

ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSRAPPORT 2017



DET HÄR ÄR MIMER

Aktiebolaget Mimer bildades 1920 och har en spännande historia. Under de första verksamhetsåren ägdes bolaget av flera aktörer, bland annat ASEA. Västerås stad förvärvade samtliga aktier i bolaget 1937. Den stora expansionen tog fart efter kriget då det fanns ett stort behov av nya och moderna bostäder för att komma tillrätta med bostadsbrist och trångboddhet.

Ännu idag råder stor brist på bostäder i Västerås, vilket innebär att ett fokus på att fler människor ska kunna erbjudas en egen lägenhet är viktigt, samtidigt som våra befintliga hyresgäster ska få bästa möjliga service. Vi vill skapa förutsättningar för ett bra liv för alla västeråsare.

Vår värdegrund

Vår värdegrund ONE – Omtanke, Nytänkande och Engagemang – ska genomsyra verksamheten och företaget ska vara en attraktiv arbetsgivare där alla medarbetare trivs, utvecklas och presterar för västeråsarnas bästa. Våra fokusområden har under 2017 varit Nytänkande och Arbetsmiljö/Hälsa.

Vår vision

Mimer ska bli Sveriges bästa bostadsföretag. För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att få nöjda kunder och nöjda medarbetare. Vi ska dessutom ha en god lönsamhet, bedriva ett framgångsrikt miljöarbete och ligga i frontlinjen när det gäller utveckling.

Vår affärsidé

Mimer ska aktivt bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och hyra ut attraktiva bostäder för livets olika skeden.

Vårt kundlöfte

En bra dag börjar hemma är vårt kundlöfte och det hjälper oss att i alla lägen fatta beslut för hyresgästens bästa.

ÅRET I SIFFROR

453 bostäder
produktionsstartades

287 bostäder
färdigställdes

888 lokaler

145
anställda

13
nyanställda

11 805
lägenheter varav
852
studentbostäder



INNEHÅLL

DET HÄR ÄR MIMER	1
INNEHÅLL	2
AFFÄRSMÄSSIGHET OCH ALLMÄNNYTTA I SAMSPEL	3
BOLAGETS STYRNING	4
VIKTIGA HÄNDELSER 2017	6
VÅR OMVÄRLD	7
VÅRA INTRESSENTER	8
VÅRA ÄGARDIREKTIV	9
VÅRA MÅL OCH VÄGEN DIT	10
HÅLLBARHETSRAPPORT	13
EKOLOGISK HÅLLBARHET	14
SOCIAL HÅLLBARHET	22
EKONOMISK HÅLLBARHET	30
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	36
RESULTATRÄKNING	41
BALANSRÄKNING	42
KASSAFLÖDESANALYS	44
NOTER	45
UNDERSKRIFTER	51
REVISIONSBERÄTTELSE	52
GRANSKNINGSRAPPORT	54
FEM ÅR I SAMMANDRAG	55
DEFINITIONER	58
MIMERS FASTIGHETER	59
MIMERS LÄGENHETSBESTÅND	69

AFFÄRSMÄSSIGHET OCH ALLMÄNNYTTA I SAMSPEL

Affärsmässighet och allmännytta står inte i motsats till varandra, varken idag eller i tidigare lagstiftning. Detta är min fasta övertygelse och därför är det av yttersta vikt att Mimer bedriver sin verksamhet på ett ekonomiskt hållbart sätt. Vi behöver rimligt med medel, i form av pengar, för att kunna vara en bra bostadsförvaltare och en framsynt byggherre. Långsiktigt stabil ekonomi är en förutsättning för att vi ska kunna investera i befintliga bostäder och dessutom skapa nya bra boendemiljöer.

Mimer har under de senaste åren gjort stora investeringar i nyproduktion och underhåll. Vårt befintliga bestånd är till stor del byggt före 1990 och därmed runt trettio år eller äldre, vilket betyder att omfattande underhåll är nödvändigt. Sammantaget har det inneburit att vår externa skuld ökat med en dryg miljard kronor under perioden 2014–2017. Så stora lån betyder att vi är känsliga för ränteökningar. En enprocentig höjning av räntan kräver fem procent i ökad hyra, om vi skulle välja att möta kostnadsökningen fullt ut på det sättet.

Vi har idag för låg avkastning och vår utmaning de närmaste åren är att öka denna. Det är nu i lågräntetider vi ska rusta för att ha en rimlig risknivå inför framtiden. I ägar-direktiven från Västerås stad är fastställt att Mimer år 2020 ska ha en avkastning på tre procent på totalt kapital, en långsiktig avkastning på fyra procent samt en soliditet i spannet 20–30 procent. Idag är Mimer inte på de nivåerna men vi kommer att arbeta hårt med våra intäkter och kostnader för att öka avkastningen. Därmed kan vi skapa det utrymme vi behöver för vidare investeringar med en sund riskprofil.

Detta om den viktiga ekonomiska hållbarheten, som är en förutsättning för att vi även fortsatt ska kunna arbeta hårt för ett mer hållbart samhälle även ekologiskt och socialt. Mimer har möjligheten att påverka i positiv riktning, i våra bostadsområden och i samhället i stort. Vi ser det som vår uppgift att, på alla sätt vi kan och tillsammans med andra, vara med och bygga ett ännu bättre Västerås.



Mikael Källqvist

Mikael Källqvist, VD Bostads AB Mimer

BOLAGETS STYRNING

Bostads AB Mimer ägs till 100 % av Västerås stad, genom Västerås stads koncernbolag. Genom sitt ägande kan staden aktivt agera för att stärka Västerås utveckling och skapa den kommunnytta som motiverar ägandet. Tillgång till attraktiva bostäder och bostadsområden är en framgångsfaktor och ett allt viktigare instrument för Västerås framtida utveckling.

STYRELSE 2017

Bostads AB Mimer har som kommunägt bolag en politiskt sammansatt styrelse som utses av kommunfullmäktige. Uppdraget motsvarar en mandatperiod om fyra år. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt fem suppleanter.

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsens och VD's ansvar och befogenheter regleras i aktiebolagslagens 8:e kapitel. Styrelsens arbete och inriktning beskrivs i arbetsordningen.

STYRELSENS ARBETE 2017

Styrelsen har under året haft sex ordinarie styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte där besluts togs om fastighetsförsäljning av Puddelprocessen 1 och 2 samt Kronhjorten 2 och Råbocken 1.

Inför varje styrelsemöte träffas presidiet, bestående av ordförande, 1:e och 2:e vice ordförande samt VD, administrativ chef och affärsutvecklingschef, för att planera och bereda frågor. Årstämma hölls den 10 april 2017

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Verkställande direktören rapporterar till styrelsen och är föredragande vid styrelsemöten. Chefspersoner underställda VD anställs av VD och anmäls till styrelsen.

LEDNING

För företagets övergripande styrning finns en ledningsgrupp. Den består utöver VD av administrativ chef, fastighetschef, byggchef, HR- och kvalitetschef, kommunikationschef, kundcenterchef och affärsutvecklingschef. Ledningsgruppen sammanträder varannan vecka. Samtliga chefer träffas en gång per månad.

Under året har regelbundna möten hållits där samtliga anställda informerats om aktuella frågor.

INTERN KONTROLL

Intern kontroll är en del av ekonomi- och verksamhetsstyrningen. Syftet är att säkerställa rutiner avseende resultat, effektivitet och ekonomi. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen. Det innebär att styrelsen ska se till att företagets organisation, system och policyer är utformade så att företagets bokföring är rättvisande och tillförlitlig, att lagar och regler efterlevs samt att bolagets tillgångar skyddas. För att kontrollera efterlevnaden gör Mimer löpande kontroller av de egna processerna.

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN

Styrelseledamöter		Tot. närvarande
Lars Korkman (ordförande)	S	7/7
Amanda Agestav (1:e vice ordförande)	KD	5/7
Britt-Inger Lindell (2:e vice ordförande)	L	7/7
Dorine Snäckerström (ledamot)	S	6/7
Johannes Wretljung Persson (ledamot)	MP	6/7
Fredrik Dalmo (ledamot)	M	7/7
Yigen Zenlander (ledamot)	M	7/7
Carl-Johan Norström (suppleant)	S	4/7
Birgitta Wiklander (suppleant)	S	6/7
Dan Edlund (suppleant)	C	7/7
Silvana Enelo Jansson (suppleant)	M	7/7
Hannes Lyckholm (suppleant)	L	7/7
Arbetsagarrepresentanter		
Roland Pfändtner		4/7
Thomas Harry		5/7
Adalid Zegarra		7/7
VD, affärsutvecklingschef och sekreterare		
Mikael Källqvist		7/7
Mikael Söderberg		6/7
Martin Gespertz		6/7

ÖSTER MÄLARSTRAND



VIKTIGA HÄNDELSE 2017

KUNDER

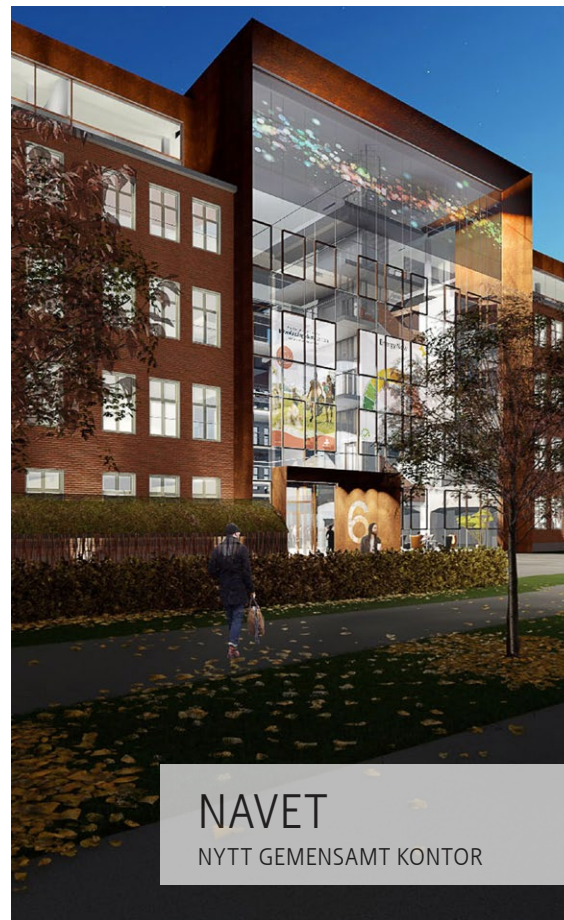
- Under året förmedlade Mimer 1 000 lägenheter. Utöver det lämnades 75 lägenheter till samverkansavtal med Västerås stad.
- Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor och Mimer hade i slutet av året 53 000 personer i bostadskön, varav 12 500 aktivt sökande.
- Systemet med digital signering och uppsägning av hyreskontrakt infördes fullt ut under 2017 efter att ha testats 2016. Detta mottogs med självklarhet av kunderna.
- Arbetet för att motverka otillåten andrahandsuthyrning är fortsatt intensivt med syfte att frigöra fler bostäder till bostadskön.
- I årets kundundersökning ökade nöjdheten totalt sett. Resultatet är att 83,3 % av kunderna är nöjda eller mycket nöjda med Mimers service.

HÅLLBARHET

- Jobbpunkt Mimers inkluderingsprojekt *Propellern*, som riktar sig till arbetslösa nyanlända personer, hade 52 deltagare under året. Av dessa gick 52 % vidare till arbete eller studier efter avslutat deltagande.
- Mimer, Mälarenergi och VafabMiljö skapade tillsammans *Bo i Västerås 2016* – en bo-skola för nya västeråsare. Under 2017 har 400 nyanlända personer gått utbildningen.

MIMER BYGGER OCH BYGGER OM

- Mimer färdigställde 287 nya bostäder under året.
- 453 lägenheter produktionsstartades.
- Ombyggnationen av fastigheten Gasklockan 10 som Mimer, Mälarenergi och VafabMiljö avser att utveckla till ett nytt gemensamt kontor startade under året och husets namn blev Navet.
- Investeringsstödet som regeringen lanserade under året söktes på Kvarteret Lindaren på Malmaberg och Kvarteret Matboden på Vallby. Stödet resulterade i att kunderna kunde erbjudas en lägre nivå på hyrorna i detta hus.
- Styrelsen gav Mimer i uppdrag att inleda försäljning av två fastigheter på Bäckby och 2 fastigheter på Skallberget.
- Mimer fick markanvisning av Västerås Stad i Bäckby Centrum vilket var en viktig förutsättning för att starta det utvecklingsprogram för bostadsområdet som inleddes under senare delen av året. På Bäckby byggstartades även 160 lägenheter på Kvarteret Välljärnet. Även i detta projekt fick vi investeringsstöd.



NAVET
NYTT GEMENSAMT KONTOR

PERSONAL

- Mimer utsågs till 3:e bästa arbetsplats i klassen medelstora organisationer i *Great Place to Work*® och nådde därmed ett av företagets huvudmål. Att vara topp tre i *Great Place to Work*®.
- Under våren lanserades en ny friskvårdssatsning där alla anställda får tillgodoräkna sig tre timmar motion varje vecka och kan ta ut 20 % av den tränade tiden som extra ledighet. Satsningen fick stort medialt intresse. Satsningen utvärderas efter ett år.
- Totalt anställdes 13 personer under året. Mimer hade vid utgången av 2017 totalt 145 anställda.
- Arbetet med arbetsmiljöcertifiering inleddes under 2017.

ÖVRIGT

- Under hösten antogs Mimers nya ägardirektiv.

VÅR OMVÄRLD

Västerås har, precis som andra större städer i Sverige, en kraftigt ökande befolkning. Totalt, medräknat ut- och inflyttade liksom födda och avlidna, hade Västerås en befolkningsökning på närmare 3 000 personer under 2017. Flyttnettet uppgick till cirka 2 400 personer, varav cirka hälften från andra länder än Sverige. Detta ställer förstärkt höga krav på Mimers inkluderingsarbete. För att svara upp till den stora efterfrågan på bostäder har vi producerat i hög takt det senaste året. Vi har för närvarande 497 lägenheter i produktion. Under 2017 färdigställdes totalt hela 1100 bostäder i Västerås, vilket är dubbelt så mycket som under tidigare år under 2000-talet. Glädjande nog visade också andra aktörer på bostadsmarknaden ett ökat intresse av att investera i Västerås. Det sistnämnda är betydelsefullt och minskar trycket på Mimer när nya ägardirektiv innebär ökade avkastningskrav.

Västerås stad förutspår även under kommande år ett behov av bostadsproduktion i samma, eller ytterligare ökad takt. En faktor som pekar på detta är bland annat ökade pendlingsmöjligheter som knyter städerna i Mälardalsregionen – Västerås, Stockholm, Enköping och Eskilstuna är några exempel – närmare varandra. Västerås är tack vare sin geografiska belägenhet och sitt utbud av service en attraktiv bostadsort även för människor med sin

arbetsplats utanför staden. En ytterligare faktor är flera företagsetableringar i staden, exempelvis Amazons data-central och Northvolts batteritillverkning.

Intresset hos andra aktörer för att bygga nya bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter, i Västerås kan innebära att Mimer ges möjligheten att minska takten i den egna nyproduktionen. Detta skulle ge oss större möjligheter att möta avkastningskraven i de nya ägardirektiv som Västerås stad beslutade om under året.

Under 2017 gav styrelsen i uppdrag att inleda försäljningen av fyra fastigheter på Bäckby och på Skallberget till andra fastighetsägare. En av anledningarna till försäljningen var att vi är dominerande fastighetsägare på båda dessa områden och gärna ser fler aktörer som aktivt deltar i stadsutvecklingen. I december presenterades ett förslag på en köpare som dels lagt ett bud på alla fyra fastigheter samt uppfyllde ett antal mjuka utvärderingsparametrar så som kundnöjdhet, socialt ansvar, lokal närvaro mm. När försäljningen formellt beslutas i kommunfullmäktige resulterar det i ett gott ekonomiskt resultat och fastigheterna kommer att säljas till mycket låga avkastningskrav. Detta faktum understryker att Västerås är en attraktiv ort att investera i och tilltron till fortsatt tillväxt genererar ytterligare investeringar.



