösten genomförde vi en hyresgästundersökning för att stämna av våra målsättningar. Det sammanvägda resultatet blev 4,01 på en 5-gradig skala, vilket är exakt samma resultat som för 2008. Resultatet för skötsel har dock sjunkit något beroende på ett sämre betyg för snöskottning och sandning till följd av den långa och snörika vintern. Det uppvägs av ett bättre betyg för trygghet och trivsel i årets mätning jämfört med förra gången. Dessutom har betyget för informationen till nyinflyttade förbättrats. Utifrån resultatet sätter vi upp nya mål och tar

fram nya handlingsplaner. Det är viktigt att inte slå sig till ro utan fortsätta arbetet med ständig förbättring.

För att kunna erbjuda lägenheter i rökfri miljö har vi infört rökförbud i de senast byggda husen. Detta gäller även de 28 lägenheterna på Malmsättersgatan 1 i Kinna. Totalt kan vi nu erbjuda 48 lägenheter i rökfri miljö inklusive åtta äldre lägenheter där våra hyresgäster har efterlyst detta.

MILJÖ

Arbetet med att minska energiförbrukningen har pågått för fullt under verksamhetsåret. Under 2008 antog vi utmaningen att minska vår energiförbrukning från 2007 till 2016 med 20 %. Från 2007 till 2010 har vi sänkt energiförbrukningen med 7,4 %. Under året har dock minskningen varit lite lägre än tidigare år. Det innebär att vi får intensifiera arbetet med energibesparande åtgärder. Våra vattenbesparande åtgärder såsom individuell mätning av varm- och kallvattenförbrukning ger resultat. 2010 minskade vi vattenförbrukningen för trettonde året i rad. Vid årsskiftet hade vi kopplat in 713 lägenheter till individuell varmvattenmätning och vi kommer att fortsätta med inkoppling under de kommande åren.

I slutet av året konverterade vi 46 lägenheter på Risma i Fritsla från direktverkande el till fjärrvärme. I och med det värms nu 97 % av våra lägenheter upp med fjärrvärme eller närvärme, där fastbränsle används som energikälla.

ARBETSMILJÖ

Under året genomfördes en arbetsmiljöenkät, vilket vi gör vartannat år. Resultatet var till flera delar positivt och visade bland annat på uppnått mål när det gäller att minska den upplevda graden av kränkande särbehandling. Vi nådde även målet gällande ett förbättrat socialt klimat. Upplevda ergonomiska besvär minskade jämfört med föregående år, men vi nådde inte ända fram till målet för 2010.

Under hösten arbetade vi fram ett antal åtgärder för att återkoppla till arbetsmiljöenkätens resultat. Samtliga anställda har deltagit i arbetet med att ta fram nya eller reviderade målsättningar samt att ta fram handlingsplaner.

Vi valde att lägga tonvikten på åtgärder i syfte att minska och förebygga ergonomiska besvär och utökade därför också vårt samarbete med företagshälsovården.

Arbetet med att förbättra arbetsmiljön är centralt inom organisationen. Verksamhetens behov av utveckling fångas upp genom den centrala partssammansatta samverkansgruppen och på våra områdesmöten.

BYGGNATION

Vår målsättning är att i snitt bygga 20 lägenheter och renovera 50 per år. Under 2010 färdigställde vi 28 lägenheter och renoverade 42.

De nya lägenheterna färdigställdes på Malm-sättersgatan 1 i Kinna. Huset är sex våningar högt och innehåller 28 lägenheter.

Det som gör huset unikt är att det är ett passivhus, byggt med prefabricerade betongelement. Ett passivhus har som krav att energiåtgången för varmvatten, uppvärmning och fastighetsel inte får överstiga 45 kWh/m² och år. Boverkets krav vid nybyggnation är 110 kWh/m² och år. I och med att nybyggnationen på Malm-sättersgatan 1 har varit lite unik har vi haft flera studiebesök. Även invigningen av Passivhusdagarna för Västra Götalandsregionen genomfördes här. Projektet var, tillsammans med våra tidigare byggda passivhus på Kantorns väg i Horred, med under själva visningen.

Under september månad påbörjades byggnation av tio lägenheter på Apoteksgatan i Skene. Huset är ett tvåvånings loftgångshus. Även här används prefabricerade betongelement.

Byggnaden uppfyller kraven för ett lågenergihus med en maximal energiåtgång på 60 kWh/m² och år.

42 lägenheter har renoverats under året. Renoveringen är omfattande och innebär att vi byter ut vatten- och avloppsstammar, elledningar samt ytskikt och inredning i kök och badrum. I vårt senaste projekt på Gärdebo i Fritsla har vi även installerat ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt två hissar. Vi har också gjort nya balkonger, tilläggsisolerat tak och slagit ihop lägenheter för att kunna erbjuda fler alternativ av lägenhetsstorlek. Från 2002 till 2010 har vi totalt renoverat 498 lägenheter.

EKONOMI

Resultatet blev 5,9 mkr före bokslutsdispositioner och skatt, vilket innebär 3,9 % av det totala egna kapitalet. Resultatet för året når inte riktigt upp till avkastningskravet, men över en fyraårsperiod ligger bolagets resultat väl över avkastningskravet på 5 %.

Underhållet av våra fastigheter har varit rekordstort och hamnade på knappt 50 mkr, vilket är 6 mkr mer än föregående år.

Vid årsskiftet 2010/2011 antogs den så kallade Allvillagen som ny hyressättningslag. Lagen innebär att vi som bolag ska arbeta mer affärs-mässigt och inte efter självkostnadsprincipen. Vi ska ha krav på avkastning och betala marknads-mässiga räntor.

Min bedömning är att vi sedan tidigare har arbetat enligt motsvarande princip och att det inte kommer att innebära några större förändringar för Marks Bostads AB. Den nya hyreslagstiftningen innebär också att vi som allmännyttigt bostadsbolag inte kommer att vara hyresledande. Inte heller det kommer, enligt min bedömning, att innebära någon större förändring i vår hyressättning.

FRAMTIDEN

Jag bedömer att framtidsutsikterna för Marks Bostads AB är mycket goda. Vi har en underhållsplanering som håller över tid och vi skjuter inte underhållsåtgärder på framtiden.

Vi har kommit långt med våra energibesparande åtgärder, men bör intensifiera arbetet för att nå målet att minska energiförbrukningen med 20 % fram till 2016.

Responsen på våra hyresgäst- och personalenkäter är bra och vi arbetar aktivt vidare med förbättringar. Vi har dessutom en stabil ekonomi och våra lägenheter ligger i natursköna områden med storstadens utbud i närheten.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Marks Bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556180-9319, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2010, bolagets 37:e. Samtliga aktier innehas av Spinnerskan i Mark AB.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Utsedda av Marks kommun

Bror-Eric Johansson, ordförande, Kinna
Erik Arnell, vice ordförande, Hyssna
Sylvide Persson, Kinnahult
Kjell-Arne Lundin, Skene
Lisbeth Jönsson, Örby
Jörgen Olson, Horred
Åke Åhnbrink, Kode

Ersättare

Utsedda av Marks kommun

Thord Harrysson, Skene
Khaled Damani, Fritsla
Laila Johansson, Kinna
Tomas Johansson, Hyssna
Micael Carlsson, Hyssna
Lennart Svensson, Skene
Nils-Olof Winberg, Fritsla

Verkställande direktör

Magnus Hjelmgren

Personalrepresentanter, ordinarie

Rolf Johansson, för tjänstemännen
Gunnar Carlsson, för fastighetsanställda

Personalrepresentanter, ersättare

Carina Ström, för tjänstemännen
Karl-Erik Eriksson, för fastighetsanställda

Revisor ordinarie

Utsedd av årsstämman

Anders Bergman, auktoriserad revisor, Kinna

Revisor ersättare

Utsedd av årsstämman

Anders Bryngelsson, auktoriserad revisor, Kinna

Lekmannarevisor, ordinarie

Utsedd av Marks kommun

Roger Fogelström, Kinna

Lekmannarevisor, ersättare

Utsedd av Marks kommun

Kenneth Sölvebring, Örby

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie årsstämma hölls 2010-05-10. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda ordinarie sammanträden.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO samt Fastigo. Dessutom är företaget delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.



Verksamhetscertifiering

VERKSAMHETSARBETET

Marks Bostads AB är sedan 2004 verksamhetscertifierat, vilket innebär att vi är miljöcertifierade enligt ISO 14001, kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 och arbetsmiljöcertifierade enligt AFS 2001:1. Verksamhetssystemet innehåller även ekonomimål och ekonomiriktlinjer.

Under året har vi genomfört både en personalenkät och en hyresgästenkät. Med hjälp av enkäterna kan vi stämma av om vi uppnått våra mål eller inte. Resultaten har gått igenom områdesvis och med kontorsanställda.

Därefter har samtliga anställda hjälpts åt med att sätta nya mål och ta fram handlingsplaner för att nå de nysatta målen. Uppföljning sker kontinuerligt fram till nästkommande mätning år 2012.

Verksamhetssystemet har, sedan det infördes, hjälpt oss att utveckla företaget både när det gäller att ge våra hyresgäster ännu bättre kvalitet i sitt boende och våra anställda en bättre arbetsmiljö samt att utveckla arbetet med miljöfrågor. Genom att fortsätta ta fram tydliga mål och handlingsplaner kommer verksamhetssystemet även fortsättningsvis att vara ett stöd i utvecklingen av Marks Bostads AB.

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 ska 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.
- Erbjuder kunder bra service, god inom- och utomhusmiljö samt informera och vara lyhörda för synpunkter och krav.
- Hushålla med resurserna på bästa möjliga sätt ur ekonomiska och miljömässiga aspekter.

Vision, affärsidé och verksamhetspolicy är antagna av Marks Bostads AB:s styrelse.



Personal och arbetsmiljö

I Marks Bostads AB:s verksamhetspolicy framgår att företaget ska vara en god arbetsplats genom att utbilda och stimulera personalen till engagemang, ansvar och delaktighet. Ett övergripande mål är arbetsmiljömålet ”Nöjd och tillfredsställd personal”. Målet är i sin tur uppdelat på ett antal mindre och mer konkreta samt mätbara personal- och arbetsmiljörelaterade delmål, såsom exempelvis lägre sjukfrånvaro, förbättrat socialt klimat och minskade ergonomiska besvär.

Arbetet för att förbättra arbetsmiljön är centralt inom organisationen. Samverkansgruppen och skyddskommittén följer delmålens utveckling regelbundet. Resultatet från den återkommande arbetsmiljöundersökningen är också en mycket viktig grund för det gemensamma arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljön certifierades 2004 enligt AFS 2001:1 – systematiskt arbetsmiljöarbete.

ORGANISATION

Vid årets slut var 56 personer tillsvidareanställda inom företaget. Sammanlagt fyra personer rekryterades externt för tillsvidareanställning under året, tre fastighetsskötare och en tjänsteman. Tre ordinarie fastighetsskötare slutade sin anställning – två av dem på grund av pensionering. Ingen tjänsteman slutade under året. Två fastighetsskötartjänster av totalt tre tillsattes under året via internrekrytering. De fastighetsskötare som internrekryterades ersattes därefter via extern rekrytering. Personalomsättningen under 2010 var 5,4 %. Under åren 2010-2012 förväntas flera pensionsavgångar varav några i ledande befattningar. I slutet av året påbörjades därför en översyn av organisationen och planering för kommande pensionsavgångar. Under året har extrapersonal för fastighetsskötsel över sommarhalvåret rekryterats i samma omfattning som tidigare år. Antalet extraanställda för snöberedskap utökades med anledning av den snörika vintern.

I slutet av året arbetade fem personer deltid. Det är en minskning från föregående år med fyra personer. Två deltidsanställda fastighetsskötare gick i pension och två tjänstemän utökade efter önskemål sin tjänstgöringsgrad temporärt till heltid genom ett pågående sjukvikariat. I övrigt förekom inga önskemål om ändring av arbetstidens omfattning. Den totala andelen heltidsanställda var 87,5 % och fyra av de fem deltidsarbetande har beslut om varaktig sjukersättning.

ARBETSMILJÖ

Under 2010 genomfördes den återkommande arbetsmiljöundersökningen och resultatet var till stora delar positivt. Det visade bland annat en måluppfyllelse när det gäller att minska den upplevda graden av kränkande särbehandling. Vi nådde även målet för ett förbättrat socialt klimat. Upplevda ergonomiska besvär minskade jämfört med föregående år även om vi inte nådde ända fram till målet.

Vi uppnådde inte heller målet för den totala sjukfrånvaron som istället har ökat. Under hösten arbetade vi gemensamt fram ett antal åtgärder för att återkoppla till arbetsmiljöundersökningens resultat. Vi valde att lägga tonvikten på åtgärder i syfte att minska och förebygga ergonomiska besvär. För detta arbete utökade vi också samarbetet med företagshälsovården, en mycket viktig länk och samarbetspartner i det pågående arbetsmiljöarbetet.

SJUKFRÅNVARO

Årets utfall innebar en ökning av den totala sjukfrånvaron till 8,7 %. Sammanfattningsvis kan sägas att den totala sjukfrånvaron bland fastighetsskötarna är något lägre jämfört med föregående år även om korttidssjukfrånvaron ökat markant. Långtidssjukfrånvaron har minskat från 6,0 % till 4,6 % bland fastighetsskötarna medan korttidssjukfrånvaron har ökat från 1,9 % till 3,0 %. På tjänstemannasidan är förhållandet omvänt när det gäller långtidssjukfrånvaron. Den har ökat markant medan korttidssjukfrånvaron är obetydligt högre än föregående år. Bland tjänstemännen har långtidssjukfrånvaron ökat från 3,9 % till 10,1 % och korttidssjukfrånvaron från 0,9 % till 1,1 %. Två nya fall av långtidssjukskrivning, som inte är arbetsrelaterade, tillkom tidigt under året vilket inverkat negativt på sjuktalen.

Vi har försökt motverka den negativa trenden med sjukfrånvaron främst genom att fokusera på åtgärder vi tror kan förebygga korttidssjukfrånvaro. Ergonomiutbildning och snabb ersättningsrekrytering vid tillfälliga sjukvakanser samt fler extraanställda för snöberedskap är exempel på åtgärder som genomförts under året. Under året har vi även arbetat för att långtidssjukskrivna skall komma vidare i rehabiliteringen. Två långtidssjukskrivna gick under året vidare till arbetsträning, en arbets tränar externt och en på ordinarie arbetsplats.

Frånvaroredovisningen avser samtliga tillsvidareanställda.

Sjukdom korttid – högst två veckor (procent)

Sjukdom långtid – mer än två veckor (procent).

Även tidsbegränsad sjukersättning inkluderas i långtidssjukdom.

Sjukfrånvaro	2010	2009	2008	2007	2006
Tjänstemän					
- sjukdom korttid	1,1	0,9	1,1	0,8	0,7
- sjukdom långtid	10,1	3,9	0,1	1,6	3,2
Total sjukfrånvaro	11,2	4,8	1,2	2,4	3,9
Fastighetsanställda					
- sjukdom korttid	3,0	1,9	1,8	1,8	2,0
- sjukdom långtid	4,6	6,0	6,6	7,6	7,6
Total sjukfrånvaro	7,6	7,9	8,4	9,4	9,6
Samtliga					
- sjukdom korttid	2,4	1,6	1,5	1,4	1,6
- sjukdom långtid	6,3	5,3	4,4	5,6	6,2
Total sjukfrånvaro	8,7	6,9	5,9	7,0	7,8

FRISKVÅRD

Vartannat år genomför samtliga anställda ett obligatoriskt konditionstest och vart femte år erbjuds alla anställda en hälsoprofilundersökning. Det obligatoriska konditionstestet genomfördes senast år 2009 via vår företagshälsovård. Under 2010 var ett frivilligt konditionstest inplanerat men vi valde att omfördela resurserna till en satsning på ergonomiutbildning för samtliga anställda. Förutom avtal med företagshälsovården finns också avtal med naprapat med delvis subventionerad kostnad för den anställde. Utöver detta pågår en friskvårdskampanj där cirka hälften av de anställda deltar.

Frisktal	2010			2009		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	16	40	56	16	39	55
Friska*	10	23	33	9	25	34
Långtidsfriska**	9	16	25	5	18	23

* högst 5 sjukdagar 2010

** högst 5 sjukdagar 2009–2010

En försämring av frisktalerna kan konstateras från 61,8 % 2009 till 58,9 % 2010. Samtidigt ser vi att kvinnornas frisktal förbättrats både på variabeln friska och långtidsfriska för år 2010.

JÄMSTÄLLDHET

Den för året aktuella jämställdhetsplanen upprättades 2009 och gäller för tre år. Efter varje årsskifte sker en kartläggning och uppföljning av det gångna året.

I enlighet med jämställdhetsplanen utvärderades formerna för utvecklingssamtal under 2010. Vi beslutade därefter att samtliga tillsvidareanställda inom företaget skulle genomföra individuella utvecklingssamtal. Ytterligare har vi under året arbetat med att ta fram gemensamma lönekriterier för individuell lönesättning, något som också ligger i linje med jämställdhetsplanens målsättning.