SPADTAG
PÅ BÄCKBY

VÅRA INTRESSENTER

Mimer brukar omnämnas som Västeråsarnas eget bostadsföretag. Många berörs av det arbete vi gör och än fler är intresserade av vad vi gör. De tankar våra intressenter har om hur vi agerar är viktiga för oss. För att ta del av dessa tankar samlar vi in information på olika sätt för att kunna anpassa vår verksamhet efter omvärlden.

VÅRA HYRESGÄSTER

22 000 Västeråsare bor i våra hus. Det viktigaste för oss är att de är trygga och trivs i sitt boende och med den service vi erbjuder. För att kunna förbättra oss gentemot hyresgästerna har vi ett flertal kanaler och metoder för att samla in och mäta vad som är viktigt för hyresgästerna i olika skeden av boendet.

BOSTADSKÖ

53 000 personer är anmälda till vår bostadskö varav 12 500 är aktivt sökande. Vårt uppdrag är att vara transparenta med våra köregler och att informera om vilka olika alternativ vi erbjuder både i nyproduktion och befintligt bestånd. Om vi lyckas mäter vi kontinuerligt.

ÄGARE OCH POLITIKER

Vi ägs till 100 % av Västerås Stad och sista beslutande instans är våra folkvalda politiker. För oss är den demokratiska processen viktig. Vi finns därför med i de forum där vi kan få feedback från invånarna genom politikerna. Vi finns också med i dessa forum också för att utbilda inom vår expertis.

LEVERANTÖRER

Våra leverantörer är en viktig länk i vår leverans till våra hyresgäster. Vi ställer kvar på kundservice och på alla hållbarhetsaspekter i våra avtal och detta följs upp ständigt inom alla områden för att lyckas med förbättringar.

VÄSTERÅSARNA

Eftersom vi ägs av Västerås Stad ägs vi indirekt av västeråsaren. För oss är det viktigt att ha ett högt anseende hos invånarna i kommunen. Vi mäter årligen styrkan i vårt varumärke. Vi mäter bland annat om de anser att vi är till nytta för staden.

SYNPUNKTSHANTERING

För oss är det viktigt att alla våra intressenter kan lämna synpunkter till oss enkelt oavsett kanal eller oavsett vem från företaget personen möter. De mest använda kanalerna som används är Felanmälan, Facebook, Kundcenter, post@mimer.nu, Tyck Till, löpande enkäter samt vår årliga kundenkät. Oavsett var synpunkten kommer in tar vi tack- samt emot den, registrerar i aktuellt system, kategoriseras enligt de olika systemens förutsättningar, fördelar till rätt funktion för åtgärd och återkoppling enligt våra riktlinjer. Återkoppling ska alltid ske. Utifrån ärendets karaktär och beroende på system kan svarstiden variera. I den mån vi får in synpunkter som ligger utanför vårt uppdrag för vi det vidare till berörd förvaltning eller motsvarande.

Samtliga synpunkter ligger till grund för ständig daglig verksamhetsstyrning men också till den långsiktiga verksamhetsplaneringen för företaget som helhet. Analys sker dels i den dagliga verksamheten av enskilda tjänstemän och dels i större sammanhang gällande företagsövergripande frågor. I arbetet med vår årliga kundenkät arbetar vi strukturerat med analys, planering, genomförande och återkoppling av resultatet, dels å avdelningsnivå men också i tvärfunktionella grupper i workshops.

Under 2016 införde vi en central felanmälan. Detta system har fortsatt utvecklats under 2017 med både kunders och medarbetares synpunkter som grund. Systemet har inneburit att vi nu kan arbeta med dessa ärenden mer systematiskt på grund av en enhetlig struktur vid mottagandet. Kundnöjdheten har ökat mycket tack vare detta arbete.

Under 2018 kommer vi att utveckla bättre möjligheter att lämna synpunkter digitalt i sociala kanaler och på mimer.nu. Vi fokuserar också att utveckla den digitala återkopplingen i vår felanmälan så att hyresgästerna lättare kan följa sitt ärende.

Under hösten fick vi nya ägardirektiv. Vi har påbörjat arbetet med att planera verksamheten utifrån dessa och aktiviteter för att leverera på dem planeras under 2018 och framåt.

Direktiven vi har att förhålla oss till är:

ALLMÄNT

- Bolaget ska inom ramen för sitt uppdrag bidra till att ägaren kan förverkliga vision 2026, Klimat-programmet samt översiktsplan 2050 och att den värdegrund som beslutas av kommunfullmäktige i Västerås genomsyrar bolaget.
- Bolagets lönsamhets och finansiella ställning skall vara tillräcklig för att kunna tillgodose ägarens framtida behov av bostadsproduktion. Uppdraget är att nyproducera 200 lägenheter per år över tiden.
- Bolaget ska medverka till att Västerås utvecklas till en attraktiv verksamhets- näringslivs- bostads- och högskoleort.

MARKNAD/KUND

- Bolaget ska skapa och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå m.m.
- Bolaget ska medverka till att fler med en svagare ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga bostad och öka tillgängligheten för äldre.
- Bolaget ska förädla fastighetsportföljen genom för-värv, byte och försäljning av fastigheter. Fastighetsaffärerna ska bidra till att bolaget kan hålla en hög standard på fastighetsbeståndet.
- Bolaget ska utveckla bostadsområden och stadsdelscentra samt medverka till en god service samt ge förutsättningar för boinflytande. Bolaget ska underlätta resande med cykel.
- Bolaget ska medverka till att studentbostäder och trygghetsboenden i en omfattning som tillgodoser behoven hos respektive grupp.

HÅLLBARHET

- Bolaget ska bedriva sin verksamhet med utgångspunkt från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.
- Bolaget ska aktivt jobba med miljökrav och sociala krav vid upphandlingar.
- Bolaget ska öppet och fortlöpande kommunicera frågor som rör den egna verksamhetens miljöpåverkan och hållbarhet.
- Bolaget ska verka för att utnyttja nya och befintliga fast-

VÅRA ÄGARDIREKTIV

- igheter för förnyelsebar elproduktion.
- Bolaget ska vid all nybyggnation bygga enligt lägst miljöbyggnadskrav silver.
- Bolaget ska tillhandahålla sunda och energisnåla hus.
- Bolaget ska i den dagliga förvaltningen aktivt arbeta med energibesparing, källsortering, hushållning med resurser samt skapa och utveckla vackra och gröna bostadsmiljöer.
- Bolaget ska verka för social sammanhållning och inkludering med insatser som ökar gemenskapen, samt verka för grannsamverkan som minskar brott och skadegörelse. Detta genom att till exempel ställa lokaler till de boendes och föreningslivets förfogande och erbjuda sommarjobbsspraktik till ungdomar
- Bolaget ska medverka till att skapa förutsättningar för boende i bolagets områden att få möjlighet till egen försörjning genom till exempel jobbpunkt Mimer.
- Bolaget ska möjliggöra även för boende i hyresrätt att äga elbil genom att tillhandahålla laddmöjligheter på boendeparkering.
- Bolaget ska redovisa genomförda och planerade miljöförbättrande åtgärder i samband med årsredovisning.
- Genom affärsmässig samhällsnytta ska bolaget bidra kontinuerligt till att vi når ett hållbart samhälle.

PRISER

- Bolaget ska hålla en konkurrenskraftig och marknadsmässig nivå på hyrorna i jämförelse med de större SABO-företagen i Mälardalen.
- Bolaget ska se över prisstrukturen för sina parkeringsplatser och stegvis minska subventioneringsgraden så att hyresintäkterna från parkering täcker kostnaderna.

KVALITET, PRODUKTIVITET OCH EFFEKTIVITET

- Kvalitets- och miljöarbetet ska genom ständiga förbättringar bidra till ökad kundnytta och samhällsnytta.
- Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska bolaget erbjuda alla kundgrupper attraktiva och prisvärda bostäder.

SAMVERKAN

- Bolaget ska verka för bästa kommungemensamma nytta. När det är praktiskt och ekonomiskt fördelaktigt samordna sina administrativa processer.
- Bolaget ska tillsammans med ägarens övriga bolag och förvaltningar aktivt delta i koncernövergripande och strategiska utvecklingsarbete.
- Bolaget ska aktivt medverka i samverkansavtalet för staden utan gränser.

VÅRA MÅL OCH VÄGEN DIT

För att säkerställa leverans mot ägardirektiven har vi tolkat dessa genom affärsplan och verksamhetsplan och skapat tre övergripande mål som ska uppnås till 2020. Målen strävar mot vår vision att bli Sveriges bästa bostadsföretag.

KUND

Vi ska i vår årliga kundmätning med Aktiv Bo uppnå ett serviceindex på 90. Detta innebär att 90 % av våra kunder tycker att den service vi levererar är bra eller mycket bra.

MEDARBETARE

Vi ska i jämförelse med andra medelstora företag i Sverige få topp 3-placering i *Great Place to Work*®.

KVALITET

Vi ska genom processledning förbättra vår kvalitet och uppnå utmärkelsen Svenska Kvalitet.

EKONOMI

Vi ska ha en långsiktig hållbar ekonomi. De viktigaste måtalen för oss är vår soliditet, fastighetsvärderingen och avkastning på totalt kapital.

För att ta de nödvändiga stegen mot målen valde vi att fokusera på följande under året:

KUND

Fokusområden för att göra kunderna ännu nöjdare var att de skulle känna sig trygga, ha ett bra inomhusklimat, att

det skulle vara rent och snyggt i våra områden och hus samt att de skulle känna sig välinformerade om det som händer i bostaden och området. Resultatet för året blev en ökning från Index 81,7 till 83,3. En av de största ökningarna jämfört med andra bostadsbolag i vår storlek.

MEDARBETARE

Fokus för året har varit arbetsmiljö, hälsa och nytänkande. Resultatet blev i den senaste mätningen för 2016 blev vi klassade som trea i jämförelse med andra företag i vår storlek i *Great Place to Work*. Resultatet för 2017 får vi i mars 2018.

KVALITET

Fokusområden för året har varit att företagets processer och målsättningar stratsys blivit nedtecknade efter hur arbetssätten fungerar. Övergripande mål för kvalitetsarbetet är att nå Utmärkelsen Svensk Kvalitet 2020. Då behöver vi ha en USK-poäng på cirka 700. 2017 var målet 475 poäng. Vi hade en extern revisor som såg över vår verksamhet och vi fick 327 poäng. Att vi inte nådde målet berodde till en stor del på att SIQ ändrat beräkningsmodell 2017.

EKONOMI

Fokus under året har varit att styra så att soliditetsnivån hålls inom ramen för ägardirektiven 25 % långsiktigt med en undre gräns på 20 % samt att leverera ett resultat efter finansnetto på 75 Mkr kronor. Dessa mål klarade vi.



MATBODEN

NYA LÄGENHETER PÅ VALLBY





GRÖNA MIMER
PROJEKTET SOM FÅR GÅRDARANA ATT BLOMMA

HÅLLBARHETSRAPPORT

HÅLLBARHET FÖR OSS

På Mimer strävar vi efter att i hela verksamheten bidra till en hållbar utveckling där såväl nuvarande som kommande generationers behov tillgodoses. Vi arbetar med hållbarhet i tre dimensioner; ekologiskt, socialt och ekonomiskt.

Genom ständig förbättring ska vi arbeta för utveckling av ett Västerås där levnadsvillkor och resursanvändning möter mänskliga behov utan att äventyra den ekologiska hållbarheten idag och för framtida generationer.

Våra övergripande åtaganden, dokumenterade i vår hållbarhetspolicy, är:

- Att ta hänsyn till energi- och miljöprestanda samt sociala aspekter vid inköp av såväl varor som tjänster.
- Aktivt arbeta för en effektivare energianvändning

samtidigt som vi strävar mot en ökad andel förnyelsebar energi.

- Verksamheten ska i alla led minimera resursförbrukningen genom att öka återvinningen och minska uppkomsten av avfall.
- Bygga all nyproduktion enligt miljöbyggnad silver.
- Stödja och genomföra insatser som minskar segregation och utanförskap för att öka tryggheter och den sociala gemenskapen i våra bostadsområden.
- Informera och utbilda våra medarbetare, kunder och leverantörer till förståelse och engagemang så att de aktivt kan bidra till en hållbar utveckling.

Under hållbarhetspolicyn finns ett antal policies och riktlinjer som leder oss i hela hållbarhetsarbetet.



EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet handlar om att hålla sig inom planetens gränser och samtidigt möjliggöra för ett gott liv för alla människor. Vårt ekologiska hållbarhetsarbete handlar bland annat om att minska vår klimatpåverkan från energianvändning och transporter, ställa miljökrav på våra leverantörer, underlätta för källsortering och bygga miljömärkta bostäder som ska hålla flera generationer framåt.

Som Västerås största bostadsbolag vill Mimer bidra till ett hållbart Västerås i både stort och smått. Vi är med och utvecklar staden, vi jobbar för att möjliggöra och underlätta för våra hyresgäster att leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och klimatsmart.



33 067

Vatten motsvarande 33 067 fyllda badkar har sparats genom vattenbesparingsåtgärder.

255

*miljöbodar hjälper
våra hyresgäster
att återvinna sina
förpackningar.*

98 %

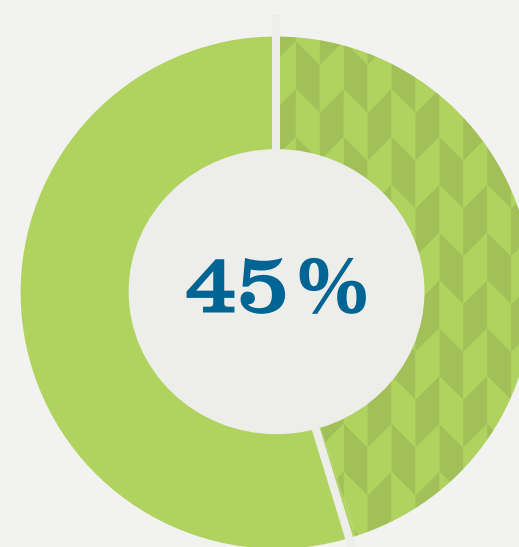
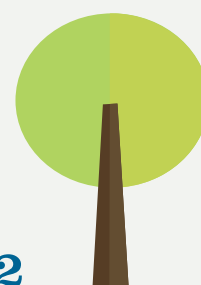
av vår fordonsflotta är fossilfri (el och biogas). Under 2017 hade vi 52 bilar varav 51 fossilfria.

Vi utbildar också alla våra anställda sparsam körning
– EcoDriving – för att ytterligare minska vår miljöpåverkan.

Vi minskade våra utsläpp med

7 025

ton CO₂



Cirka 45 % av elen som används i våra hus till belysning, tvättstugor, hissar med mera kommer från vårt eget vindkraftverk.

Under 2017 gjorde Mimer en ny kartläggning av de mest betydande energi- och miljöaspekterna – de delar av vår verksamhet som har eller kan ha störst påverkan på miljön. De är; fjärrvärme, fastighetsel, inköp, byggprojekt, fastighetsdrift och avfall.

100

procent förnybar el: Den el som vi behöver köpa in utöver vindkraften är ursprungsmärkt vattenkraft, vilket betyder att vår elanvändning är till 100 % förnybar.



54,3

ton textil har samlats för återanvändning och återvinning in i våra miljöbodar under 2017.

HÅLLBARHET FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

MILJÖBODAR

Så gott som alla våra hyresgäster har tillgång till en miljöbod med fullständig källsortering i närheten av sin bostad. Mimer har i dag cirka 255 miljöbodar och ett antal mark-behållare där hyresgästerna kan källsortera sitt avfall. Förutom förpackningar kan hyresgästerna även lämna batterier, smått elavfall och ljuskällor.

De allra flesta är nöjda med möjligheten till källsortering, hela 94 % av de tillfrågade i 2017 års kundenkät säger att de upplever att möjligheten till källsortering är ganska eller mycket bra.