UTBILDNING

Utvecklingssamtal genomfördes under våren och individuella utbildningsplaner upprättades. På personaldagen presenterades en sammanställning över de önskemål från utvecklingssamtalen som personalen vill föra vidare inom organisationen.

Under året genomfördes sammanlagt ett trettiotal olika utbildningsinsatser. Samtliga anställda genomgick en utbildning i hjärt- och lungräddning under våren. Vi utbildade också två nya internrevisorer för vårt kvalitets- och miljöledningssystem. I slutet av året kallades samtliga anställda till en utbildning i "Ergonomi", som delvis är framtagen internt av och för fastighets-skötare för att vara bättre anpassad till deras arbete.

ÅLDERSSTRUKTUR 2010-12-31

Medelåldern i företaget har ökat med 0,3 år till 49,4 år.

Den genomsnittliga anställningstiden i företaget har ökat med 0,6 år till 16,5 år.

År:	20-29	30-39	40-49	50-59	60-67	Totalt anst
Tjänstemän	0	1	6	7	6	20
Fastighetsanställda	1	6	13	15	1	36
Totalt	1	7	19	22	7	56
	Medel- ålder	Medelålder män	Medelålder kvinnor			
Tjänstemän	53,5	55,1	52,8			
Fastighetsanställda	47,1	46,2	42,0			
Totalt	49,4	48,7	51,5			





Trivsel och trygghet i boendet

I Marks Bostads AB:s policy ingår att erbjuda kunder bra service, god inom- och utomhusmiljö samt informera och vara lyhörda för synpunkter och krav.

Bostaden – hemmet – spelar en stor och viktig roll i varje människas liv. Det är därför viktigt att känna trivsel och trygghet i sitt boende. Marks Bostads AB:s affärsidé är tryggt boende, god service, rimligt pris. Visionen är att vi skall vara bostadsföretaget med 100 % nöjda hyresgäster.

HYRESGÄSTENKÄT

Under hösten 2010 genomfördes en hyresgästenkät bland samtliga hyresgäster för att mäta vårt övergripande mål "Nöjda kunder". Svarefrekvensen var 53 % av totalt 2 928 hushåll. Frågor ställdes om service, skötsel, boendestandard, trivsel och trygghet, frågor till nyinflyttade samt några övriga frågor. Det totala betyget på den 5-gradiga skalan visade ett oförändrat totalt betyg på 4,01. Tabellen nedan visar betygen från de fyra senaste mätningarna:

	2010	2008	2006	2004
Service	4,0	4,0	3,9	4,1
Skötsel	3,7	3,8	3,7	3,6
Boendestandard	3,9	3,9	3,7	3,7
Trivsel och trygghet	4,4	4,3	4,2	4,2
Nyinflyttade	3,8	3,7	3,6	-
Övrigt	4,0	4,1	3,9	-
Totalt betyg	4,0	4,0	3,9	3,8

Resultatet visar att vi lyckades överträffa vårt detaljmål Trivsel och trygghet i boendet som ökat till ett index på 4,4. Vi ser också ett något förbättrat värde på index Nyinflyttade. Resultatet visar något sämre indexvärden på frågeområdena

Skötsel och Övrigt samtidigt som Service och Boendestandard är oförändrade från föregående mätning år 2008. För att förbättra resultatet avseende Nyinflyttade, som ligger lågt trots en viss förbättring, har vi under slutet av året börjat med inflyttningsenkäter för att få en mer detaljerad bild av vad hyresgästerna är mindre nöjda med.

SERVICEÅTAGANDEN

Marks Bostads AB har tagit fram tre stycken serviceåtaganden för våra hyresgäster och övriga kommuninvånare enligt nedan:

- Att kunna erbjuda ett boende i kommunen inom fyra månader. Åtagandet gäller för lägenheter med 1–3 rum och kök.
- Att i första hand åtgärda anmälda fel inom 24 timmar och i andra hand lämna besked inom 24 timmar om och när åtgärden skall utföras. Åtagandet gäller helgfria vardagar.
- Att lägenheterna uppfyller de krav på ventilation som ligger till grund för gällande regler.

SOCIALA RIKTLINJER

Fastställda av Marks Bostads AB:s styrelse. Marks Bostads AB tillhandahåller bostäder till alla oavsett ålder, kön, handikapp, etnisk bakgrund, politisk eller annan grupptillhörighet.

Marks Bostads AB ska aktivt verka för trivsel och trygghet i boendet och för goda grannskapsrelationer. Detta ska ske genom att:

- Bemöta alla med respekt och omtanke och på ett trevligt sätt.
- Sätta hyresgästens trivsel och trygghet i främsta rummet.

- Ingripa omgående och aktivt mot störningar och störande.
- Visa störande en fast men korrekt attityd, men också ge den störande möjlighet att visa att beteendet ändrats.
- Pröva om bostadssökande gjort sig känd för ett störande levnadssätt vid tidigare boende hos Marks Bostads AB, vilket kan äventyra grannarnas trygghet. Vid prövningen ska hänsyn tas till störningens art och när det skedde.
- Vid utebliven hyresbetalning utnyttja lagens möjligheter enligt praxis för kommunägda bostadsbolag och samhället i övrigt.
- Pröva om bostadssökande brustit i hyresbetalningar vid tidigare boende hos Marks Bostads AB eller enligt en ekonomisk upplysning visar sig ha otillräcklig betalningsförmåga och/eller betalningsvilja. I sådana fall ska skuldfrihet till Marks Bostads AB krävas samt i särskilda fall borgen för hyresbetalningen.

NORMER FÖR LÄGENHETSFÖRDELNING

Följande normer för lägenhetsfördelning finns och är antagna av Marks Bostads AB:s styrelse.

Marks Bostads AB skall i sin uthyrningsverksamhet:

- Ge den bostadssökande allmänheten en allsidig information om utbudet av lägenheter och aktivt medverka till att de bostadssökande ges tillgång till bra boende.
- Eftersträva en blandad sammansättning av boende med avseende på olika åldrar samt olika sociala och ekonomiska villkor i såväl befintliga som nya bostadsområden.
- Med särskild omsorg försöka lösa bostadsfrågan för sökande som saknar bostad eller har svåra förhållanden

BETALNINGS-ANMÄRKNINGAR

Antalet betalningsförelägganden ökade i år jämfört med de senaste årens

minskning. När det gäller begärda avhysningsutslag så har antalet fortsatt minska varje år sedan 2006. Även antalet verkställda avhysningar har minskat. Ett aktivt arbete, goda kontakter med hyresgäster samt fungerande rutiner innebär att färre hyresgäster hamnar efter med sin hyra.

STÖRNINGAR

Vi arbetar ständigt för våra hyresgästers trivsel och trygghet i boendet och ingriper alltid vid förekomst av störningar. Genom brev eller personliga samtal informerar vi om vilka regler som gäller enligt hyreslagen samt försöker få den störande att ändra sitt beteende och visa hänsyn till grannar.

Vid allvarliga störningar på kvällar och helger kan hyresgästerna ringa vårt journummer, som är kopplat till Securitas larmcentral. Väktare åker då ut och vidtar åtgärder samt rapporterar störningen till oss, så att vi kan arbeta vidare med ärendet. Statistik förs över antalet störningsärenden. Antalet anmälda störningar har ökat sedan föregående år. Klagomål på hög musik och störande fester ligger på samma nivå medan klagomål relaterade till husdjur och psykiska problem har ökat.

FLYTTNINGAR

I stort sett samtliga lägenheter är uthyrda och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, framför allt i centralorterna, men variationer i kötid finns mellan orter och bostadsområden.

Antalet flyttningar har ökat från 20,8 % 2009 till 21,7 % 2010. Antalet inomflyttningar har legat stabilt på cirka 5,5 % de senaste fem åren men har under 2010 ökat till 6,8 %.

Orsaken till ökningen beror till stor del på ombyggnationen av tre fastigheter på Gärdebo i

Fritsla. Beviljade förturer tillgodoses efterhand med en passande lägenhet.

I nuläget har vi en liten ökning av antalet olösta beviljade förtursärenden. Vid nyproduktion beaktas alltid tillgängligheten och vid ombyggnation görs en bedömning av möjligheterna att förbättra tillgängligheten.

Flyttningar (i procent)

Område	Antal lgh	2010	2009	2008	2007	2006
Fritsla	265	35,1	28,3	31,7	24,2	22,3
Kinna	903	19,7	18,6	24,5	17,1	18,2
Rydal	75	42,7	29,3	30,7	32,0	20,0
Skene	1 216	20,2	20,1	25,0	21,1	24,1
Horred	137	35,0	29,2	21,8	30,1	28,6
Hyssna	86	13,9	25,6	18,6	18,6	17,6
Sätilla	71	11,3	11,3	11,3	12,7	8,4
Björketorp	71	18,3	38,0	33,3	24,6	37,2
Berghem	24	12,5	12,5	12,5	8,3	12,5
Hajom	16	31,3	0,0	18,7	0,0	6,2
Fotskäl	26	19,2	15,4	23,1	26,9	26,9
Örby	176	15,3	13,1	14,2	17,6	6,2
Törestorp	32	6,3	18,8	18,7	15,6	10,7
Öxabäck	20	20,0	20,0	25,0	10,0	15,0
Totalt	3 118	21,7	20,8	24,3	20,2	20,8
Därav omflyttningar		6,8	5,8	5,6	5,4	5,6



Byggnation och underhåll

Vi har under året arbetat aktivt med byggnation av nya lägenheter och renovering av befintliga. Målsättningen är att vi i snitt ska bygga 20 lägenheter per år och renovera 50. Under 2010 färdigställde vi 28 lägenheter och renoverade 42.

Vi har under 2010 genomfört underhållsarbeten för knappt 50 miljoner kronor, vilket är ett rekord. Under 2009 låg summan på 44 miljoner och året innan på drygt 40 miljoner. Att vi haft möjlighet att utföra så mycket underhåll beror till stor del på låga räntekostnader, energibesparande åtgärder samt att vi redovisat lägre resultat än tidigare år.

NYBYGGNATION

I oktober månad var det dags för inflyttning i vårt nya passivhus på Malmsättersgatan 1 i Kinna. Huset är sex våningar högt och innehåller 28 lägenheter.

Det som gör huset unikt är att det är byggt med prefabricerade betongelement och samtidigt ett passivhus. Ett passivhus har som krav att energiåtgången för varmvatten, uppvärmning och fastighetsel inte får överstiga 45 kWh/m² och år. Boverkets krav på nybyggnation är 110 kWh/m² och år.

Lägenheterna har hög standard med bland annat egen tvättmaskin och torktumlare, parkett i alla rum förutom wc och dusch som har klinker och en väl tilltagen, inglasad balkong. Samtliga lägenheter är uthyrda, förutom visningslägenheten, och det har varit ett stort intresse för byggnationen, som haft många studiebesök.

Invigningen av Västra Götalandsregionens Passivhusdagar genomfördes just på Malmsättersgatan 1 den 12 november.

Under september månad påbörjades byggnation av tio nya lägenheter på Apoteksgatan i Skene. Huset är ett tvåvånings loftgångshus. Även här används prefabricerade betongelement. Byggnaden uppfyller kraven för ett lågenergihus med en maximal energiåtgång på 60 kWh/m² och år.

För att kunna bygga fler lägenheter i Kinna har ett detaljplanearbete påbörjats på tre olika områden – ett vid Grovaliden, ett mellan Göksgatan/Lärkgatan och ett på väg mot Rydal. Totalt handlar det om byggnation av drygt 100 nya lägenheter som planeras de närmaste tre till fyra åren.



OMBYGGNATION

Renovering och ombyggnation av våra 50-, 60- och 70-talshus har fortsatt under året. Sedan starten 2002 fram till och med 2010 har vi renoverat totalt 498 lägenheter, vilka genomgått en omfattande renovering. Förutom att vi byter ut alla avlopps- och vattenstammar sker utbyte av elsystemet till ett femledarsystem med jordfelsbrytare i varje lägenhet. Vi genomför byten av ytskikt i badrum antingen till klinker eller plastmatta på golven och kakel på väggarna. Köken renoveras också och får bland annat högre diskbänk och nya köksstommar och luckor. Samtidigt installerar vi individuell kall- och varmvattenmätning samt komfortvärme. Vid behov byter vi även fönster, renoverar fasader och lägger om yttertak. Under det första halvåret renoverade vi 18 lägenheter på Kronogatan 8 i Skene med ovanstående upplägg.

I augusti påbörjades en mer omfattande ombyggnad av Gärdebovägen 2, 4 och 6 i Fritsla. Förutom de vanligt förekommande åtgärderna installerar vi hiss i två av sex trapphus samt från- och tilluftsaggregat med värmeåtervinning. Dessutom monterar vi nya balkonger, byter ut fasadmålning, utför energibesparingar samt genomför en mer omfattande förbättring i utomhusmiljön. Anledningen till det utökade underhållet och standardförbättringarna beror bland annat på att vi hade problem med höga radonhalter i ett flertal lägenheter samt att om-

rådet var ganska nerslitet och hade låg standard. Vi ville också skapa fler alternativ till äldre som vill bo kvar i Fritsla, men sälja sina villor. Eftersom det finns behov av fler stora lägenheter i vårt bestånd slog vi ihop några lägenheter så att ursprungliga 55 kommer att bli 48 lägenheter efter ombyggnationen. 24 lägenheter har renoverats under 2010 och resterande 24 utförs under 2011. På Risma i Fritsla har 46 lägenheter anslutits till kommunens fjärrvärmeverk. De har nu vattenburen värme i stället för direktverkande el – en investering till nytta både för miljön och de enskilda hyresgästernas ekonomi.

UNDERHÅLL

Underhållsnivån för 2010 har, som tidigare nämnts, varit rekordstor. Bland större underhållsarbeten som har genomförts kan nämnas renovering och tilläggsisolering av fasader på två hus på Aratorpsvägen i Fritsla, fasadmålning på Lundavägen i Björketorp samt fönsterbyte på Annelundsvägen 9–11 i Horred. På ett flertal hus på Assberg har vi också bytt panel och målat fasader samt bytt ut ett antal trätrappor till ståltrappor upp till loftgångarna.

För 2011 räknar vi med fortsatt hög underhållsnivå, dock något lägre än för 2010. Vi har budgeterat knappt 46 miljoner kronor för detta ändamål, vilket vi bedömer vara en rimlig nivå för att klara målet med väl underhållna byggnader och lägenheter.

Miljö

VÄRME OCH VARMVATTEN

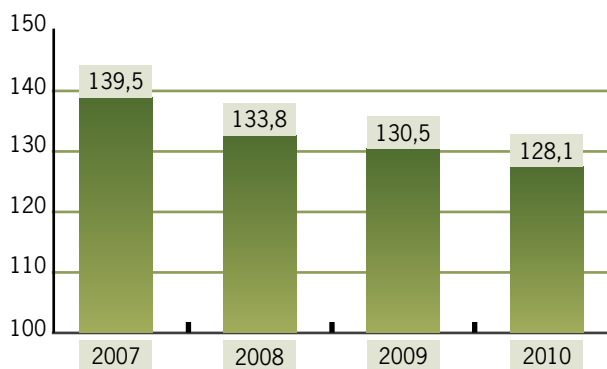
2010 började och avslutades med mycket kallt väder. Hela året blev 7 % kallare än ett normalår. December slog alla rekord med att vara 34 % kallare.

Under året har 46 lägenheter på Rismaområdet i Fritsla konverterats från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme.

Injustering av radiatorer i lägenheter har skett i egen regi på Aratorpsvägen 3–9 och Björsvägen 12–16 i Fritsla, Tonavägen 5–7 i Horred och Kronogatan 8 i Skene. Vrågården i Kinna har injusterats i samband med ombyggnad. Under 2011 kommer cirka 650 lägenheter i Örby, Skene, Kinna och Horred att injusteras.

Mellan 2009 och 2010 har energiförbrukningen för värme och varmvatten minskat med 1,8 % till 128,1 kWh per kvadratmeter a-tempyta och år. (a-tempyta= bostads-/lokalyta samt uppvärmda källare, trapphus m.m.)

Korrigerad energiförbrukning i kWh per a-tempyta och år



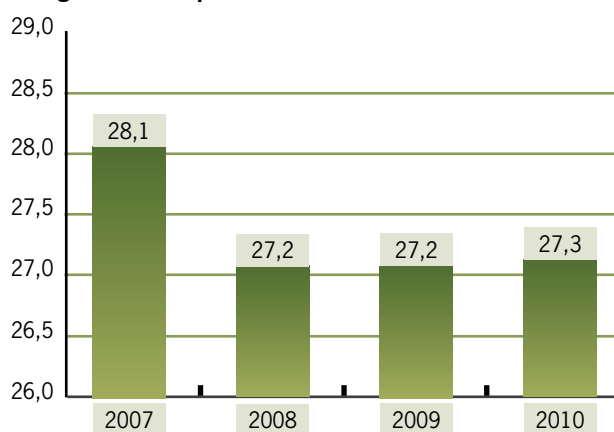
EL

180 utebelysningsarmaturer har under året bytts till armaturer med högtrycksnatriumglödlampor. Det innebär att effekten minskat från 125 watt till 55 watt per armatur. I Kinna är armaturer utbytta på Olof Markusgatan, Gökatan, Lärkgatan, Vrågårdesgränd och Snickaregatan 1–21. I Skene har vi bytt armaturer på Järnvägsgatan 2, Postgatan 4, Deragatan 1, Kronogatan 3–5, Kullagårdsgatan 3-5, Gästgivaregatan 17–19, Hedbovägen 2–10, 3,5,7, 13,15, 17, Axel Bergengrensgatan 9–11, Nilsagårdsgatan 1–37 och Sigårdsgatan 1–16. Totalt beräknas det minska energiförbrukningen

med knappt 40 MWh/år. Under 2011 kommer ytterligare cirka 200 utebelysningsarmaturer att bytas ut.