Något som däremot inte är riktigt lika bra ordningen i bodarna, kundenkäten visar att många upplever att det är stökigt och ostädad. Vi kommer under 2018 att arbeta vidare med frågan om hur vi tillsammans med hyresgästerna kan skapa bättre ordning och bättre sortering i miljöbodarna.

TEXTILINSAMLING

Mimers hyresgäster är riktiga hjältar! Under 2017 har de tillsammans lämnat 54,3 ton textil till återanvändning och återvinning. Uttjänta textilier kommer till nytta för andra genom ett samarbete med Mimer och biståndsorganisationen Human Bridge, som samlar in textilier i ungefär hälften av våra miljöbodar. Potentialen i återanvändning av textilier är stor och vi vill självklart göra vad vi kan för att underlätta för våra hyresgäster att bidra. Under 2018 kommer vi att fortsätta placera ut behållare för textilinsamling och göra det lättare för ännu fler hyresgäster att lämna textilier nära bostaden.

ODLING/UTEMILJÖ

Våra utemiljöer ska bidra till trivsel, hälsa, välbefinnande, mötesplatser och tillgänglighet. Vi arbetar också för att minska buller och luftföroreningar, framför allt genom att vårda och värna uppvuxna träd och plantera nya träd för

kommande generationer.

Genom utformningen av utemiljön, växtval och val av material skapar vi förutsättningar för bra utemiljöer men också för mer effektiv skötsel och förvaltning. I våra utemiljöer kan vi också möjliggöra en effektiv lokal dagvattenhantering, exempelvis i nyproducerade kvarteret Orren där översvämningssytor på gården är planterade med buskar och perenner.

Vi inledde under 2017 en inventering av samtliga träd för att kunna vårda, bibehålla och förnygräva vårt trädbestånd på bästa sätt.

Vi gör fortlöpande förbättringsåtgärder i utemiljön för att möta nya behov och åtgärdar bland annat utifrån resultat av kundenkäten. Exempelvis rustas och nyskapas sittplatser, grillplatser och lekplatser på gårdarna.

GRÖNA MIMER

Gröna Mimer är projektet där våra hyresgäster får gårdarna att blomma. Hyresgäster med grönt intresse får möjlighet att skapa en vackrare utomhusmiljö. Mimer står för frön, blommor, jord och annat som hör rabatterna till, hyresgästerna planerar och sköter om växterna. På egen hand eller tillsammans med sina grannar. Gröna Mimer är en aktivitet som främjar grannsämjan och som bidrar till blommande, trivsamma och trygga gårdar. Ett av många exempel är trädgårdsföreningen i nyproducerade bostadsområdet Nordanby Äng där hyresgäster odlar i växthuset tillsammans med Johannes Wätterbäck, Farbror Grön.

BIKUPOR

Som ett led i miljöarbetet vill Mimer medverka till att göra staden till en grön och trevlig plats att bo i. En biologisk mångfald, det vill säga bevarandet av så många olika växt- och djurarter som möjligt, är en viktig del i det arbetet. Ett av jordens viktigaste nyttodjur är biet. Utan bin skulle till exempel en tredjedel av världens grödor försvinna. Världens bin är i dag starkt hotade av besprutningsmedel och sjukdomar. Vi vill gärna dra vårt strå till stacken och i den lugna miljön på Jakobsbergsgatan har vi placerat ut två bikupor. Bikuporna är inhägnade och sköts av erfarna bi odlare som bor i området.

BOTSWANA

Mimer deltar i utvecklingsprojektet Waste Not, ett samarbete mellan Västerås stad och Gabarone City Council. Det är ett SIDA-finansierat projekt med fokus på demokrati, miljöfrågor och avfallshantering i Västerås och i Botswanas huvudstad Gabarone. Anna Wadsten, Mimers sakkunnige i miljöfrågor, har besökt Gabarone vid två tillfällen, senast i juni 2017. Bland annat hölls då den officiella invigningen av projektet på den plats där stadens första källsorteringsstation planerades. De svenska deltagarna har bidragit med

sina erfarenheter till sina värdar, liksom lärdomar och kunskaper från Botswana gett dem inspiration i det pågående miljöarbetet i Sverige.

HÅLLBART BYGGANDE OCH UNDERHÅLL

MILJÖ- OCH ENERGIASPEKTER

Under 2017 gjorde Mimer en ny kartläggning av de mest betydande energi- och miljöaspekterna – de delar av vår verksamhet som har eller kan ha störst påverkan på miljön. De är; fjärrvärme, fastighetsel, inköp, byggprojekt, fastighetsdrift och avfall. Under 2018 kommer vi att arbeta vidare med miljöaspekterna och skapa mål och handlingsplaner för hur vi bäst ska kunna minska vår påverkan.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Arbetet med energieffektivisering är ständigt pågående och åtgärder har utförts inom områdena el, värme och ventilation. Ny teknik, som ger både lägre energianvändning och bättre komfort för våra hyresgäster, är en central del av detta arbete. Under 2017 har fokus legat på att effektivisera ventilationsaggregat genom ombyggnad till modern värmeåtervinning samt installationer av nya effektiva aggregat. Inom området elbesparing har arbetet fortsatt med installation av närvarostyrd belysning och byte till LED-armaturer i trapphus. Vi har även bytt ut äldre motorvärmare till moderna, som tid- och temperaturstyrda motorvärmare.

SKÅNEINITIATIVET

2016 markerade sista året av Skåneinitiativet – en nioårig energiutmaning som SABO initierade 2007. Hela 105 allmännyttiga bostadsbolag antog utmaningen – att minska energianvändningen i bolagens fastighetsbestånd med 20 % fram till och med 2016. Mimer lyckades under perioden minska energianvändningen med hela 23 % vilket var bland de bästa i landet. Under 2017 har vi samlat oss efter den stora ansträngning det har inneburit att arbeta så intensivt med energieffektivisering under flera år. Just nu formulerar SABO en ny utmaning kallad Allmännyttans klimatinitiativ – ett större grepp som även inkluderar indirekt klimatpåverkan. Exempelvis genom att underlätta för hyresgäster att leva klimatsmart och genom att ställa klimatkrav på entreprenörer. Mimer kommer under året att ta beslut om eventuell medverkan och i så fall på vilken nivå detta ska ske.

VATTENBESPARINGSÅTGÄRDER

Mimer har under 2017 färdigställt vattenbesparande åtgärder i cirka 400 lägenheter på Pettersbergsgatan 22–28, Geijersgatan 12, 16, 20, Hemdalsvägen 7, Generatorgatan 1, 2 och Vitmåragatan 5C, 5D. De genomförda åtgärderna har gett en minskad vattenanvändning med bibehållen



KÄLLSORTERING

DE ALLRA FLESTA ÄR NÖJDA MED MÖJLIGHETEN TILL KÄLLSORTERING

komfort för hyresgästerna och på så sätt hushållar vi med både energi och miljö. Två olika fabrikat har testats för att kunna utvärdera eventuella skillnader i resultatet. Under 2017 har åtgärderna sparat 4 960 kubikmeter vatten.

INDIVIDUELL MÄTNING AV VARMVATTEN

Vi arbetar med individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten i all nyproduktion och rotrenovering. IMD innebär att de boende får betala för sin faktiska vattenförbrukning, vilket ger en anledning att spara vatten. Bara genom att mäta varmvattnet så uppnås en besparing även av kallvatten, eftersom man allra oftast använder en blandning av varmt och kallt vatten.

VINDKRAFT OCH ANNAN FÖRNYELSEBAR ENERGI

Vårt eget vindkraftverk står på Bosjövarden utanför Mora. Rena snurren, som Mimers verk döptes till, levererar cirka 45 % av den fastighetsel som Mimer använder, alltså den el vi använder för att driva exempelvis fläktar, hissar, gemensamma tvättstugor och belysning i gemensamma utrymmen. Vindkraft är en ren energikälla och genom att använda den ökar vi andelen förnybar energi. Det minskar i sin tur behovet av fossila energikällor – den största orsaken till den globala klimatförändringen.

Den el som vi behöver köpa in utöver vindkraften är ursprungsmärkt vattenkraft, vilket betyder att vår elanvändning är till 100 % förnybar.

Vi har även egen elproduktion från solceller på Råseglet och Framtidsgränd. På Råseglet sitter solcellerna på taket och levererar el till husets behov av fastighetsel, vid ett eventuellt överskott levererar det även ut på elnätet. På Framtidsgränd sitter det solceller både på tak och fasad som producerar el till både hyresgäster och fastighet.

MILJÖBYGGNAD OCH SVANEN

Mimer bygger energieffektiva hus med god inomhusmiljö och ställer miljökrav på materialen. Alla nybyggda hus ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver eller Svanen med justerade energikrav. Genom att bygga certifierade och miljömärka hus bidrar vi till en hållbar bygg- och fastighetssektor där vi hushållar med energi, förbättrar inomhusmiljön och minskar användningen av farliga ämnen.

Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inneklimat och material. En byggnad kan certifieras på olika nivåer; guld, silver eller brons. Systemet är utvecklat för att värna om människors hälsa och vår miljö. Med hjälp av Miljöbyggnad får vi som fastighetsägare ett kvitto på att byggnaden har bra miljöegenskaper och ett sunt inneklimat.

Svanen är ett svenskt system för miljömärkning av

produkter och tjänster. I ett Svanenmärkt hus ligger fokus på att det ska vara energieffektivt, ha en bra inomhusmiljö och vara byggt med material som innehåller så lite miljö- och hälsoskadliga ämnen som möjligt. Systemet inkluderar även instruktioner till de boende som ett stöd för att kunna använda lägenheten på bästa sätt.

RADON

Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Är radonhalten högre är den en olägenhet för människors hälsa och det är Mimer som fastighetsägare och hyresvärd som är ansvarigt för att riktvärdet för radon i inomhusluften inte överstigit i våra bostäder. Det finns fortfarande ett antal lägenheter i beståndet med förhöjda radonvärden, men antalet sjunker ständigt tack vare ett kontinuerligt arbete med olika typer av åtgärder. Radonmätningarna görs enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder.

HÅLLBARA TRANSPORTER

FÖRETAGSBILAR

Mimers bilpark har vuxit de senaste åren. Det beror främst på att vi har blivit fler medarbetare men också på att organisation och arbetssätt har förändrats. Under 2017 hade vi 52 bilar varav 51 fossilfria, vilket betyder att hela 98 % av vår bilpark består av bilar som drivs av fossilfria drivmedel. Majoriteten är biogasbilar men vi har även tre elbilar och en dieselbil. Utöver vår dieselbil, en husbil som vi använder vid olika kundevenemang, står vi för drivmedlet till en dieselbil som används av en arbetsgrupp från Daglig verksamhet.

BILPOOL

Vi är sedan 2006 medlem i Sunfleet och våra anställda använder dagligen Sunfleets bilpoolsbilar för tjänsteresor. Bilpoolen är öppen för alla som bor i Västerås och hyresgäster som vill bli medlemmar i bilpoolen får rabatt på medlemsavgiften. Idag finns inte mindre än 25 bilpoolsbilar i Västerås, att jämföra med två bilar för tio år sedan när bilpoolen startade i staden. Alla bilar i bilpoolen är klassade som miljöbilar.

ECODRIVING

Ecodriving är att genom ett planerat och smart körsätt minska bränsleförbrukningen och därmed även utsläppen. För att ytterligare minska vår miljöpåverkan från transporter blir alla anställda utbildade i sparsam körning – EcoDriving. Alla medarbetare har nytta av dessa kunskaper även privat och kan fortsätta minska sina utsläpp i sin vardag.

RENA SNURREN
VÅRT EGNA VINDKRAFTVERK

SOCIAL HÅLLBARHET

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Mimer ska som bolag och arbetsgivare ta ett socialt ansvar. Därför är människors lika värde och inkludering liksom en säker och trygg boende- och arbetsmiljö väldigt viktiga frågor för oss vilket bland annat beskrivs i Mimers mångfaldsplan.



Inom inkluderings-
projektet
Propellern fick

52 %

sysselsättning.
Målet är 50 %.

Bo i Västerås: Cirka

400

personer har
gått i Boskolan.

3,57

procent sjukfrånvaro 2017.
Det långsiktiga målet är 3,5 procent. 2016
var resultatet 4,8 procent.

100
procent

Vår medarbetarenkät besvarades av
samtliga medarbetare, för tredje året i rad.
Vårt mål är 100 %. Resultatet visade att vi
har mycket nöjda medarbetare.



42

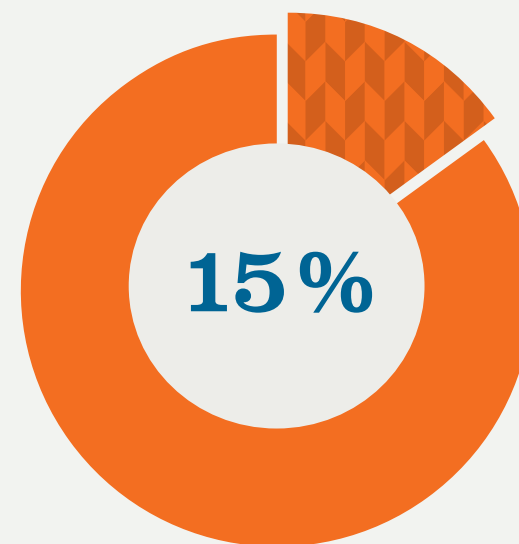
deltagare i
SummerWorks.
Målet är 36 deltagare.

75

Under 2017
lämnade Mimer
75 lägenheter till
samverkans-
avtalet.

97 %

Ledarindex. Vårt mål 90 %.



Vi har 15 % anställda med utländsk
härkomst. Vårt mål är att spegla samhället
i Västerås med 27 %. 22 % av de nyanställda
2017 var av annat etniskt ursprung.

Vi har
nolltolerans

mot alla sorters av
diskriminering

3:E PLATS

Great Place to Work® (2016). Placeringen
innebär att vi uppnått vårt mål om att stå
på prispallen.

INDIVIDEN

PROPELLERN

Jobbpunkt Mimers inkluderingsprojekt *Propellern* riktar sig till arbetslösa nyanlända personer som lämnat etableringen och är i Arbetsförmedlingens Jobb- och utvecklingsgaranti. Målet för *Propellern* är att kapa mediantiden för en nyanländ person att komma i sysselsättning, från 6–8 år till högst 2 år efter etablering. *Propellern* hade 52 deltagare under 2017 och ur målgruppen har 52 % gått vidare till arbete eller studier efter att ha medverkat i projektet.

BO I VÄSTERÅS

Vi driver, i samverkan med VafabMiljö och Mälarenergi, boskolan ”Bo i Västerås” för nyanlända personer i staden. Projektet fungerar som ett komplement till de studiebesök och lektioner som sker inom ramen för SFI. *Boskolan* bedrivs i en visningslokal i hemlik miljö och besvarar vardagsfrågor som hur det fungerar att betala sin hyra, hur man sorterar sitt avfall, hur man är en god granne med mera. Målet är att göra vardagen enklare för nyinflyttade. Under året har ca 400 personer deltagit i boskolan.



SUMMER WORKS
ENGAGERADE 42 UNGDOMAR

SAMHÄLLET OCH BOSTADSOMRÅDET

DAGLIG VERKSAMHET

Tillsammans med Västerås stad arbetar Mimer kring Daglig verksamhet för psykiskt funktionshindrade. Hos oss kallas verksamheten ”Alla spelar roll” och deltagarna är en välkommen förstärkning till våra kvartersvärdar i skötseln av bostadsområdena. Den dagliga verksamheten i vår regi har två syften; dels att erbjuda meningsfulla uppgifter till de som annars kanske har svårt att finna en lämplig sysselsättning och dels som en extra service till hyresgästerna. Den övergripande filosofin är att vi må alla vara olika som människor men vi behövs allihop.

SUMMERWORKS

Mimers mål med *SummerWorks* är att erbjuda sommarjobb till minst 36 ungdomar, boende i våra områden. I den utvärdering som görs efter varje sommar är målet att uppnå minst betyget 4 inom delområdena roligt, lärorikt och givande. Under 2017 deltog 42 ungdomar i arbetet och utvärderingen gav resultaten 4,7 i kategorin roligt, 4,6 i kategorin lärorikt och 4,6 i kategorin givande. Skalan löper mellan 1 och 5 där 5 är bästa betyg. Under 2017 initierades också *Parklek*, med ambitionen att erbjuda sysselsättning för barn och ungdomar på fyra av Mimers områden, tillsammans med *SummerWorks*-deltagarna. Hoppborgar, pyssel, fotboll och mycket mer anordnades varje vardag ute i områdena.

SAMARBETE MED FÖRENINGSLIV

En mycket viktig del i Mimers sociala arbete är samarbeten med föreningslivet i Västerås. Mimer stödjer brett med ambitionen att inkludera och underlätta för våra hyresgäster och deras barn att delta i föreningslivet, oavsett om det är idrott eller i andra sammanhang. Under året fördjupades samarbetet med flera föreningar genom att flytta ut verksamheten på våra bostadsområden. VSK:s *SummerCamp* flyttade under sommaren ut i tre av våra bostadsområden under en vecka. Barn och ungdomar fick kostnadsfritt prova olika sportaktiviteter på hemmaplan. Varje år arrangeras dessutom *Sommarkul* där vi tillsammans med flera föreningar och organisationer erbjuder mängder av aktiviteter för sommarlovslediga barn och ungdomar. Vi stödjer även *Läxhjälpen*, som innebär att elever på Pettersbergsskolan regelbunden läxhjälp och därmed goda chanser att höja sina betyg för att komma vidare till gymnasiet. Detta är bara några exempel av flera.

SAMVERKANSAVTALET

Avtalet, som är framtaget gemensamt av Västerås stad och Fastighetsägarna MittNord, bygger på en samförståndslösning och en vilja att aktivt delta i Västerås stads arbete med bostadssociala frågor. Samverkansavtalets mål är att skapa bra förutsättningar för tillgång till bostäder för personer



PROPELLERN
INKLUDERINGSPROGRAM FÖR NYA I SVERIGE

som av skilda skäl är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden samt för kommunens ordnade flyktmottagande (endast personer/familjer med uppehållstillstånd). Ett väl fungerande samarbete med bostadsmarknadens aktörer är en förutsättning för att kommunen ska kunna säkerställa tillgången på bostäder för dessa grupper. Parterna har gemensamma mål i att motverka segregation på bostadsmarknaden och att samarbetet ska leda till kvarboende så långt det är möjligt. Under 2017 lämnade Mimer 75 lägenheter till samverkansavtalet.

MEDICINSK FÖRTUR

Som hyresgäst hos oss är det möjligt att ansöka om medicinsk förtur om de medicinska förutsättningarna förändras under boendetiden. Under 2017 beviljades 68 personer medicinsk förtur till en mer tillgänglig lägenhet i vårt bestånd.

STADSELSUTVECKLING

I våra ägardirektiv anges att vi aktivt ska arbeta för att våra bostadsområden mår bra. Under året startade Utveckling Bäckby, ett samverkansprojekt med tre fokus; sammanhållning, sysselsättning och trygghet. Fram till 2022 kommer ett nytt centrum växa fram. Många nya bostäder kommer att byggas och genom en tydlig programförklaring kommer samverkan mellan byggherrar, hyresvärdar, föreningsliv, Västerås Stad med flera möjliggöra högre sysselsättning, större sammanhållning och ökad trygghet på området.

Områden som mår bra bidrar vi också till i mindre skala. Våra viktigaste möten sker i bostadsområdena och därför sker våra viktigaste event på gårdarna. Vi deltar i de stadsdelsfester som arrangeras tillsammans med Västerås Stad och föreningslivet och vi bjuder in till egna grillkvällar där vi träffar hyresgäster och informerar om frågor som ligger nära hyresgästerna.

TRANSPARENS OCH DIGITALISERING

Bostadsbristen i Sveriges större städer har påverkat Mimer med växande bostadsköer som följd. Många bostadssökande ställer sitt hopp till det kommunala bostadsbolaget vilket ställer höga krav på en öppen och rättvis uthyrningsprocess. Den digitala utvecklingen som skett skapar höga förväntningar hos hyresgästerna om att kunna göra så mycket som möjligt själva och hitta information snabbt och enkelt. För att möta förväntan och behov förändrade vi 2015 våra köregler. Syftet var att uppnå full transparens, samt att sänka trösklarna för sökande med låga inkomster att kunna efterfråga ett tryggt förstahandskontrakt. Detta istället för att vara hänvisade till den dyra och otrygga andrahandsmarknaden eller i värsta fall den svarta bostadsmarknaden.

Under 2017 har vi infört digital kontraktssignering och digital uppsägning vilket gör att kunderna kan sköta detta digitalt var de vill. Vi fortsätter under 2018 att utveckla digitala tjänster för våra kunder.

VÅRA MEDARBETARE

VÅRA ANSTÄLLDA

Antalet anställda var vid årsskiftet 145 personer. Målet är att det ska vara jämställt mellan könen bland medarbetare, chefer och i företagsledning och vid årsskiftet varav 85 män och 60 kvinnor vilket innebär 58,6 % män och 41,4 % kvinnor. Mimers ledningsgrupp bestod 2017 av 45 % män och 55 % kvinnor. På chefsnivå var fördelningen 57 % män och 43 % kvinnor. 57 % män och 43 % kvinnor utgjorde Mimers styrelse under 2017.

GREAT PLACE TO WORK® OCH MEDARBETARENKÄTEN

Mimer genomför årligen en medarbetarenkät samt medarbetarsamtal för att upptäcka eventuella risker. Vi deltog för tredje året i *Great Place to Work*® där vår medarbetarenkät, precis som de två föregående åren, besvarades av samtliga medarbetare. Resultatet visade att vi har mycket nöjda medarbetare. Vårt index höjdes från 90 till 94 vilket innebär att 94 % svarade 4 eller 5, på en femgradig skala, på samtliga frågor. I *Great Place to Work*® jämför vi oss med andra företag i Sverige och Mimer gick från 4:e till 3:e bästa arbetsplats i kategorin medelstora organisationer. Placeringen innebär att vi uppnått vårt mål om att stå på prispallen i *Great Place to Work*®.

REKRYTERINGAR

2017 anställde vi 13 personer, som utgjorde både

ersättningsrekryteringar och nyrekryteringar. Samtliga nyanställda har genomgått ett sexdagars introduktionsprogram. Vid årets slut hade Mimer totalt 145 anställda medarbetare.

FÖRSLAGSRÅD OCH NYTÄNKANDEVERKSTAD

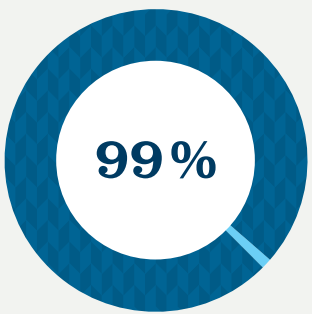
Under året har vi inrättat ett *Förslagsråd* som träffas regelbundet. Medarbetarnas idéer har bollats i *Förslagsrådet* och efter genomarbetning gått vidare till Chefsgruppen för beslut. Under året har ett tiotal förslag klubbats genom detta arbetssätt.

Ibland uppmärksammar våra medarbetare frågor med förbättringspotential men där de inte själv har lösningen. För att bli bättre på att hantera dessa situationer har ett koncept för Nytänkandeverkstäder tagits. En nytänkandeverkstad genomfördes under hösten 2017 kring miljöbodar och tvättstugor. Även hyresgäster fanns med i verkstaden och några av de förslag som kom fram provas nu.

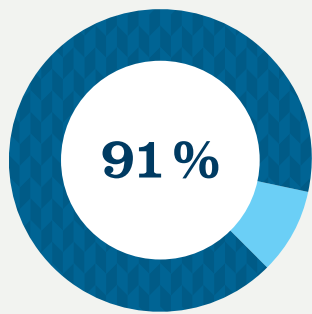
HÄLSA

Mimer initierade under 2017 ett friskvårdsprojekt som sparkades i gång under en friskvårdsdag. Projektet ger de av våra medarbetare som motionerar regelbundet en morot i form av extra semester. All personal kan tillgodoräkna sig tre timmar motion per vecka och kan ta ut 20 % av den tränade tiden som extra ledighet. Maximalt går det att träna sig till 32 timmars ytterligare semester per år.

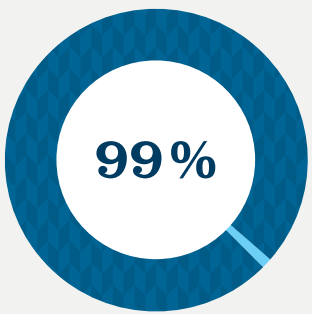
SIFFROR FRÅN MEDARBETARENKÄTEN



"Jag skulle rekommendera min arbetsplats till andra"



"Jag har möjlighet till utveckling i mitt arbete för att växa"



"Mitt arbete är meningsfullt, det är inte bara ett jobb"

Initiativet uppmärksammades både nationellt och internationellt, bland annat hade såväl Gomorron Sverige som brittiska ITV News inslag om Mimers satsning.

ARBETSMILJÖ

2017 startade Mimer ett arbete med arbetsmiljöcertifiering. Under 2018 kommer bolaget att vara certifierat. Enligt Mimers arbetsmiljöpolicy ska arbetsmiljön präglas av hög kompetens, samverkan, omtanke och ständiga förbättringar. Vi ska uppfylla lagar, förändringar och andra omvärldskrav inom området. Målet är att arbetsmiljöarbetet ska skapa fysisk, psykisk och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare. Mimer ska förebygga negativa händelser och minska risken för skador och ohälsa i arbetsmiljön.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Signaler kommer från medarbetare i företaget att klimatet hårdnat bland våra kunder och medarbetare när det gäller dialogen runt integration. Uttalanden och handlingar som kan anses vara rasistiska förekommer och det kan ibland vara svårt och veta vad man ska svara eller göra. Mimer är väl medvetet om att det finns missförstånd och svårigheter när många olika människor ska bo tillsammans som dessutom har olika förutsättningar. Det vill vi inte "sopa under mattan" utan ta fram i ljuset och aktivt förbättra.

Våra riktlinjer för Mångfald och Jämställdhet, kallad mångfaldsplanen, är framtagen för att vara ett stöd för medarbetare om vad Mimer står för. Det är också framtaget för att ge stöd till aktiviteter som långsiktigt kan motverka utanförskap. Planen utgår från lagstiftningen. Jämställdhets- och

mångfaldsarbetet bedrivs i samverkan mellan arbetsgivare, medarbetare och de fackliga organisationerna.

Mimer vill aktivt delta i, stödja och driva aktiviteter som motverkar utanförskap och åtskillnad inom vår verksamhet.

HR-funktionen ansvarar för att den övergripande jämställdhets- och mångfaldsplanen upprättas och revideras. HR-funktionen följer också upp att målen uppnås. Respektive chef ansvarar för att jämställdhets- och mångfaldsarbetet bedrivs och blir en integrerad del i det löpande arbetet. Medarbetarna har ett ansvar att aktivt medverka i jämställdhets- och mångfaldsarbetet.

MUTOR OCH KORRUPTION

Risk för mutor kan förekomma, därför har Mimer upprättat en mutpolicy. Syftet med Mimers mutpolicy är att medarbetarna vet hur de ska agera när tveksamma situationer uppstår. De ska också veta att de kan hänvisa till policyn när till exempel en gåva måste avvisas.

Målet är att Mimers medarbetare inte vid något tillfälle ska mutas eller misstänkas för mutbrott. Policyn är tydligt gällande vilka förmåner medarbetare alltid avstår ifrån och vilka förmåner medarbetarna inte behöver avstå ifrån. Om en situation uppstår som inte är ok är varje medarbetare ansvarig men ska lämna frågan vidare till närmaste chef eller VD.

För att säkerställa att alla medarbetare har kunskap om vad som gäller presenteras och diskuteras policyn minst en gång per år på arbetsplatsträffar. Policyn följs och revideras en gång per år och godkänns av vår styrelse.



EKONOMISK HÅLLBARHET

Att Mimer är ett av Västerås stad helägt bolag innebär att vi är en angelägenhet för alla västeråsare. I den kommunala sfären har man sedan länge talat om att ”förvalta stadens resurser för kommande generationer”. Ett något nyare begrepp, som för oss står för samma sak, är ekonomisk hållbarhet.

För att förvalta resurserna på bästa sätt behöver vi dock göra mer än att förvalta fastigheter; att underhålla och se till att de fastigheter vi äger behåller sitt värde till kommande generationer är givetvis viktigt, men begreppet ekonomisk hållbarhet innefattar för oss mycket mer. Genom att tillhandahålla en diversifierad och nytänkande produktportfölj hjälper vi till att täcka behov som finns inom staden och gör den till en attraktiv stad att bo i. Vi skapar mervärde både för våra kunder och företaget och därmed också ägarna. Ekonomisk hållbarhet är för oss inte bara att förvalta utan även att utveckla och växa som företag; för staden, dess invånare och nästa generations bästa. Detta betyder att Mimer behöver ha en långsiktig lönsamhet som möjliggör investeringar.





180,6
miljoner kronor

Vi har investerat 180,6 Mkr i ombyggnation. Vid dessa projekt läggs stor vikt vid materialval för att uppfylla krav på minskad energi- och miljöpåverkan.

23,5
procent

Mimers redovisade egna kapital per 2017-12-31 uppgår till 1 713 Mkr och soliditeten till 23,5 % (inklusive 78 % av obeskattade reserver).

11,6 Mdr

Värdet av Mimers fastighetsportfölj uppgår till totalt 11,6 Mdr, vilket innebär en värdeökning på 1,4 Mdr.



62 800 000 kr

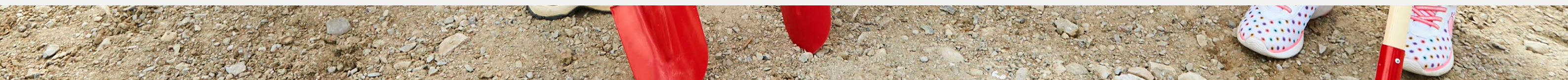
Under 2017 har vi sänkt vår kostnaderna för underhåll jämfört med 2016, där det resultatförda underhållet har legat på en nivå på cirka 62,8 Mkr.

Årets resultat:

30 400 000 kr

488,3 Mkr

har vi investerat på nya fastigheter under 2017, i syfte att fortsätta utvecklingen av staden.



ANSVARSFULL FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

Som nämnts är en del av den ekonomiska hållbarheten vår förvaltning av fastigheterna, dels när det gäller den dagliga driften men dels också för att skapa ett över tiden ekonomiskt hållbart värde. Det innebär även att vi arbetar aktivt med utveckling av våra bostadsområden. Allt för att skapa en trygg boendemiljö där människor trivs och vill leva och växa upp, idag och imorgon. Västerås präglas av en fortsatt stark tillväxt, befolkningen ökar och passerade under året 150 000 invånare. Under senare år har integrationen i samhället av alla typer av invånare blivit allt viktigare. Vi uppmanas i våra ägardirektiv att verka för en ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, vilket även inbegriper en fungerande integration. Hur väl vi lyckas med detta kommer att påverka Mimers bostadsområden, hur de värderas av kunderna, medborgarna, och hur detta i förlängningen påverkar fastighetsvärdena.

UNDERHÅLL

Under 2017 har vi fortsatt kartlägga behovet av underhåll i vårt fastighetsbestånd. Det gör att vi mer effektivt kan styra och prioritera våra investeringar och vårt underhåll, liksom det bidrar till lägre reparations- och energikostnader samt nöjdare kunder. Totalt sett 2017 har vi satsat 178 Mkr i åtgärder för att uppnå detta.