Trots olika åtgärder, bl.a. byte av belysningsarmaturer, har elförbrukningen per kvadratmeter lägenhetsyta ökat med 0,4 %, motsvarande 79 MWh. Orsaken till ökningen står framförallt att finna i det kalla vädret som bl.a. inneburit ett ökat användande av motorvärmare och en högre förbrukning i hus med FTX-ventilation, där el används som värmekälla.

Fastighetsel i kWh per m² och år



SKÅNEINITIATIVET

Marks Bostads AB deltar i SABO:s utmaning att spara uppvärmnings- och elenergi mellan 2007 och 2016. Totalt deltar 101 stycken SABO-företag med totalt 375 698 lägenheter. Utmaningen innebär att Marks Bostads AB har förbundit sig att minska energiförbrukningen med 20 % till 2016.

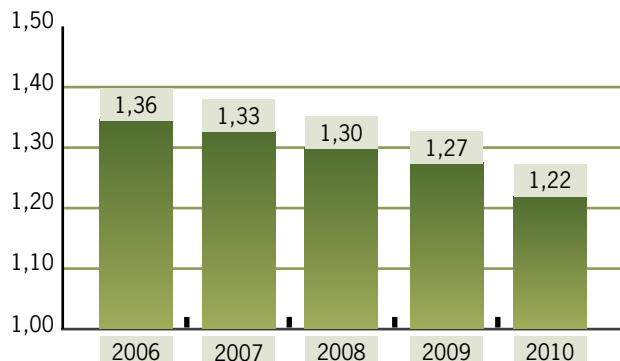
Hittills har vi minskat förbrukningen för uppvärmning med 8,2 % och elförbrukningen med 3,1 % sedan starten 2007. Totalt har energiförbrukningen minskat med 7,4 %, vilket motsvarar 3 154 MWh.

VATTEN

Införandet av individuell mätning har fortsatt. I slutet av 2010 mättes varmvatten i 713 lägenheter och kallvatten i 372. Under året tillkom 72 lägenheter.

Under 2011 kommer individuell varmvattenmätning installeras i 119 lägenheter på Sandvallsäng i Skene och Förläggarevägen i Fritsla. Vid installation av vattenburen värme på Rismaområdet i Fritsla har varm- och kallvattenmätare installerats. Dessa kommer att driftsättas under 2011. Vid ombyggnad av Gärdebovägen 2, 4, 6 i Fritsla och nyproduktion på Apoteksgatan 6, 8 i Skene installeras också individuell mätning av varm- och kallvatten. Totalt innebär dessa nyinstallationer mätning av varm- och kallvatten i ytterligare 104 lägenheter. Installationen av vattenmätning har tillsammans med övriga vattenbesparingsåtgärder under året haft önskad effekt och förbrukningen per kvadratmeter lägenhetsyta har minskat med 3,9 % till 1,22 kubikmeter per kvadratmeter.

Vattenförbrukning i m³ per m² och år



SOPOR

Under våren 2010 togs ett nytt sophus i bruk på Gästgivaregatan i Skene och ytterligare 541 lägenheter har fått möjlighet att källsortera plast och plåt i Kinna och Skene.

Insamling av grovavfall, elektronikskrot och kemikalier gjordes under sex dagar. Totalt samlades 16 ton avfall in.

Den källsorterade mängden av papper, well, glas, plåt och plast var totalt 298 ton. Det innebär att den källsorterade mängden ökat med 20 ton från föregående år.

Under 2011 kommer vi fortsätta arbetet med förbättringar av sophantering. Till exempel planeras ett nytt sophus för Nilsagårdsgatan 17–37 på Assberg i Skene.



Marknaden och framtiden

MARKNADEN

Uthyrningssituationen har varit fortsatt bra under 2010. Antalet tillgängliga lägenheter har i snitt varit tio stycken per månad, vilket är några färre än föregående år. Däremot har vi haft ytterligare cirka 20 lägenheter per månad avställda på grund av ombyggnaden av Gärdebovägen 2, 4 och 6. Eftersom ombyggnaden har varit så omfattande har ingen kunnat bo kvar i fastigheten under ombyggnadstiden. Hyresförlusterna blir därför förhållandevis höga.

Samtliga 28 nybyggda lägenheter på Malmsättersgatan 1 i Kinna, förutom visningslägenheten, har hyrts ut. Det har inte heller uppstått några vakanser i det övriga lägenhetsbeståndet på grund av nybyggnationen.

Flyttstatistiken visar en omflyttning på 21,7 %, vilket är lite högre än föregående år som låg på 20,8 %. Flyttningarna inom Marks Bostads AB ligger på knappt 6,8 %.

MARKNADSFÖRING OCH HYRESGÄSTAKTIVITETER

Under året har vi genomfört förhållandevis många externa marknadsföringsaktiviteter. Vi har bland annat haft två välbesökta visningar i visningslägenheten på Gärdebo. Lägenheten har varit möblerad av lokala leverantörer och tillverkare, som levererat sovrumsmöbler, gardiner, köksmöbler, soffa, mattor etc.

Vi har även haft visning i vår visningslägenhet på Malmsättersgatan 1 i Kinna, där även invigningen av Passivhusdagarna genomfördes. Presentations- och försäljningsmaterial har tagits fram för projektet. Det har även varit många studiebesök i fastigheten – allt ifrån Gotland i öster, Sundsvall i norr till Alingsås i väster.

Antalet hyresgästaktiviteter har utökats under året. Förutom basket på Hedbo och sommaraktiviteter på Assberg har vi startat upp projekt "Vårt Hedbo". Basket på Hedbo sker i samarbete med Marbo Basket och sommaraktiviteterna på

Assberg i samarbete med Hyresgästföreningen, Kinna Bordtennisklubb och Skene IF. I projektet "Vårt Hedbo" har hyresgäster i området målat parkbänkar i personliga färgskalor och tillverkat egna serveringsbrickor. Konstnären Carola Melo har hållit i projektet och syftet har varit att boende på Hedbo själva skall utsmycka och utforma sin närmiljö.

Vi har iordningställt ytterligare en seniorlekplats i ett av våra bostadsområden. 2009 byggde vi Västsveriges första seniorlekplats i Skene centrum och i våras uppfördes Västsveriges andra seniorlekplats på Snickaren i Kinna. Seniorlekplatsen är i första hand avsedd för äldre, som ges möjlighet att träffas och utföra lättare träning. Lekplatserna har även visat sig vara populära för barn, vilket skapar en bra sammanhållning generationerna emellan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Framtidsutsikterna för Marks Bostads AB bedöms som mycket positiva. Vi har gått stärkta ur lågkonjunkturen med fortsatt bra underhåll och förbättrad ekonomi. Vakanserna var fortsatt låga under året. Arbetsmiljön är fortsatt god med förbättrat resultat i personalenkäten och ett fortsatt bra resultat i hyresgästenkäten – detta trots en besvärlig vinter när det gäller snöskottning och sandning.

Med ovanstående faktorer bedöms Marks Bostads AB:s framtidsutsikter som mycket goda.

Ekonomi

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet uppgår till 5,9 mkr (11,6) före skatt och bokslutsdispositioner. Resultatet motsvarar 3,9 % av det totala egna kapitalet. Redovisat årsresultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 7,0 mkr (9,5).

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med totalt 6,3 mkr till 207,3 mkr. Huvuddelen av ökningen beror på hyreshöjningen från 1 januari med 2,5 % för lägenheter med varmhyra och med 1,8 % för lägenheter med kallhyra. Hyresbortfallet var fortsatt lågt och uppgick till 2,4 mkr vilket motsvarar 1,2 %. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2,8 mkr (3,0).

KOSTNADER

Underhållskostnaderna ökade med 5,8 mkr till 49,8 mkr. Största delen av ökningen står ombyggnationen av 55 lägenheter på Gärdebo i Fritsla för.

Driftkostnaderna har ökat med 5,5 mkr till 97,7 mkr. Det är framförallt höga energikostnader och kostnader för köpt fastighetsskötsel, till följd av den stränga vintern, som ligger bakom ökningen. Glädjande är att reparationskostnaderna minskat med 1,5 mkr.