Det inre underhållet styr våra kunder över i stor utsträckning genom vårt tillvals- och underhållssystem Plusval. Kunderna har en lägre grundhyra och står i gengäld för delar av det inre underhållet själva; tapeter, golv och köksluckor. I Plusval erbjuder Mimer ett brett och modernt sortiment som marknadsförs bland annat på Kundcenter och på hemsidan. Under det gångna året har beställningar för ca 10,1 Mkr genomförts i beståndet inom underhållssystemet.

OMBYGGNATION

Mimer ägnar stora resurser åt att modernisera fastigheterna. Dels för att möta efterfrågan på högre standard, men framför allt för att förbättra energiprestanda och sänka kostnaden för drift och underhåll. I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt vid materialval för att uppfylla krav på minskad energi- och miljöpåverkan. Årets investeringar i dessa åtgärder har legat på en nivå på 181 Mkr.

NYPRODUKTION

När en ny fastighet tar form har fastighetsägaren ett stort ansvar och god möjlighet att påverka dels den ekonomiska hållbarheten för byggprojektet, dels hur byggnadens resursförbrukning kommer att se ut under dess livscykel.

Inom Mimer strävar vi efter att hålla oss uppdaterade kring nya idéer, samarbetsformer och utvecklingsprojekt inom byggbranschen. Vi tar ett aktivt ansvar genom att delta i olika pilotprojekt och har genomfört flera egna

projekt. Vi arbetar med strategisk partnering, (även inom ombyggnation) då det visat sig att det ger de bästa resultaten. Ett nära samarbete mellan oss olika parter i byggprocessen leder enligt oss till bättre priser och högre kvalitet. Vi vill att projektet ska vara i centrum för alla inblandade parter. Under 2017 har Mimer investerat 488,3 Mkr på nya fastigheter i syfte att fortsätta utvecklingen av staden.

INVESTERINGAR

Under 2017 har vi sänkt vår kostnaderna för underhåll jämfört med 2016, där det resultatförda underhållet har legat på en nivå på ca 62,8 (77,6) Mkr. Flertalet stora projekt har omprioriterats till nästkommande år vilket är en del av förklaringen till skillnaden i nivå.

För 2017 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder till 99,3 (99,7). Detta innebär att förlusten för outnyttjade lägenheter är låg och att vi utnyttjar våra fastigheter optimalt, vilket återspeglas i vår nybyggnation som inte heller har varit svår att hyra ut under året. Under 2017 har det funnits lediga lägenheter att tillgå vid varje månads-skifte, vilket ytterligare hjälper till att förse marknadens behov av bostäder.

INVESTERINGAR I NY- OCH OMBYGGNATION

Av den totala investeringsvolymen 675,3 (802,2) Mkr avsåg 488,3 (497,1) Mkr nybyggnad. Jämfört med 2016 då 148 lägenheter färdigställdes har vi under 2017 färdigställt 287 bostäder – 187 totalt på Nordanby Äng, 34 i Kvarteret Orren på Vega, 33 i Cedern på Skiljebo och 30 stycken i Kvarteret Vallonen i Skultuna samt 3 lokaler som gjorts om till bostäder. Totalt har 453 nya lägenheter produktionsstartats under 2017 – 94 lägenheter på Matboden på Vallby, 54 lägenheter på Lindaren på Malmaberg, 160 lägenheter på Välljärnet på Bäckby, 80 lägenheter på Klippblocket på Vetterlund samt 65 lägenheter på Sjöodjuret på Öster Mälarstrand.

180,6 (305,1) Mkr av den totala investeringsvolymen avser ombyggnationsåtgärder.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Av övriga investeringar under året utgör 3,0 (200,0) Mkr förvärv av fastigheter och 3,4 (3,5) Mkr inventarier.

FASTIGHETSVÄRDERING

Värdet av Mimers fastighetsportfölj uppgår till totalt 11,6 (10,2) Mdr, vilket innebär en värdeökning på 1,4 Mdr. Mimers fastigheter är bokförda till 6,4 (6,0) Mdr, vilket ger ett övervärde på 5,2 (4,2) Mdr. Under året har nyproduktion tillkommit till portföljen såsom Nordanby äng 1 och 2, Cedern 2, Vallonen på Skultuna Tibble 2:13 samt Orren 9. Den övriga värdeökningen beror främst på att de förväntade avkastningsvärdena för marknaden justerats.

VÄRDERINGSMETOD

Värdet har bedömts med stöd av kassaflödeskalkyler och nuvärdesmetoden, i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde. Antaganden kring drifts- och underhållsnivåer baseras på fem års historiska data per fastighet, justerat för större poster av engångskaraktär. För kalkylering har verktyget Datscha använts.

Årets avkastningskrav har justerats ned med cirka 0,25–0,50 procentenheter jämfört med 2016, förutom för bilplatser i D-lägen där kravet har justerats uppåt med 0,25 procentenheter. Avkastningskraven för beståndet ligger i spannet 4,0 – 7,75 %, baserat på Newsecs bedömningar. För villor och radhus används kassaflödeskalkyler parallellt med ett bedömt marknadsvärde.

Under 2017 gav styrelsen i uppdrag att inleda försäljningen av fyra fastigheter på Bäckby och på Skallberget. När försäljningen formellt beslutas i kommunfullmäktige resulterar det i ett gott ekonomiskt resultat och fastigheterna kommer att säljas till betydligt högre värden än vad vår tillämpade värderingsmetod påvisar. Detta understryker att Mimers fastighetsvärdering är ekonomiskt hållbar samt håller sig inom ramen för försiktighetsprincipen.

JUSTERAD SOLIDITET

Mimers redovisade egna kapital per 2017-12-31 uppgår till 1 713 (1 643) Mkr och soliditeten till 23,5 (24,0) % (inklusive 78 % av obeskattade reserver). Värderingen visar på ett övervärde om cirka 5,2 (4,2) Mdr. Om 78 % av detta övervärde inkluderas, uppgår den justerade soliditeten till cirka 46,0 %.

KVALITET

Om 2015 var året då Mimer intensifierade sitt kvalitetsarbete kan 2016 sägas vara året då vi tog flera viktiga steg som förde oss närmare målet – att erhålla *USK Utmärkelsen Svensk Kvalitet* år 2020. För att ta kliv mot målet har vi under 2017 fokuserat på att:

Etablera företagets 12 processer, vilket innebär att de är bra dokumenterade, innehåller mål och mätetal, är kommunicerade och har processteam. Resultat blev att 9 av 12 processer har fått godkänt och övriga tre är på god väg. Processen Verksamhetens planering skulle genomföras för första gången 2017. Resultatet genomfördes med gott resultat.

I Mimers kvalitetspolicy beskrivs företagets övergripande mål. Fokusmål ska brytas ned till varje avdelning. Mål, mätetal och aktiviteter skulle finnas i verksamhetssystemet Stratsys. Riskanalyser skulle också genomföras i Stratsys. Resultatet blev att det nu finns mätbara och uppföljningsbara mål för Mimers övergripande mål och fokusmål i Stratsys och riskanalyser hanteras i systemet.

Övergripande mål för kvalitetsarbetet är att nå Utmärkelsen Svensk Kvalitet 2020. Då behöver vi ha en USK-poäng på ca. 700. 2017 var målet 475 poäng. Vi hade en extern revisor som såg över vår verksamhet och vi fick 327 poäng. Att vi inte nådde målet berodde till en stor del på att SIQ ändrat beräkningsmodell 2017.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELL ÖVERSIKT

Efter 2016 års avslutning med Trump som ny president i USA, räntehöjning av FED, Brexit-osäkerhet, förlängd löptid men minskad takt på QE från ECB och ökade obligationsköp från Riksbanken var det många som undrade vad som skulle hända under 2017. Under hösten 2016 steg långräntorna ordentligt och i januari fortsatta det, men efter detta har de flesta räntorna mestadels gått i sidled. Hemma i Sverige fortsatte Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på -0,50 procent under hela året. För många har det varit ologiskt med tanke på att den svenska konjunkturen utvecklades mycket stark samtidigt som inflationen steg. Riksbanken har i sin tur hänvisat till risken i att den svenska kronan skulle stärkas på ett ogynnsamt sätt om man skulle avvika från framför allt ECB. ECB i sin tur har, föga överraskande, också låtit bli att höja styrräntan (0,0 procent).

ECB meddelade under början på året att tillgångsköpen skulle fortgå till åtminstone december 2017. Signaler om tidigare åtstramningar kom dock redan i juni då positiv makrostatistik hade inkommit från flera länder i euroområdet. Det blev dock verklighet först i oktober när ECB beslutade att från årsskiftet 2017/2018 minska takten ytterligare (från 60 till 30 Mdr per månad). Riksbanken valde i april att utöka obligationsköpen med 15 Mdr samt att skjuta på prognosen för den första räntehöjningen från våren 2018 till sommaren 2018. I samband med räntebeskedet i juli meddelade Riksbanken att den nya nivån på obligationsköpen skulle hållas fast året ut. I september meddelades att Stefan Ingves fick förnyat förtroende som Riksbankschef i ytterligare fem år. Under hösten meddelade även Riksbanken att besked om obligationsköpens framtid tas vid mötet i december. Vid mötet i december kommunicerade sedan Riksbanken att inga nya obligationsköp ska göras, men att förfall och kuponginbetalningar skall återinvesteras tillsvidare. Detta faktum leder till att volymerna ändå ökar under 2018 men att de på sikt ska trappas ned.

I USA hade Trump skapat förväntningar om ökad finanspolitisk stimulans, vilka fick sig en törn när han i mars drog tillbaka förslaget om en ny sjukvårdsreform. Trump blev än mer ifrågasatt när det kom fram uppgifter om kontakter med Ryssland under det amerikanska valet. Trump har även beslutat att frånträda det internationella klimatavtalet (Parisfördraget), sparkat FBI-chefen samt bråkat med Nordkorea. Rent ekonomiskt har Trump avreglerat i mycket stor omfattning och infört den största skattereformen på 30 år. Landets ekonomi har utvecklats positivt under året och börserna har slagit rekord. Fed höjde styrräntan endast en gång under 2016 (från 0,25–0,50 till 0,50–0,75 procent), fastän man tidigare hade kommunicerat fyra höjningar, och vid det mötet meddelade man att tre höjningar skulle komma 2017. Denna gång höll prognosen helt och hållet då FED höjde i mars, juni samt en sista

gång i december, och styrräntan uppgick därmed till 1,25–1,50 procent. I samband med beskedet meddelade man att prognosen inbegriper tre ytterligare höjningar under 2018.

Vad beträffar Kina fanns en del orosmoln inför 2017 men landet växte med nära 7 procent och ekonomin tycks vara mer stabil även om det framåt finns stora utmaningar, bland annat med minskade finanspolitiska stimulanser, minskad skuldsättning, inbromsad fastighetsmarknad och strukturreformer inom miljöområdet.

UTSIKTER 2018

Brexit-förhandlingarna har pågått under hela 2017 och mycket tyder nu på att det blir en mjuk brexit, det vill säga med framtida handelsavtal mellan Storbritannien och EU. Under 2018 ska uppgörelsen vara klar och det kan självklart påverka marknaderna beroende på hur utfallet blir. Även om den amerikanska ekonomin går starkt finns stora orosmoln kring Trump och hans förhållanden, vilket enligt vissa bedömare t.o.m. kan få honom avsatt. Den ekonomiska utvecklingen i Europa har överraskat positivt under 2017 och det spås fortsätta även under 2018, vilket tros leda till någon form av penningpolitisk åtstramning från ECB:s sida. I Sverige förväntas Riksbanken höja styrräntan för första gången sedan juli 2011. Om det verkligen sker spås Riksbanken ta det väldigt försiktigt, inte minst på grund av en dämpad bostadsmarknad och nya amorteringskrav. Under hösten är det val i Sverige. Vi kan inte helt utesluta att utfallet av det kan få konsekvenser för finansmarknaden och den svenska ekonomin.

MIMERS EKONOMI

Bolagets ägare, Västerås stad, har den 7 september 2017 i kommunfullmäktige fastställt nya ägardirektiv för Mimer.

AVSTÄMNING ÄGARDIREKTIV

Mimer ska enligt ägardirektivet ge ägaren en årlig utdelning som uppgår till statslåneräntan + 1 %, beräknat på bolagets kontanta aktiekapital. För 2017 innebär detta 1,52 % * 90,5 Mkr = 1 376 Kkr. Detta kommer att vara styrelsens förslag att besluta om på årsstämman. För räkenskapsåret 2016 fastställdes en utdelning på årsstämman 2016, om 1 213 Kkr. Utdelningsförslaget om 1 376 Kkr är försvarbart med hänsyn tagen till bolagets resultat, soliditet och likviditetssituation.

Bolaget ska bibehålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå. Lönsamhetsnivån ska vara tillräcklig för att säkra bolagets förnyelse och tillväxt. Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på lägst 30 %. Den får inte understiga 20 %. De senaste årens goda resultat i kombination med en lyckad finansförvaltning gör att företagets soliditet uppgår till 23,5 (24,2) % efter 2017. Vi ligger i och med det över den undre gränsen i ägardirektiven men över bolagets

långsiktiga mål.

Nytt krav i de nya ägardirektiven är att bolaget långsiktigt ska ha en avkastning på totalt kapital på minst 4 % samt att Affärsplanens (tio årsplanen) senast 2020 skall påvisa en avkastning på totalt kapital på minst 3 %. Utfall för 2017 uppgår till 2,3 (2,2 %). I februari 2018 kommer en ny affärsplan för perioden 2018–2020 presenteras för Mimers styrelse som påvisar att bolaget till 2020 kommer nå 3 % i avkastning.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Mimers finansverksamhet regleras av Västerås stads ägardirektiv och Finanspolicy för Västerås kommunkoncern antagen av Västerås Kommunfullmäktige. Finansverksamhetens mål är att optimera Mimers finansnetto inom givna ramar genom en effektiv skuldförvaltning.

Bolagets refinansieringsrisk minskas bland annat genom långfristiga lån med i tiden spridda förfall. Ränterisken

minskas genom att med finansiella derivat säkra räntenivåer bundna till olika tidsintervaller.

LÅNEPORTFÖLJEN

Mimer finansieras genom interbankslån via Västerås stad. Upplåningen sker på marknadsmässiga villkor och marginalpriset sätts efter marknaden. För att finansiera investeringar har Mimer under året ökat sin skuldvolym med 610 Mkr till 4 705 Mkr.

LÅNEPORTFÖLJEN	2017-12-31	2016-12-31	Förändring
Lånevolym (Mkr)	5 060	4 705	355
Swapvolym, inkl. framtidsstart (Mkr)	2 400	2 600	-200
Bruttosnitränta (momentan)	1,45 %	1,73 %	-28
Återstående räntebindningstid (år)	2,10	2,82	-0,72
Återstående konverteringstid (år)	2,1	1,60	0,5
Andel justering inom 12 mån	48 %	40 %	-8
Andel lån med förfall inom 12 mån	43 %	52 %	-9



RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Basen i lånestocken är lån med rörliga räntor som kompletteras med finansiella instrument av typen swappar och/eller räntetak. Med hjälp av de finansiella derivaten begränsas riskerna med marknadens ibland snabba svängningar på den befintliga låneportföljen.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR			Finanspolicy	
Intervall	Ränteförfall, Mkr	Andel förfall	Min.	Max.
0–1 år	2 410	48 %	20 %	60 %
1–4 år	1 450	29%	20 %	50 %
4–6 år	1 050	21%	10 %	40 %
> 6 år	150	3%	0 %	30 %
Summa	5 060	100 %		

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnaderna netto (ränta på lån och koncernkonto) uppgick för år 2017 till 86,0 (76,8) Mkr.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid är 2,1 (1,6) år och cirka 48 (52) % av portföljen hade vid års-skiftet en bindningstid motsvarande ett år eller kortare. Ingen koppling har gjorts till hyreskontraktens längd, då företaget huvudsakligen ägnar sig åt bostadsuthyrning.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR			Finanspolicy	
Intervall	Låneförfall, Mkr	Andel förfall	Min.	Max.
0–1 år	2 160	43%	25 %	65 %
1–4 år	1 895	37%	20 %	60 %
4–6 år	1 005	20%	5 %	50 %
> 6 år	0	0 %	0 %	30 %
Summa	5 060	100 %		

REDOVISNINGSPRINCIPER FINANSIELLA INSTRUMENT

Mimer följer Årsredovisningslagen gällande värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument vars ursprung inte är räntesäkring värderas vid bokslut och förlustreserveringar görs vid behov. För finansiella instrument vars syfte är räntesäkring ges upplysningar om nominellt belopp samt marknadsvärde.

DERIVATINSTRUMENT

Ränteterminer, ränteoptioner, ränteswappar, räntetak och kombinationer av dessa får köpas, säljas och ställas ut under förutsättning att ränteriskramarna inte överskrids. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett derivatkontrakt avbryts eller då lån återbetalas i förtid resultatredovisas omgående. Kostnader för räntetak periodiseras över räntetakets avtalstid.

Mimer använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en

helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall och Mimers långsiktiga strategiska plan. Derivatinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Mimer har inga ränteswappar vars ursprung inte är värdesäkring och därmed inget kortfristigt marknadsvärde som påverkar årets resultat.

Marknadsvärden i Mkr på derivatinstrument var på balansdagen enligt följande:

MARKNADSVÄRDEN EJ REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN		
	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Räntetak 2,75 % NORDEA	500 Mkr	0 Mkr
Räntetak 3 % SHB	500 Mkr	0 Mkr
Ränteswappar (inkl. framtida start): från 3 M STIBOR till fast (exkl. upplupen ränta)	2 600 Mkr	-166,8 Mkr

RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

Resultat efter finansnetto uppgick under året till 80,2 (76,6) Mkr. Under 2017 har ingen fastighetsförsäljning ägt rum varpå realisationsvinst/förlust uppgår till 0,0 (2,0) Mkr.

Resultatet från den operativa verksamheten ligger i linje med 2016 och följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling. Under året har efterfrågan varit fortsatt mycket god på lägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder ligger stabilt på förra årets nivå 99,3 (99,7) % och för lokaler slutar 2017 på 87,9 (93,5) %.

De totala driftkostnaderna har under året ökat, dels beroende på förändringar i beståndet men också på grund av kostnadsökningar. Våra omfattade satsningar på planerat underhåll har fortsatt under året men till en lägre takt än för 2016. I somras brann Fredriksbergsbadet ner vilket inneburit extra kostnader i form av saneringskostnader samt utrangering av bokförda värden för fastigheten. I resultatet redovisas detta som en kostnad men kostnaderna kompenseras sedan av en motsvarande försäkringsintäkt. Under året har Mimers riskkostnader ökat jämfört med tidigare år. Det rör främst kostnader kopplade till vattenskadior. Underhållsåtgärder planeras under 2018 för att stävja detta.

Finansnettot för 2017 slutar sämre än för 2016. Vilket dels beror på en utökning av lånevolymen 5,1 (4,7) Mdr samt att bolaget under året tog kostnader för att lösa en finansiell ränteplacering. Den genomsnittliga räntenivån har varit 1,45 (1,73) %.

Ingen ny avsättning till periodiseringsfond har gjorts för 2017.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDITET

Kassaflödet uppgick till -3,5 Mkr under 2017. Vid årets slut fanns totalt 0,08 Mkr i likvida medel. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 328,9 Mkr. Kassaflödet

från investeringsverksamheten uppgick till 675,8 Mkr. Nyupplåningen uppgick till 355,0 Mkr under 2017.

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Investeringarna uppgår brutto till totalt 675,3 Mkr, fördelat på nybyggnation 488,3 Mkr, förvärv av fastighet 3,0 Mkr, ombyggnationer 180,6 Mkr samt inventarier 3,4 Mkr. I inventarier ingår Mimers vindkraftverk. Avskrivningar uppgår sammanlagt till 201,5 Mkr.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNING

Mimer har under året tecknat köpeavtal med D.Carnegie AB att under våren 2018 sälja fastigheterna Puddelprocessen 1 och 2 samt Kronhjorten 2 och Råbocken 1. Affären villkoras med att kommunfullmäktige godkänner affären i februari 2018.

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Den synliga soliditeten uppgår efter 2017 till 23,5 (24,0) % i företaget. Om 78 % av det bedömda övervärdet i fastigheterna inräknas, uppgår den justerade soliditeten till 46,0 (44,1) %.

UTDELNING

Utdelning till ägaren kan maximalt uppgå till den genomsnittliga statslåneräntan under året, med ett tillägg om en procentenhet, beräknat på tillskjutet aktiekapital som ägaren har skjutit till i bolaget som betalning för aktier.

PÅGÅENDE TVIST

Bostads AB Mimer har inga pågående tvister.

RISKER OCH OSÄKERHETER

Bolagets risker och osäkerheter kan grovt sett indelas i en rörelserisk och en finansiell risk. Beträffande rörelserisken är den avgörande faktorn befolkningsutvecklingen i Västerås. Under de senaste åren har utvecklingen varit gynnsam, vilket påverkat vår uthyrningsgrad positivt. Skulle denna trend vända, med en avmattande befolkningsutveckling, finns risk för outhyrda lägenheter och därmed hyresbortfall och minskade intäkter. Det skulle även försvåra nyproduktion av bostäder.

Kraftigt stigande el- och värmepriser utgör också en risk, då dessa är några av de största kostnadsposterna i resultaträkningen.

Den finansiella risken i bolaget utgör en osäkerhet, till exempel i form av oväntade räntehöjningar över marknadens förväntningar. Med hjälp av derivat och andra finansiella instrument kan denna kostnadsstegring minskas och förskjutas i tiden.

EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	240 000	124 561	1 280 667	1 645 228
Upplösning av uppskrivningsfond avseende sålda fastigheter	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	0	36 797	36 797
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman, utdelning	0	0	-1 213	-1 213
Årets resultat	0	0	30 385	30 385
Belopp vid årets utgång	240 000	124 561	1 346 636	1 711 197

Aktiekapital, 4 800 000 aktier med ett kvotvärde om 50 kr, totalt 240 000 Kkr.

Erhållna villkorat aktieägartillskott från koncernbolag är 36 797 (56 762) kkr

Uppskrivningsfonden, hänförlig till markvärden, har under året justerats med 0 Kkr avseende sålda fastigheter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till Årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 316 251 412 kr
Årets vinst	30 384 971 kr
Summa	1 346 636 383 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Utdelning	1 376 000 kr
Att balansera i ny räkning	1 345 260 383 kr
Summa	1 346 636 383 kr



VÄLLJÄRNET
NYA LÄGENHETER PÅ BÄCKBY

RESULTATRÄKNING

		Belopp i Kkr	
	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	917 532	878 162
Hyresbortfall		-16 628	-13 744
Rabatter		-2 379	-2 492
Summa rörelsens intäkter		898 525	861 926
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-62 832	-77 611
Driftkostnader	3, 4	-379 616	-357 084
Avskrivningar (fastigheter)	5	-195 467	-199 039
Fastighetsavgift/-skatt		-20 098	-19 364
Summa rörelsens kostnader		-658 013	-653 098
Bruttoresultat		240 512	208 828
Central administration och marknadsföring (inkl. avskrivningar)	4, 5, 6, 7	-84 943	-74 529
Vinst vid försäljning av fastigheter		0	2 023
Övriga rörelseintäkter/-kostnader		10 604	17 035
Summa		-74 339	-55 471
Rörelseresultat		166 173	153 357
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	663	844
Finansiella kostnader	9	-86 663	-77 633
Summa resultat från finansiella poster		-86 000	-76 789
Resultat efter finansiella poster		80 172	76 568
Bokslutsdispositioner	10	-47 175	-9 073
Skatt på årets resultat	11, 12	-2 612	-31 190
ÅRETS VINST		30 385	36 305

BALANSRÄKNING

Belopp i Kkr			
TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13, 14, 15	5 638 282	5 333 157
Tomtmark och markanläggningar	15, 16	732 235	697 907
Inventarier	17	48 774	51 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13, 18	686 064	548 964
Summa materiella anläggningstillgångar		7 105 355	6 631 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	19	89 333	88 985
Summa anläggningstillgångar		7 194 688	6 720 934
Omsättningstillgångar			
Lager m.m.			
Lager elcertifikat	20	0	1 737
Summa lager		0	1 737
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	21	2 601	18 953
Fordringar hos koncernföretag		59 564	79 530
Skattefordran		13 424	16 119
Övriga fordringar	22	4 311	7 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	16 321	15 447
Summa kortfristiga fordringar		96 221	137 236
Kassa och bank			
Kassa och bank		81	84
Summa kassa och bank		81	84
Summa omsättningstillgångar		96 302	139 057
SUMMA TILLGÅNGAR		7 290 990	6 859 991

Belopp i Kkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		240 000	240 000
Uppskrivningsfond		124 561	124 561
Summa bundet eget kapital		364 561	364 561
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 316 251	1 244 362
Årets vinst		30 385	36 305
Summa fritt eget kapital		1 346 636	1 280 667
Summa eget kapital		1 711 197	1 645 228
Avsättningar			
Avsättningar	24	127 185	125 619
Summa avsättningar		127 185	125 619
Långfristiga skulder			
Skulder till Västerås Stad	25	5 060 000	4 705 000
Övriga skulder	25	66 000	66 000
Summa långfristiga skulder		5 126 000	4 771 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	26	161 984	134 896
Skuld till koncernföretag		47 176	72 773
Skuld koncernkonto Västerås stad		5 057	0
Övriga kortfristiga skulder	27	7 689	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	104 702	107 535
Summa kortfristiga skulder		326 608	318 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 290 990	6 859 991

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Kkr		
KASSAFLÖDESANALYS ENLIGT INDIREKT METOD	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat exklusive avskrivningar och fastighetsförsäljningar	368 200	356 430
Finansiella intäkter	663	843
Finansiella kostnader	-86 663	-77 633
Resultat efter finansiella poster	282 200	279 640
Betald skatt	979	-24 380
Upplösning/avsättning för plusval	670	202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283 849	255 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (+) resp minskning (-) av rörelseskulder	8 464	92 030
Förändring av varulager	1 737	-449
Ökning (-) resp minskning (+) av rörelsefordringar	34 855	-79 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 905	267 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-3 412	-3 512
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	-672 023	-802 241
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-348	-88 945
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	0	2 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-675 783	-892 298
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-1 213	-1 810
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-47 176	-72 773
Erhållet/lämnat aktieägartillskott	36 797	56 763
Amortering av skuld (-) respektive nyupplåning (+)	355 000	610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	343 408	592 180
Årets kassaflöde	-3 470	-32 221
Likvida medel vid årets början	3 551	35 772
Likvida medel vid årets slut	81	3 551

NOTER

1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
From räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet för byggnader, tomtmark, markanläggningar och pågående ny- och ombyggnader ingår nedlagda externa kostnader samt pålägg för indirekta projektledningskostnader. Ränta på upplånat kapital under produktionstiden aktiveras i anskaffningsvärdet, se not 13.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:	
Stomme:	100 år
Tak:	40 år
Fasad:	50 år
Fönster:	40 år
Inredning:	40 år
Installation:	40 år
Hyresgäst Anpassning:	Enligt kontrakt
Övrigt:	40 år
Markanläggning:	20 år
Inventarier, verktyg, data och fordon:	3–5 år

Fordringar
Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Skulder har tagits upp till faktiska belopp.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgår i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte skär på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Uppskjuten skatt
Bokföringsnämndens allmänna råd om inkomstskatter tillämpas. Bolaget har temporära differenser, se not 12.

Beviljad kredit
Beviljad checkräkningskredit uppgår till 100 Mkr.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt andel i koncernkonto. Fastighetsförsäljningar redovisas per kontraktsdagen.

Finansiella instrument
Värdering av finansiella instrument görs enligt Årsredovisningslagen. Finansiella instrument vars ursprung inte är räntesäkring värderas vid bokslut och förlustrererveringar görs vid behov. För finansiella instrument vars syfte är räntesäkring ges upplysningar om nominellt belopp samt marknadsvärde.

Derivatinstrument
Ränteterminer, ränteoptioner, ränteswappar, räntetak och kombinationer av dessa får köpas, säljas och ställas ut under förutsättning av att ränteriskramarna inte överskrids. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Vinst eller förluster då ett derivatkontrakt avbryts eller då lån återbetalas i förtid resultatredovisas omgående. Kostnader för räntetak periodiseras över räntetakets avtalstid.

Derivatinstrument används för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall och Mimers långsiktiga strategiska plan. Syftet med transaktionen är att säkra ränterisken. Derivatinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för realiserade förluster görs.

Mimer har inga ränteswappar vars ursprung inte är värdesäkring och därmed inget kortfristigt marknadsvärde som påverkar årets resultat.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Mimers resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförts.

Dotterbolag
Mimer har under 2016 förvärat 2 st dotterbolag: Björnklockan AB org.nr 556802–1694, säte: Västerås och Gurkstadens Fastighets AB org nr. 556720–3145, säte: Västerås. Bolaget upprättar inte koncernredovisning enligt undantagsreglerna i ÅRL 7:2.

Koncernredovisning
Bostads AB Mimer är ett helägt dotterbolag till Västerås Stadshus AB och ingår i kommunkoncernen som ett av flera helägda dotterbolag till kommunkoncernens moderbolag. Västerås Stadshus AB, org.nr 556489–6552 säte: Västerås upprättar koncernredovisningen.

2. Rörelsens intäkter

	2017	2016
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Bostäder	822 323	787 351
Bostäder, från koncernföretag	8 377	6 450
Lokaler	32 874	30 688
Lokaler, från koncernföretag	29 278	29 968
Övrigt	24 585	7 363
Övrigt, från koncernföretag	95	16 342
Summa	917 532	878 162
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-6 075	-7 244
Lokaler	-7 507	-3 968
Övrigt	-3 046	-2 532
Summa	-16 628	-13 744
Rabatter		
Summa rabatter för senarelagt underhåll samt övriga rabatter	-2 379	-2 492
Summa rörelsens intäkter netto	898 525	861 926

3. Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	68 701	61 608
Reparationer	69 113	67 014
Taxebundna kostnader		
Renhållning	23 585	22 750
El	20 277	17 366
Vatten	20 371	20 149
Värme	104 921	104 368
Fastighetsadministration	37 486	34 864
Övriga kostnader	35 162	28 965
Summa driftskostnader	379 616	357 084

I övriga kostnader ingår boinflytandemedel till Hyresgäst-föreningen om 69 (60) Kkr. Utöver detta har 262 Kkr avseende fritidsmedel samt 1 563 Kkr avseende förhandlingsersättning, aviserats för Hyresgästföreningens räkning.

4. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, antal medarbetare

	2017	2016
Antal tillsvidareanställda		
Kvinnor	60	57
Män	85	83
Totalt	145	140
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelse		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7
Ledning		
Kvinnor	5	3
Män	4	5
Totalt	9	8

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnad

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 696	1 387
Löner och ersättningar till övriga anställda	61 922	57 195
Summa löner och ersättningar	63 618	58 582
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 527	21 252
Pensionskostnader	6 502	5 108
Summa sociala avgifter och pensionskostnad	30 029	26 360

VD's månadslön uppgår till 120 000 kr. Utöver det tillkommer bil förmån som uppgår till 2 391 kr/månad. I pensionskostnader avser 618 (480) Kkr kostnader för verkställande direktör. VD's anställnings-avtal ger rätt till avsättning till pensionsförsäkring motsvarande 35 % av grundlönen. Ingen kollektivavtalad tjänstepension utgår för VD. Avtal finns för VD om avgångsersättning motsvarande 21 månadslöner. Inga förpliktelser om pensioner finns för styrelsen.

5. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader och byggnadsinventarier	172 044	161 392
Markanläggningar	7 157	5 292
Utrangering byggnader	12 466	19 355
Nedskrivning byggnader	3 800	13 000
Summa	195 467	199 039
Summa avskrivning inventarier	6 016	6 057
Summa av- och nedskrivningar byggnader och inventarier	201 483	205 096

6. Ersättning till revisorerna

	2017	2016
Revision		
Revisionsuppdraget, Ernst & Young AB	199	191
Konsultation Ernst & Young AB, inklusive lekmannarevision	42	15
Övrig rådgivning/konsultation	121	125
Summa ersättning till revisorer	362	331

7. Leasing

Bolaget leasar fordon, datautrustning, bilar samt övrig kontors-utrustning till ett anskaffningsvärde av cirka 1,5 Mkr. Respektive delavtal löper på mellan två och fyra år. Årets kostnad uppgår till ca 1 276 Kkr. Ett avtal inkluderar förbrukningsmaterial och service, vilket ej räknats med i anskaffningsvärde.

8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från bank- och skattekonto	0	68
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	663	775
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	663	843

9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, Västerås stad	18 595	16 813
Räntekostnader, övrigt	68 058	60 733
Övriga finansiella kostnader	10	87
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	86 663	77 633

10. Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Justering periodiseringsfond tidigare år	0	63 700
Lämnade koncernbidrag	-47 176	-72 773
Summa bokslutsdispositioner	-47 176	-9 073

11. Skatt på årets resultat

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	32 997	67 495
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-7 259	-14 849
Skattemässiga avskrivningar	36 180	33 272
Bokföringsmässiga avskrivningar	-39 424	-36 671
Skattemässigt underhåll (bokföringsmässig investering)	4 948	28 097
Nedskrivning fastigheter/pågående nyanläggning	-836	-2 860
Ej avdragsgilla utrangeringsavdrag	-2 743	-2 736
Skattedifferens taxering 2016	0	-243
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-143	-90
Ej skattepliktiga intäkter	0	15
Schablonintäkt periodiseringsfond	0	-66
Skillnad mellan bokföringsmässig och skattemässig reavinst fastigheter	0	1
Ej uppbokad skattefordran på taxerat underskott	-	-4 114
Utnyttjat underskott från tidigare år, ej bokfört	7 654	0
Skattediff f års beräkning	-92	0
Förändring temporära skillnader fastigheter	-896	-30 946
Redovisad skattekostnad	-2 612	-31 190

12. Skattemässiga temporära skillnader

	2017	2016
Skattepliktiga - Restvärden	568 286	564 215
Beräknad uppskjuten skatteskuld, 22 % av 568 286 Kkr	125 023	124 127

13. Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta	4 403	4 241

14. Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 569 796	7 196 510
Under året genomförda omfördelningar	486 909	573 676
Nyanskaffningar	2 727	0
Nedskrivningar	0	-12 220
Försäljningar och utrangeringar	-31 496	-188 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	8 027 936	7 569 795
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 236 639	-2 243 858
Försäljningar och utrangeringar	19 030	168 612
Årets avskrivning enligt plan	-172 045	-161 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 389 654	-2 236 638
Summa bokfört värde byggnader	5 638 282	5 333 157

15. Taxeringsvärde på byggnader

	2017	2016
Taxeringsvärde på byggnader och mark	7 149 025	7 102 539

16. Markanläggningar och tomtmark

	2017-12-31	2016-12-31
Markanläggning		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 350	164 281
Under året genomförda omfördelningar	34 862	46 544
Nedskrivningar	0	-780
Nyanskaffning	64	0
Försäljningar och utrangeringar	-3 755	-52 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 521	157 350
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 708	-93 111
Försäljningar och utrangeringar	3 755	52 695
Årets avskrivning enligt plan	-7 157	-5 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 110	-45 708
Bokfört värde markanläggning	139 411	111 642
Tomtmark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	586 265	586 437
Nyanskaffningar under året	6 379	0
Nyanskaffning	180	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-172
Bokfört värde tomtmark	592 824	586 265
Summa bokfört värde markanläggningar och tomtmark	732 235	697 907

17. Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 684	71 872
Nyanskaffningar under året	3 412	3 511
Momslyft vindkraft	-543	0
Försäljningar och utrangeringar	-2 204	-1 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 349	73 684
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 763	-17 405
Försäljningar och utrangeringar	2 204	1 699
Årets avskrivning enligt plan	-6 016	-6 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 575	-21 763
Summa bokfört värde inventarier	48 774	51 921

18. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	548 964	368 448
Under året nedlagda kostnader	668 943	802 241
Under året genomförda omfördelningar	-528 149	-620 220
Nedskrivning pågående projekt	-3 800	0
Omfördelningar	106	-1 505
Utgående nedlagda kostnader	686 064	548 964

19. Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Värdet på andelar i andra företag		
Anskaffningsvärde, 4 andelar nominellt värde 10 000 kr i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
Värdet på aktier i dotterbolag		
Björnklockan AB	48 945	48 945
Gurkstadens Fastighets AB	40 348	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	89 333	88 985
Aktier i dotterbolag		
Björnklockan AB		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 945	48 945
Utgående redovisat värde	48 945	48 945
Gurkstadens Fastighets AB		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 348	40 000
Utgående redovisat värde	40 348	40 000

	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal aktier	Bokfört värde
Björnklockan AB	100	100 %	1 000	48 945
Gurkstadens Fastighets AB	100	100 %	1 000	40 348
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Björnklockan AB	556802-1964	Västerås	2 327 Kkr	41 Kkr
Gurkstadens Fastighets AB	556720-3145	Västerås	29 920 Kkr	-1 727 Kkr

20. Lager

	2017-12-31	2016-12-31
Värderat till anskaffningsvärde		
Lager elcertifikat	0	1 737
Summa lager	0	1 737

21. Hyres- och kundfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar koncernbolag	1 165	13 699
Övriga fordringar	1 436	5 254
Summa hyres- och kundfordringar	2 601	18 953

22. Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos leverantörer	3 242	3 207
Banktillgodohavande Västerås stad	0	3 467
Övriga fordringar	1 069	513
Summa övriga fordringar	4 311	7 187

23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förväntade försäkringspremier	3 886	2 943
Förväntade försäkringsintäkter	3 098	0
Förutbetalda driftkostnader	5 498	9 308
Upplupna intäkter koncernbolag	835	1 573
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 004	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 321	15 447

24. Avsättningar

Avsättningar för skatter, uppgår till 125 023 (124 127) Kkr. Övrig avsättning avser premiecheckar till hyresgäster att nyttja för underhållsåtgärder, uppgår till 2 162 (1 492) Kkr.

25. Långfristiga skulder

Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen		
Skulder till Västerås stad	2 900 000	2 245 000
Summa långfristiga skulder	2 900 000	2 245 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	66 000	66 000
Summa skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	66 000	66 000

Dessutom finns lån på 2 160 000 (2 469 000) Kkr till Västerås stad som har slutförfall under 2018, med möjlighet till amortering.

26. Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Koncernbolag	36 477	50 493
Övriga skulder	125 507	84 403
Summa leverantörsskulder	161 984	134 896

27. Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga skulder	5 259	2 436
Skuld till koncernbolag	2 430	504
Summa övriga kortfristiga skulder	7 689	2 940

28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	5 485	5 366
Upplupna räntor	6 009	8 123
Upplupna räntor Västerås stad	5 288	4 593
Förskottsinbetalda hyror koncernbolag	2 574	2 759
Förskottsinbetalda hyror	66 600	66 778
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 746	19 916
Summa	104 702	107 535

29. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 18 december tog Mimers styrelse beslut om att sälja 749 lägenheter till D. Carnegie & Co. Fastigheterna kommer att innan överlåtelsen paketeras i ett separat bolag för att sedan överlåtas till köparen. I aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna är affären villkorad med att kommunfullmäktige i Västerås godkänner överlåtelsen innan den vinner laga kraft. Kommunfullmäktige beslutade den 1 februari 2018 att Bostads AB Mimer kan överlåta fastigheterna till ett nytt bolag samt att därefter sälja aktierna i det nybildade bolaget.

30. Förslag till vinstdisposition

	2017	2016
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	1 316 251	1 244 362
Årets vinst	30 385	36 305
	1 346 636	1 280 667
Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition. Vinstmedlen disponeras så att		
Att balansera i ny räkning	1 345 260	1 279 454
Utdelning	1 376	1 213
	1 346 636	1 280 667

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017	2016
Pantbrev i fastigheter	2 326 486	2 326 486
varav i eget förvar	-2 326 486	-2 326 486
Garantiförbindelser FASTIGO	1 195	1 107
Garantiförbindelser, Vindkraftverk	71	71
Summa garantiförbindelser	1 266	1 178

Västerås den 9 februari 2018
Styrelsen för Bostads AB Mimer


Lars Korkman, Ordförande


Amanda Agestav

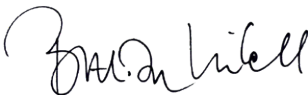

Dorine Snäckerström


Fredrik Dalmo


Mikael Källqvist, VD

Vår revisionsberättelse har angivits den 19 februari 2018
Ernst & Young AB


Gunilla Andersson
AUKTORISERAD REVISOR


Britt-Inger Lindell


Johannes Wretling Persson


Yigen Zenlander

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Mimer, org.nr 556019-3384

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Mimer för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna **29-55** i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsaktiebolaget Mimers finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med års-redovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsaktiebolaget Mimer 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 års-redovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bostadsaktiebolaget Mimer för år 2017 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 Bostadsaktiebolaget Mimer enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Västerås den 19 februari 2018

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Bostads AB Mimer, organisationsnummer 556019-3384

Vi, av fullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Mimers verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

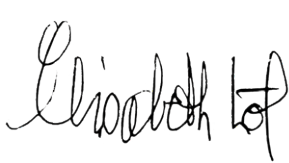
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och stadens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års-/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året genomförde lekmannarevisorerna en fördjupad granskning rörande bolagets korruptionsförebyggande arbete. Granskningen genomfördes genom intervjuer samt genomgång av relevanta styrdokument. Den sammanfattande bedömningen är att bolagets korruptionsförebyggande arbete är tillräckligt samt bygger på en tillräcklig intern kontroll.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll under 2017 har varit tillräcklig.

Västerås den 21 februari 2018



Elisabeth Löf
Lekmannarevisor



Åke Johansson
Lekmannarevisor

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning, Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Bostadshyror	824 625	786 557	764 886	744 832	721 517
Hyror lokaler och övriga uthyrningsenheter	52 446	54 287	51 401	50 939	50 457
Bilplatser	21 456	21 083	19 973	19 194	18 045
Summa rörelseintäkter	898 527	861 927	836 260	814 965	790 019
Underhållskostnader	-62 832	-77 611	-73 622	-87 077	-135 481
Driftkostnader	-464 561	-431 613	-408 199	-384 170	-367 717
Driftkostnader	6 016	6 057	5 502	2 289	2 198
Fastighetsavgift/-skatt	-20 098	-19 364	-17 682	-17 279	-16 988
Summa rörelsekostnader	-541 475	-522 531	-494 001	-486 237	-517 988
Driftnetto	357 052	339 396	342 259	328 728	272 031
Jämförelsestörande poster					
Reavinst vid avyttring av fastigheter	0	2 023	1 318	12 587	1 018
Övriga intäkter/kostnader	10 604	17 034	9 490	7 128	3 895
Övriga intäkter/kostnader	0	0	-31	-12	-7
Avskrivningar	-201 483	-205 096	-180 002	-151 889	-124 635
Övriga finansiella intäkter	663	844	1 031	1 130	1 089
Finansiella kostnader	-86 663	-77 633	-89 863	-95 448	-96 728
Resultat efter finansnetto	80 173	76 568	84 202	102 224	56 663
Bokslutsdispositioner	-47 176	-9 073	100 000	-2 500	-11 200
Skatt	-2 612	-31 190	-49 937	-20 121	-12 988
ÅRETS RESULTAT	30 385	36 305	134 265	79 603	32 475
Balansräkning, Kkr	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastigheter	7 056 582	6 580 028	5 978 708	5 484 452	5 098 841
Övriga anläggningstillgångar	138 107	140 906	54 507	5 479	5 217
Övriga omsättningstillgångar	96 220	135 506	30 270	21 829	50 553
Likvida medel	81	3 551	35 771	814	4 577
Summa tillgångar	7 290 990	6 859 991	6 099 256	5 512 574	5 159 188
Eget kapital	1 711 197	1 645 229	1 553 971	1 422 045	1 325 866
Obeskattade reserver	0	0	63 700	163 700	161 200
Avsättningar	127 186	125 619	94 471	44 402	47 136
Räntebärande skulder	5 060 000	4 705 000	4 095 000	3 640 000	3 395 000
Räntefria skulder	392 607	384 143	292 114	194 556	187 859
Räntefria skulder	0	0	0	47 871	42 127
Summa skulder och eget kapital	7 290 990	6 859 991	6 099 256	5 512 574	5 159 188

Fastighetsuppgifter	2017	2016	2015	2014	2013
Antal lägenheter	11 805	11 518	11 369	11 293	11 312
Antal lokaler och övriga uthyrningsenheter	888	918	902	925	938
Antal garage och parkeringsdäck	2 253	2 253	2 289	2 842	2 330
Antal parkeringsplatser	7 498	7 374	7 247	6 627	3 634
Summa uthyrningsobjekt	22 444	22 063	21 807	21 687	18 214
Yta bostäder, m²	798 336	781 269	771 071	765 859	766 556
Yta lokaler och övriga enheter, m²	64 027	64 364	56 712	54 918	60 038
Yta, garage, parkeringsdäck och parkeringsplatser, m²	26 598	26 598	27 944	27 836	27 953
Summa yta, m²	888 961	872 231	855 727	848 613	854 547
Medarbetare	2017	2016	2015	2014	2013
Årsanställda, antal	145	140	125	118	114
Löner, Kkr	63 618	58 582	55 047	50 867	46 464
Sjukfrånvaro kort, %	2,3	2,2	2,1	2,3	2,0
Sjukfrånvaro lång, %	1,3	2,6	2,1	1,2	0,4
Personalomsättning, %	7,0	8,3	4,5	2,6	4,0
Omsättning per årsanställd, Kkr	6 197	6 157	6 690	6 907	6 930
Förädlingsvärde per årsanställd, Kkr	3 054	3 037	3 424	3 372	2 993
Övrigt, Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Totalt sysselsatt kapital	6 898 383	6 475 847	5 807 142	5 270 147	4 929 202
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar	675 426	805 754	763 727	524 661	406 807
Vinst vid fastighetsförsäljningar	0	2 023	1 318	12 587	1 018
VLU/HLU-rabatter	2 379	2 492	2 522	2 716	2 562

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Överskottsgrad, %	39,7	39,4	40,9	40,4	34,4
Direktavkastning på bokförda värden	5,2	5,4	6,0	6,2	5,5
Direktavkastning på marknadsvärden	3,1	3,3	3,8	3,8	3,5
Direktavkastning på marknadsvärden, exkl central adm.	3,8	4,1	4,6	4,6	4,1
Räntabilitet eget kapital, %	1,8	2,3	9,0	5,8	2,5
Räntabilitet sysselsatt kapital, %	2,5	2,5	3,1	3,9	3,2
Soliditet, %	23,5	24,0	26,3	28,1	28,1
Justerad soliditet, %	46,0	44,1	44,7	48,5	46,5
Skuldsättningsgrad	3,0	2,9	2,6	2,6	2,6
Räntetäckningsgrad	1,9	2,0	1,9	2,1	1,6
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,3	99,7	99,8	99,7	99,7
Uthyrningsgrad lokaler, %	87,9	93,5	97,3	96,2	95,7
Uthyrningsgrad bilplatser, %	87,7	67,4	65,9	57,5	74,4
Hyresförluster (kundförluster), Kkr	2 329	2 820	1 943	2 455	2 087
Grundhyra bostäder, kr/m²	1 041	1 016	1 001	947	947
Driftkostnad, kr/m²	537	509	489	463	445
Underhållskostnad, kr/m²	74	93	89	106	165
Driftnetto, kr/m²	418	406	415	399	331
Yta för sålda fastigheter under året	0	142	107	1 293	123

DEFINITIONER

ANTALET MEDARBETARE, ÅRSMEDELTAL
Den sammanlagda arbetstiden delat med normal års-
arbetstid.