Avskrivningarna uppgår till 25,2 mkr (24,1).

Kostnaderna för den centrala administrationen har ökat med 1,1 mkr till 14,2 mkr.

Räntekostnaderna uppgick under året till 13,8 mkr (15,9). Minskningen är en följd av det extremt låga ränteläget under året. En borgensavgift till kommunen på 1,7 mkr har belastat räntekostnaderna.

Räntebidragen har minskat till 0,4 mkr (0,7) och kommer att fasas ut under 2011.

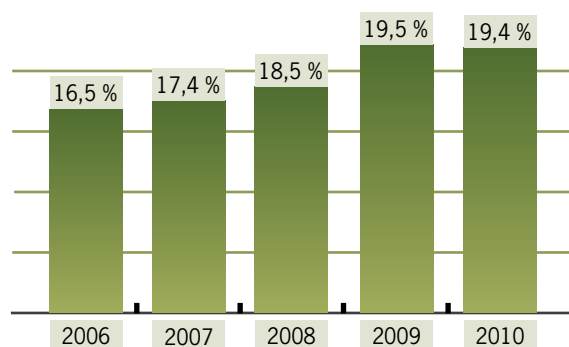
FINANSIERING

Under året har ingen nyupplåning skett. Låneskulden uppgår till 553 mkr. Vid årsskiftet var den genomsnittliga effektiva räntan 2,56 %

och räntebindningstiden 3,69 år. Ränteswappar såldes under året med en förlust på 9,6 mkr. Kostnaden periodiseras ut under ränteportföljens återstående löptid som var 3,7 år.

SOLIDITET

Soliditeten har minskat marginellt till 19,4 % (19,5). Trots det har det skett en ökning med 2,9 procentenheter sedan 2006.



HYROR

Den 29 november 2010 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning som för 2011 innebär en höjning för lägenheter med varmhyra med 1,5 % och för lägenheter med kallhyra med 0,6 %. Överenskommelsen avser perioden 2011-02-01 till 2011-12-31. Det ekonomiska resultatet samt bolagets ställning framgår i detalj av resultaträkningen för 1/1-31/12 2010 samt av balansräkningen per 2010-12-31.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	55 221 376
Årets resultat	6 989 858
Totalt	62 211 234

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
2011 års årsstämma att i ny räkning balansera	62 211 234

Flerårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNING (tkr)					
Intäkter	210 141	204 042	208 938	193 327	186 459
Driftkostnader	-111 866	-105 332	-105 178	99 142	-93 637
Underhåll	-49 816	-44 020	-40 431	-36 816	-39 322
Fastighets-skatt	-4 200	-4 100	-3 526	-3 125	-3 499
Driftnetto	44 259	50 590	59 803	54 244	50 001
Av-/nedskrivningar	-25 193	-24 080	-30 695	-22 227	-20 948
Övriga finansiella intäkter	141	248	845	1 035	620
Räntebidrag	440	713	1 019	1 866	2 276
Finansiella kostnader	-13 764	-15 865	-22 386	-24 776	-22 806
Resultat efter finansiella poster	5 883	11 606	8 586	10 142	9 143
Bokslutsdispositioner	3 700	1 400	1 659	91	-2 140
Skatt	-2 593	-3 482	-2 944	-2 208	-2 442
ÅRETS RESULTAT	6 990	9 524	7 301	8 025	4 561
BALANSRÄKNING (tkr)					
Anläggningstillgångar	757 526	723 973	723 969	708 107	711 391
Omsättningstillgångar	14 606	24 113	16 900	45 611	13 636
Summa tillgångar	772 132	748 086	740 869	753 718	725 027
Eget kapital	146 011	139 021	129 497	122 196	110 897
Obeskattade reserver	5 500	9 200	10 600	12 259	12 350
Långfristiga skulder	553 485	553 485	552 721	572 721	552 563
Kortfristiga skulder	67 136	46 380	48 051	46 542	49 217
Summa eget kapital och skulder	772 132	748 086	740 869	753 718	725 027
NYCKELTAL					
Hyresnivå kr/m ² (exkl. äldreboende)	835	809	782	759	738
Hyresbortfall	1,2 %	0,8 %	0,6 %	0,9 %	1,1 %
Likviditet	22 %	52 %	35 %	98 %	28 %
Räntetäckningsgrad	333 %	336 %	284 %	241 %	247 %
Soliditet	19,4 %	19,5 %	18,5 %	17,4 %	16,5 %
Skuldsättningsgrad	4,1	4,1	4,4	4,8	5,1
Belåningsgrad	76 %	78 %	81 %	83 %	81 %
Räntabilitet på eget kapital	3,9 %	8,0 %	6,3 %	7,7 %	7,6 %

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Likviditet

Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Räntetäckningsgrad

Resultat före avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Avsättningar och skulder dividerat med eget kapital.

Belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av totalt eget kapital.

Resultaträkning

För verksamhetsåret 2010, belopp i tkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2, 3	207 295	201 015
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 846	3 027
Summa nettoomsättning		210 141	204 042
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6, 7, 8, 10, 11	-97 694	-92 181
Underhållskostnader	5	-49 816	-44 020
Fastighetsskatt		-4 200	-4 100
Avskrivningar	12	-25 078	-23 963
Summa fastighetskostnader		-176 788	-164 264
BRUTTORESULTAT		33 353	39 778
Central administration			
Administration och försäljningskostnader	6, 7, 9, 10	-14 172	-13 151
Avskrivningar	12	-115	-117
Summa central administration		14 287	-13 268
RÖRELSERESULTAT		19 066	26 510
Finansiella poster	13		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		141	248
Räntebidrag		440	713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 764	-15 865
Summa finansiella poster		-13 183	-14 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 883	11 606
Bokslutsdispositioner	14	3 700	1 400
Skatt	24	-2 593	-3 482
ÅRETS RESULTAT		6 990	9 524

Balansräkning

Per den 31 december 2010, belopp i tkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	15, 16, 27	729 522	708 764
Inventarier	17	5 696	3 867
Pågående ny- och ombyggnader	18	18 403	7 772
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	19	3 724	3 359
Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar	20	141	171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		757 526	723 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Oljelager		76	106
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 981	1 482
Övriga fordringar		202	1 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 140	2 967
Kortfristiga placeringar		0	2 500
Kassa och bank		207	15 071
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 606	24 113
SUMMA TILLGÅNGAR		772 132	748 086
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 440 000 aktier à kvotvärde 100 kr		44 000	44 000
Reservfond		39 800	39 800
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		55 221	45 697
Årets resultat		6 990	9 524
SUMMA EGET KAPITAL		146 011	139 021
Obeskattade reserver	23	5 500	9 200
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	553 485	553 485
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 696	14 703
Skulder till koncernföretag		14 708	9 948
Aktuella skatteskulder		1 073	606
Övriga kortfristiga skulder		11 619	2 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	20 040	18 330
Summa kortfristiga skulder		67 136	46 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		772 132	748 086
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar – säkerheter för skulder till kreditinstitut		15 410	15 410
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelse Fastigo		337	321

Kassaflödesanalys

För verksamhetsåret 2010, belopp i tkr	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	214 954	201 366
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-150 399	-153 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	64 555	47 406
Erhållen ränta	228	313
Erhållna räntebidrag	430	713
Erlagd ränta	-21 704	-16 637
Betald inkomstskatt	-2 491	96
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	41 018	31 891
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 411	-23 737
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	29	17
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar	2 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-55 882	-23 720
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	764
Amortering av skuld	0	0
Minskning av kortfristiga finansiella skulder	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	0	764
Årets kassaflöde	-14 864	8 935
Likvida medel vid årets början	15 071	6 136
Likvida medel vid årets slut	207	15 071

Noter till resultat- och balansräkning

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) med en funktionsindelad resultaträkning. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med BFN:s allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört 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 15).

Intäkter

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Härvid tillämpas följande avskrivningsprocent:

Inventarier	20,0 %
Bostadsfastigheter	2,0–2,5 %
Särskilda fastigheter	3,0–3,5 %
Fastighetsinventarier	20,0 %
Markanläggningar	5,0 %

Har en materiell 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.

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 värde-

nedgången 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.

Varulager

Varulagret värderas – med tillämpning av principen först in, först ut – till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än tolv 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.

Derivatinstrument

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. Vid förtida lösen av ränteswapar periodiseras intäkten/kostnaden över skuldportföljens genomsnittliga räntebildningstid vid stängningstillfället.

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

		Totalhyra		Hyresbortfall		Hyra netto
		tkr	tkr	%	tkr	
Bostäder för öppna marknaden	2010	161 965	-1 619	1,0	160 346	
	2009	155 592	-791	0,5	154 801	
Bostäder för äldreboende	2010	25 111	0	0,0	25 111	
	2009	23 254	-27	0,1	23 277	
Lokaler för öppna marknaden	2010	3 944	-397	10,1	3 547	
	2009	3 798	-248	6,5	3 550	
Lokaler för äldreboende	2010	16 493	-21	0,1	16,472	
	2009	17 716	-126	0,7	17 590	
Garage/bilplatser	2010	2 217	-398	18,0	1 819	
	2009	2 218	-371	16,7	1 847	
TOTALT	2010	209 730	-2 435	1,2	207 295	
	2009	202 578	-1 563	0,8	201 015	

NOT 3 LÖPTIDER PÅ LOKALHYRESKONTRAKT

Kontraktstiden för 22 större lokaler för äldreboende är:

Kontrakt t.o.m.		Årshyra (tkr)	Återstående hyra (tkr)
2011-12-01	1 avtal	471	432
2012-01-31	1 avtal	609	660
2012-12-31	3 avtal	2 603	5 206
2013-01-31	1 avtal	1 102	2 295
2013-11-15	1 avtal	260	748
2013-12-31	2 avtal	2 025	6 075
2014-10-01	1 avtal	359	1 346
2014-12-31	5 avtal	4 219	16 875
2015-04-30	1 avtal	207	896
2024-11-30	1 avtal	882	12 275
2025-09-30	1 avtal	717	10 579
2025-12-31	1 avtal	1 960	29 403
2026-09-30	2 avtal	917	14 449
2028-07-31	1 avtal	1 152	20 251
Summa	22 avtal	17 483	121 490

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2010	2009
Ersättning från hyresgäster	948	876
Ersättning för hyresindrivning	224	268
Återvunna fordringar	398	312
Extern försäljning	1 276	1 571
SUMMA	2 846	3 027

NOT 5	UNDERHÅLLSKOSTNADER	2010	2009
	För bostäder, öppna marknaden	14 113	12 579
	För bostäder, äldreboende	653	645
	För lokaler, öppna marknaden	338	342
	För lokaler, äldreboende	735	1 091
	För fastigheter allmänt, öppna marknaden	31 811	28 676
	För fastigheter allmänt, äldreboende	2 166	687
	Summa underhållskostnader	49 816	44 020
	Varav		
	Öppna marknaden	46 262	41 598
	Äldreboende	3 554	2 422

NOT 6 **MEDELTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR**

	2010			2009		
	Antal anställda	Därav män	Därav kvinnor	Antal anställda	Därav män	Därav kvinnor
Tjänstemän	17,15	5,92	11,23	17,30	5,94	11,36
Fastighetsskötare	38,62	35,56	3,06	37,45	34,66	2,79
Totalt	55,77	41,48	14,29	54,75	40,60	14,15
Styrelseledamöter	7	5	2	7	5	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	3	1	4	3	1

SJUKFRÅNVARO

	2010	2009
Total sjukfrånvaro	8,77	6,42
Långtidssjukfrånvaro	69,66	68,38
Sjukfrånvaro för män	6,91	6,53
Sjukfrånvaro för kvinnor	13,82	6,08
Anställda 30–49 år	2,91	3,12
Anställda 50 år –	15,03	11,53

Långtidssjukfrånvaron är i procent av total sjukfrånvaro.
 Övrig sjukfrånvaro är i procent av den sammanlagda tillgängliga arbetstiden inom gruppen.
 Långtidsfrånvaro avser i detta fall mer än 60 dagar sjukfrånvaro.
 Redovisningen avser både tillsvidareanställda och visstidsanställda.

NOT 7 **LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER**

Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och vd	961	934
Övriga anställda	16 978	16 175
Summa löner och andra ersättningar	17 939	17 109
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelseledamöter och vd	183	184
Pensionskostnader övriga anställda	895	1 194
Andra sociala kostnader	5 594	5 224
Summa sociala kostnader	6 672	6 602

NOT 8	FASTIGHETSRORELSENS DRIFTKOSTNADER	2010	2009
	Fastighetsskötsel, personal	20 294	19 655
	Fastighetsskötsel, övrigt	7 397	5 563
	Reparationer	6 519	7 982
	Vatten	7 997	7 925
	El	9 298	9 233
	Sophantering	5 861	6 080
	Energi	35 887	31 028
	TV-mottagning	2 294	2 932
	Hysesgästmedel	700	698
	Försäkringskostnader	639	635
	Kund- och hyresförluster	808	450
	Summa fastighetsrörelsens driftkostnader	97 694	92 181
NOT 9	KOSTNADER FÖR CENTRALADMINISTRATION		
	Centrala administrations- och försäljningskostnader		
	Personalkostnader	8 897	8 626
	Centrala kontorsomkostnader	4 384	3 899
	Styrelse	325	162
	Försäljning och marknadsföring	566	464
	Summa administrations- och försäljningskostnader	14 172	13 151
	I ovanstående ingår revisionskostnader enligt följande:		
	Revision	99	109
	Konsultation	4	3
	Summa	103	112
NOT 10	LEASINGKOSTNADER		
	Företaget har under året haft följande kostnader för leasing av datorer:		
	Centraladministration och försäljning	95	105
	Fastighetsrörelsens drift	28	31
	Summa	123	136
NOT 11	INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG		
	Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
	Inköp	25 066	17 343
	Försäljning	0	0
	Summa	25 066	17 343

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

NOT 12 AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Materiella anläggningstillgångar	Fastighets- kostnader		Kostnader centraladm.		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Fastigheter						
Byggnader för öppna marknaden	13 513	12 954	12	12	13 525	12 966
Byggnader för äldreboende	8 710	8 941	0	0	8 710	8 941
Markanläggning för öppna marknaden	189	189	0	0	189	189
Markanläggning för äldreboende	231	231	0	0	231	231
Summa fastigheter	22 643	22 315	12	12	22 655	22 327
Inventarier	2 435	1 648	103	105	2 538	1 753
Summa avskrivningar	25 078	23 963	115	117	25 193	24 080

NOT 13 FINANSIELLA POSTER

	2010	2009
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Bankmedel	21	5
Övriga ränteintäkter	120	243
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	141	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Fastighetslån	-12 054	-14 197
Borgensavgift	-1 660	-1 658
Övriga räntor	-50	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-13 764	-15 865
Räntebidrag	440	713
Summa finansiella poster	-13 183	-14 904
NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Återföring från periodiseringsfond	3 700	1 400
Summa bokslutsdispositioner	3 700	1 400

NOT 15 ANSKAFFNINGSVÄRDE MED MERA – BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2010			2009		
	Fast.gr 1	Fast.gr 2	Totalt	Fast.gr 1	Fast.gr 2	Totalt
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	701 276	356 593	1 057 869	675 387	340 293	1 015 680
Nyanskaffningar under året	43 414	0	43 414	34 087	16 300	50 387
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	-8 198	0	-8 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 690	356 593	1 101 283	701 276	356 593	1 057 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	260 489	88 617	349 106	252 856	79 676	332 532
Årets avskrivningar enligt plan	13 714	8 941	22 655	13 386	8 941	22 327
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	-5 753	0	-5 753
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	274 203	97 558	371 761	260 489	88 617	349 106
Utgående bokfört värde	470 487	259 035	729 522	440 787	267 976	708 764
Varav:						
Byggnad	428 120	243 271	671 391	399 032	251 980	651 012
Mark	40 390	13 933	54 323	39 590	13 933	53 523
Markanläggning	1 977	1 831	3 808	2 165	2 063	4 228

NOT 16 TOTALA FÖRÄNDRINGEN AV FASTIGHETERNAS ANSKAFFNINGSVÄRDEN

Anskaffningsvärdena för byggnader, mark och markanläggningar har under 2010 ökat med 43 414 tkr och framgår av följande specifikation:

Fastighet	Beskrivning	2010	2009
Kinna 24:86	Nybyggnation Malmsättersgatan 1	38 232	
Skene 95:2	UH-plan för 60–70 talshus	3 408	
Skene 86:1	Sophus Vintergatan	302	
Horred 6:24	Nybyggnation Kantorns väg 10	879	6 089
Antilopen 1–2	UH-plan för 60–70 talshus	593	5 819
Skene 92:1	UH-plan för 60–70 talshus		8 094
Skene 5:25	Nybyggnation Postgatan 1		12 038
Björketorp 1:25	Ombyggnation av lokal		1 774
Vilg 4:43	Ombyggnation av ålderdomshem		16 300
Björketorp 1:24	Ventilation		273
Summa investerat i fastigheterna		43 414	50 387

NOT 17 ANSKAFFNINGSVÄRDE MED MERA PÅ INVENTARIER

	2010			2009		
	Fastighets- förvaltning	Central admin.	Totalt	Fastighets- förvaltning	Central admin.	Totalt
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 074	1 935	24 009	12 965	1 709	14 674
Nyanskaffningar under året	4 303	64	4 367	911	226	1 137
Försäljningar och utrangeringar	-345	0	-345	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	8 198	0	8 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 032	1 999	28 031	22 074	1 935	24 009
Ingående ackumulerade avskrivningar	18 512	1 630	20 142	11 111	1 525	12 636
Årets avskrivningar enligt plan	2 434	104	2 538	1 648	105	1 753
Försäljning och utrangeringar	-345	0	-345	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	5 753	0	5 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	20 601	1 734	22 335	18 512	1 630	20 142
Ingående bokfört värde	3 562	305	3 867	1 854	184	2 038
Utgående bokfört värde	5 431	265	5 696	3 562	305	3 867

NOT 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2010	2009
Ingående nedlagda kostnader	7 772	35 561
Under året nedlagda kostnader	71 913	23 367
Under året överfört till:		
Anskaffning byggnader	-43 414	-50 387
Anskaffning inventarier	-3 469	0
Underhållskostnader	-14 399	-769
Utgående nedlagda kostnader	18 403	7 772

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Temporära skillnader:
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar.

Uppskjuten skatt avseende bokföringsmässiga överavskrivningar	3 724	3 359
--	--------------	--------------

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående värde	171	187
Nya långfristiga fordringar	72	69
Erhållna betalningar	-102	-85
Utgående värde	141	171

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2010	2009
Upplupna räntebidrag	51	128
Periodisering stängda ränteswapar	9 207	0
Övrigt	2 882	2 839
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 140	2 967

NOT 22 FÖRÄNDRINGAR AV EGNA KAPITALET	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 2009-12-31	44 000	39 800	55 221	139 021
Årets resultat 2010			6 990	6 990
Lämnat koncernbidrag			-11 246	-11 246
Skatteeffekt koncernbidrag			2 958	2 958
Aktieägartillskott			8 288	8 288
Belopp vid årets utgång	44 000	39 800	62 211	146 011

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER	2010	2009
Periodiseringsfonder		
Periodiseringsfond, tax 2005	0	3 700
Periodiseringsfond, tax 2006	2 800	2 800
Periodiseringsfond, tax 2007	2 700	2 700
Summa periodiseringsfonder	5 500	9 200
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	1 446	2 420

NOT 24 ÅRETS SKATT		
Förändring uppskjuten skatt	-365	-364
Skatt på koncernbidrag	2 958	3 846
Summa årets skatt	2 593	3 482

	2010	2009
NOT 25 LÅN HOS KREDITINSTITUT		
Bolaget arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, så kallade ränteswapar. Sammanställningen nedan visar räntebindnings- och kapitalbindningstidens fördelning samt effektiv ränta per bokslutsdatum.		
Räntebindning:		
Förfalldagen inom 1 år	323 485	368 485
Förfalldagen om 1–5 år	0	0
Förfalldagen efter 5 år	230 000	185 000
Summa	553 485	553 485
Kapitalbindning:		
Förfalldagen inom 1 år	274 485	127 000
Förfalldagen om 1–5 år	0	191 485
Förfalldagen efter 5 år	279 000	235 000
Summa	553 485	553 485
Genomsnittlig räntebindningstid per 2010-12-31	3,69 år	2,63 år
Genomsnittlig ränta, effektiv per 2010-12-31	2,56 %	1,88 %
NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna semesterlöner, arbetsgivaravgifter m.m.	2 821	2 563
Upplupna räntor	2 546	1 279
Förutbetalda hyror	12 573	12 406
Övriga upplupna kostnader	2 100	2 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 040	18 330
NOT 27 FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	728 907	658 245
Mark	218 701	171 208
Summa taxeringsvärden	947 608	829 453

Kinna den 14 mars 2011



Erik Arnell
Ordförande



Bror-Eric Johansson
Vice ordförande



Sylvide Persson



Kjell-Arne Lundin



Micael Carlsson



Jörgen Olsson



Paul Brusk



Magnus Hjelmgren
Verkställande direktör

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-03-14.



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-03-14.



Roger Fogelström
Av kommunstyrelsen
utsedd lekmanarevisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Marks Bostads AB

Org nr 556180-9319

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Marks Bostads AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås den 14 mars 2011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Bergman', is written over a horizontal line.

Anders Bergman

Auktoriserad revisor

Våra fastigheter

2010-12-31

Ort	Ansk.värde	Avskrivning	Bokfört värde	Tax.värde
Berghem	1 961	970	991	4 327
Björketorp	15 202	5 321	9 881	11 869
Fotskäl	30 131	7 326	22 805	4 936
Fritsla	89 091	32 683	56 408	78 090
Hajom	7 831	2 795	5 036	3 578
Horred	75 202	23 559	51 643	48 095
Hyssna	57 821	15 201	42 620	21 809
Kinna	287 106	93 593	193 513	289 163
Rydal	19 739	9 943	9 796	12 230
Skene	333 765	119 198	214 567	366 258
Sätilla	61 840	20 745	41 095	23 145
Torestorp	52 490	15 866	36 624	16 189
Örby	64 319	22 983	41 336	64 533
Öxabäck	4 785	1 578	3 207	3 386
Summa	1 101 283	371 761	729 522	947 608

Lokaler och bilplatser

2010-12-31

Ort	Öppna marknaden		Äldrevård	
	Antal lokaler	Yta lokaler	Antal lokaler	Yta lokaler
Björketorp	2	151	1	242
Fotskäl	0	–	1	1 031
Fritsla	12	969	2	1 491
Horred	5	761	1	1 225
Hyssna	0	–	1	463
Kinna	12	1 142	3	824
Rydal	2	72	0	–
Skene	14	1 749	5	2 684
Sätilla	2	57	2	1 148
Torestorp	2	275	1	1 277
Örby	2	282	3	629
Öxabäck	0	–	1	222
Deltotal	53	5 458	21	11 236
Dessutom:				
Källarlokalerna	116	2 443	–	–
Lokaler som disponeras fritt av Hyresgästföreningen	19	968	–	–
Lokaler som disponeras av Marks Bostads AB	22	1 408	–	–
Totalt	210	10 277	21	11 236
Antal bilplatser	803			

Lägenhetsfördelning

ÖPPNA MARKNADEN

2010-12-31								Snitthyra
Fastighetsområde	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-7 rok	Totalt antal	Total yta	kr/m ²
Berghem	10	12	2	0	0	24	1 379	813
Björketorp	19	37	13	2	0	71	3 902	828
Fotskäl	6	12	8	0	0	26	1 564	830
Fritsla	46	133	73	12	1	265	18 172	728
Hajom	0	12	4	0	0	16	983	861
Horred	21	78	36	2	0	137	8 663	822
Hyssna	8	40	30	8	0	86	5 432	898
Kinna	114	355	348	71	15	903	60 714	865
Rydal	20	42	13	0	0	75	4 475	728
Skene	262	571	318	61	4	1 216	74 409	833
Sätilla	6	38	20	7	0	71	4 379	861
Torestorp	6	16	10	0	0	32	1 948	893
Örby	24	96	41	14	1	176	11 467	867
Öxabäck	4	16	0	0	0	20	1 032	872
Summa 2010	546	1 458	916	177	21	3 118	198 519	835
Summa 2009	548	1 451	900	174	19	3 092	196 515	809

SPECIALBOENDE

2010-12-31					
Fastighetsområde	Psyk	LSS-boende	Äldre-boende	Totalt antal	Total yta
Berghem	0	0	0	0	-
Björketorp	0	0	0	0	-
Fotskäl	0	0	20	20	508
Fritsla	0	12	51	63	3 089
Hajom	0	0	0	0	-
Horred	0	0	58	58	2 655
Hyssna	0	0	16	16	864
Kinna	6	3	35	44	2 472
Rydal	0	0	0	0	-
Skene	0	20	119	139	7 522
Sätilla	0	0	43	43	1 952
Torestorp	0	0	29	29	1 739
Örby	0	5	16	21	1 143
Öxabäck	0	0	0	0	-
Summa 2010	6	40	387	433	21 944
Summa 2009	6	40	387	433	21 944
Totalt antal lägenheter 2010				3 551	220 463

Våra fastigheter finns på följande orter





Besöksadress: Boråsvägen 35 i Kinna
Telefon: 0320-21 73 00
Postadress: Box 124, 511 21 Kinna
E-post: marksbostadsab@mark.se
Hemsida: www.marksbostadsab.se
Org nr: 556180-9319