A-TEMP
Summan av den invändiga arean för respektive
våningsplan som värms till mer än 10 °C

DIREKTAVKASTNING
Driftnetto i procent av fastigheternas genomsnittliga
bokförda värde.

DRIFTNETTO
Rörelseintäkter minus kostnader för underhåll, drift och
fastighetsskatt.

FÖRÄDLINGSVÄRDE PER ÅRSANSTÄLLD
Driftnetto plus arbetskraftskostnad dividerat med antal
årsanställda.

GRUNDHYRA BOSTÄDER KR/M²
Hyresintäkter brutto dividerat med genomsnittlig yta.

KR/M²
Årets intäkter och kostnader dividerat med genom-
snittlig yta, exklusive bilplatser.

LIKVIDITET
Likvida medel och kortfristiga placeringar.

LÅNEPORTFÖLJ
Tillfälliga lån och fastighetslån.

NETTOOMSÄTTNING
Hyresintäkter efter avdrag för hyresbortfall och under-
hållsrabatter.

OMSÄTTNING PER ÅRSANSTÄLLD
Rörelseintäkter dividerat med antal årsanställda.

PERSONALOMSÄTTNING
Differensen av genomsnitt antal årsanställda dividerat
med föregå ende års genomsnitt årsanställda.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL
Resultat efter finansiella poster efter avdragen
eventuell skatt i procent av genomsnittligt eget
kapital.

RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL
Resultat efter finansiella poster plus finansiella
kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt
kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat efter finansiella poster plus finansiella
kostnader dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET
Eget kapital inklusive 78 % av beskattade reserver
i procent av balansomslutningen.

SYSSELSATT KAPITAL
Balansomslutning minus icke ränte-bärande
skulder.

UTHYRNINGSGRAD
Hyresintäkter netto (efter hyresbortfall) dividerat
med hyresintäkter brutto (möjliga hyresintäkter).

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftnetto exklusive räntebidrag i procent av hyres-
intäkterna. Driftnetto räknas som hyresintäkter
minus rörelsekostnader.

ÖVRIGA UTHYRNINGSENHETER
Omfattar förråd, hobbylokaler, hobbyrum, reklam-
tavlor, transformatorstationer och ”övrig uthyr-
ning”.

MIMERS FASTIGHETER

GRYTA, SKALLBERGET, GIDEONSBERG OCH HÖKÅSEN												2017-12-31	
Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres- intäkter totalt 2017 Kkr	Genom- snittshyra bostäder m²/år i kr	
Alvesta 2:6	Jökelvägen 1-7	C	1991	25	2	1	19	1 468	218	31	2 512	1 202	
Björnen 1	Skallbergsgatan 17-31	B	1986	60	8		74	3 897	598		9 676	1 040	
	Skallbergsgatan 28-40			77	2			4 609	28				
Björnen 4	Skallbergsgatan 12-26	B	1985	85	14	74	79	5 481	935	1 176	7 160	1 040	
Brunbjörnen 1	Björnjaktsvägen 1-87	B	1981	44	1	7	54	4 090	119	84	4 666	862	
	Björnjaktsvägen 2-6			3	7		324	84					
	Björnjaktsvägen 50-60			6	25	648	300						
Brunbjörnen 2	Björnjaktsvägen 8-46	B	1981	20				1 674			8 287	866	
	Brunbjörnsvägen 1-73			37				29					64
	Brunbjörnsvägen 2			41		3	7	3 967	301	84			
	Brunbjörnsvägen 6-86												
Bävern 1	Bellmansgatan 1-11	B	1988	100	14	19	85	6 059	698	228	16 487	1 059	
	Karlfeldtsgatan 30-48			149	7		113	8 579	92				
Drevjakten 1	Spårhundsvägen 1-103	B	1979	51		27	46	4 709		324	4 315	887	
Drevjakten 2	Drevjaktsvägen 1-79	B	1979	38	2	24	23	3 167	177	288	3 110	903	
Grosshandlaren 2	Bomansgatan 14	A	1986	11	3		8	716	43		822	1 083	
Gökärten 6	Vitmåragatan 5	B	1999	89	2		26	2 625	16		3 659	1 377	
Kronhjorten 2	Bellmansgatan 2-12	B	1990	104	3	8	74	6 824	118	144	9 426	1 064	
	Karlfeldtsgatan 24-26			29	1			1 731	12				
Minken 1	Uttervägen 1-33	B	1979	17	1	15		1 673	6	180	5 389	897	
	Uttervägen 2-82			40	1	14	32	4 121	45	168			
Minken 2	Minkvägen 1-63	B	1979	29	4	18		2 709	296	216	6 215	905	
	Minkvägen 2-74			36	2	11	52	3 549	103	132			
Minken 3	Illervägen 1-27	B	1979	14		19	34	1 507		228	4 644	894	
	Illervägen 2-70			34	1	6		3 477	46	72			
Nordanby äng 1	Fiholmsgatan 14-16	B	2017	70			49	4 058			6 156	1 675	
	Fiholmsgatan 7-15			8									
	Vikhusgatan 5-7			55				55					3 188
Nordanby äng 2	Fiholmsgatan 7-15	B	2017	62			52	4 367			4 088	1 801	
Orren 9	Nansengatan 13-15	B	2017	18				1 154			1 042	1 747	
	Orrvägen 4			4				311					
	Orrvägen 8			6				29					417
	Tunbyvägen 61			6									418
Ripan 1	Bomansgatan 32	A	1970	12	1		11	1 032	34		1 051	985	
Råbocken 1	Skallbergsgatan 2-10	B	1988	135	10		59	7 135	668		8 710	1 082	
Räven 3	Vegagatan 9	B	1992	12	2		12	735	32		819	1 070	
Stövarjakten 29	Drevervägen 1-115	B	1979	57	1	36	33	5 173	47	432	4 824	889	
Svarta plan 1	Karlfeldtsplatsen 1-11	B	1990	85	6	17	106	6 522	2 251	177	15 356	1 026	
	Karlfeldtsplatsen 2-14			86	7	22	52	6 789	1 033	264			
Vargskinnet 54	Vargjaktsvägen 1-59	B	1982	30				2 913			6 110	873	
	Vargjaktsvägen 2-90			44				1					33
Älgen 1	Emausgatan 48-52	B	1986	63	3	23	111	3 675	46	369	4 262	1 052	
Älgen 3	Skallbergsgatan 1-7	B	1988	86	9		38	4 892	106		5 278	1 049	
Älgen 4	Emausgatan 46	B	1979	29	4		17	1 878	208		7 413	1 046	
	Skallbergsgatan 9-15			72	8	15	56	4 752	290	180			
Summa område				2 071	123	457	1 522	144 395	8 688	5 905	151 477		

VALLBY OCH SKULTUNA

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres-intäkter totalt 2017 Kkr	Genom-snittshyra bostäder m²/år i kr
Allmogekulturen 1	Allmogeplatsen 2-34	C	1981	112	27			8 636	419		8 834	983
Allmogekulturen 10	Allmogeplatsen 35	C	1990	63	14	7		4 624	2 240	42	7 374	1 021
Allmogekulturen 11	Allmogeplatsen 37	C	1980		4				909		1 539	
Allmogekulturen 12	Fatbursgatan 5, loftbodsvägen	C	1988			52	135			624	411	
Allmogekulturen 13	Parstugugatan 7-35	C	1994	73	10	20		6 616	274	240	7 116	1 014
Allmogekulturen 14	Backstugugatan 2-18	C	1966	50	16		59	4 548	32		7 403	1 024
	Gäststuguvägen 8-10			14				1 327				
	Parstugugatan 1-5			14				1 308				
Allmogekulturen 15	Gäststuguvägen 1-19	C	1966	46	18			4 094	347		9 806	1 063
	Gäststuguvägen 12-22			41	10			2 983	20			
	Gäststuguvägen 2-6			23		16	102	1 732		192		
Allmogekulturen 16	Allmogeplatsen, bilplatser	C	0				198					
Allmogekulturen 2	Loftbodsvägen 10-24	C	1981	45	1			4 153	34		8 577	1 087
	Allmogeplatsen 36-38				2		29		1 292			
	Loftbodsvägen 17				1				10			
	Svalgången 7-27			11			15	1 210				
Allmogekulturen 3	Loftbodsvägen 2-8	C	1994	19	8			1 797	16		10 604	1 051
	Portlidervägen 1-21			80	36			5 790	72			
	Portlidervägen 2-10			38		14		2 409		168		
Allmogekulturen 4	Höglöftsvägen 1-13	C	1993	39				3 631			8 991	1 064
	Höglöftsvägen 2-18			68	8	20	111	4 706	16	240		
Allmogekulturen 6	Antikvarievägen 1-13	C	1988	46				4 333			14 264	899
	Antikvarievägen 12-22			44				4 044				
	Antikvarievägen 2-6			22	12			1 996	36			
	Svalgången 2-18			68	1		123	5 474	5			
Allmogekulturen 7	Allmogeplatsen 1-11	C	1989	57	1			3 299	947		11 893	1 020
	Allmogeplatsen 13-23			99	10		8	3 385	20			
	Allmogeplatsen 25-29			19	1		8	1 392	257			
	Antikvarievägen 8-10			16				1 536				
Fatburen 1	Fatbursgatan, bilplatser	C	1990			36	28			432	340	
Fatburen 4	Fatbursgatan 19-25	C	2001	24			84	1 448			1 601	1 106
Gårdstunet 1	Vangbodsvägen	C	0		1					0		
Gårdstunet 3	Vangbodsvägen	C	0		1					0	36	
Kvarnbacka 3:100	Stenhusvägen 6-12	D	1929	8				800			707	884
Kvarnbacka 3:158	Gäddströmsvägen 1-89	D	1977	44	1	17	30	4 072	35	204	5 370	903
	Krongjutarvägen 2-6			19		9	18	1 736		108		
Kvarnbacka 3:82	Krongjutarvägen 13-15	D	1993	22	4		15	1 504	24		1 507	999

Fortsättning ►

VALLBY OCH SKULTUNA

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres- intäkter totalt 2017 Kkr	Genom- snittshyra bostäder m²/år i kr
Kvarnbacka 3:93	Bankvägen 2-4	D	1971	20	3			1 348	40		1 139	840
Kvarnbacka 3:94	Krongjutarvägen 11	D	1964	4			10	285			240	843
Kvarnbacka 3:97	Bruksgatan 29-39	D	1972	17	1			1 237	44		1 191	946
Kvarnbacka 3:98	Bruksgatan 2-4	D	1987	7				821			580	706
Kvarnbacka 3:99	Bruksgatan 13-21	D	1929	6				456			380	834
Ryggåsstugan 1	Parstugugatan 37, bilplatser	C	0				64					
Rökstugan 1	Parstugugatan, bilplatser	C	0				11					
Skultunaby 1:130	Bankvägen 1	D	1984	33	9			2 232	61		4 146	1 002
	Krongjutarvägen 14-16			21	8		37	1 440	446			
Skultunaby 1:131	Bankvägen 3	D	1987	28	3		20	1 816	12		3 808	1 015
	Julia nybergs väg 3			28	4			1 894	16			
Skultunaby 1:156	Bankvägen 6-8	D	1971	20	2		47	1 396	8		1 186	848
Skultunaby 1:164	Byhagsvägen 4, bilplatser	D	0				15					
Skultunaby 1:165	Gäddströmsvägen 4-42	D	1982	20		8		2 045		96	1 843	885
Skultunaby 1:52	Västeråsvägen 31	D	1989		5	1			419	21	112	
Skultunaby 1:85	Vallonvägen 16-20	D	1978	48	10	8		2 673	335	96	2 481	894
Skultuna-tibble 2:13	Mäster jacobs väg 25	D	1994	20	12	17		1 454	760	204	9 212	835
	Vallonvägen 11-17			123	5	3	106	6 435	3 319	36		
Skultuna-tibble 4:12	Folievägen 11-21	D	1968	108	46		102	7 878	920		7 011	868
Skultuna-tibble 4:17	Folievägen 7, bilplatser	D	0				4				38	
Skultuna-tibble 4:39	Karl ix:s väg 15 f	D	2010	1				126			134	1 067
Skultuna-tibble 4:40	Karl ix:s väg 15 e	D	2010	1				126			134	1 067
Skultuna-tibble 4:41	Karl ix:s väg 15 d	D	2010	1				126			134	1 067
Skultuna-tibble 4:42	Karl ix:s väg 15 c	D	2010	1				126			134	1 067
Skultuna-tibble 4:43	Karl ix:s väg 15 b	D	2010	1				126			134	1 067
Skultuna-tibble 4:44	Karl ix:s väg 15 a	D	2010	1				126			134	1 067
Skultuna-tibble 4:7	Aluminiumvägen 1-7	D	1990	57	3		48	2 920	246		3 719	1 122
Skultuna-tibble 4:8	Aluminiumvägen 2	D	1978	18				900			3 775	891
	Karl ix:s väg 18-20			24		21		1 368		196		
	Karl ix:s väg 9-11			36	2	6	10	1 791	94	72		
Summa område				1 868	300	255	1 437	135 726	13 725	2 971	148 037	

HAGA, STENTORPET OCH VIKSÄNG

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres-intäkter totalt 2017 Kkr	Genom-snittshyra bostäder m²/år i kr
Cedern 2	Munktorpsgatan 2-4	B	2016	22			141	1 410			11 113	1 725
	Säbygatan 2			31		10	41	2 133		120		
	Träddragargatan 52-58			39	1		35	2 411	550			
Förseglet 1	Försegelvägen 1 och 2	A	0		31				8 809		6 016	
Gippen 2	Bogvägen 1-3	A	2000	24			36	1 894			2 771	1 379
Hammarén 1	Roslagsgatan 1-5	B	2001	56				1 452			2 061	1 419
Hanen 6	Åkarhagsgatan 1	B	2002	62			11	1 831			2 499	1 357
Kasernen 2	Kaserngatan 4-12	B	1993	99	15		76	4 788	1 819		7 658	1 092
Kasernen 4	Kaserngatan 16	B	1992	90	9		54	4 131	50		9 636	1 118
	Kaserngatan 18-20			49	4			3 310	721			
Knekten 2	Rönnergagatan 38-54	B	1984	99	15	25	109	7 687	147	300	8 378	1 027
Kolaren 1	Stentorpsgatan 1-13	B	1969	200	11	45	102	11 710	1 087	540	10 820	806
Kolmilan 1	Stentorpsgatan 2-16	B	1965	180	11	73	128	11 994	465	770	10 439	797
Kolven 1	Haga parkgata 18-22	B	1984	36	4		31	2 088	119		2 319	1 028
Kolvhalsen 1	Haga parkgata 24-26	B	1984	24			16	1 392			1 491	1 044
Korsängsskolan 11	Runebergsgatan 4 h	B	1995	1				120			101	844
Lindaren 2	Svarvargatan 2-8	B	1990	118	19	12	64	6 723	188	144	14 991	1 080
	Träddragargatan 23-29			120	20	12	61	6 576	81	144		
Marielund 1	Geijersgatan 12-22	B	1972	108	10	17	15	6 453	344	233	9 173	986
	Hemdalsvägen 5-11			36	3	33	15	2 151	305	414		
Mesanseglet 3	Mesangatan 6	A	2016	22			5	1 352			5 956	1 687
	Råsegelgatan 7-9			32		24	11	1 981		0		
Pinjen 1	Cedergatan 13-41	B	1994	66	1		92	5 350	26		6 255	1 131
Pipan 1	Haga parkgata 3-5	B	1986	70	4	2		3 618	113	24	4 027	1 076
Regementet 1	Regementsgatan 25-87	B	1991	229	9	99	226	15 910	802	1 222	19 662	1 160
Regementet 2	Regementsgatan 1 a, b Regementsgatan 3-23	B	1999	46			39	3 170			16 210	1 289
				138	1		112	9 235	0			
Regementet 3	Regementsgatan 1	B	1994		2				1 058		4 295	
	Regementsgatan 2				17	1	48		2 420	0		
Rubanken 13	Geijersgatan 10, bilplatser	B	0				54				107	
Råseglet 1	Råsegelgatan 1-5	A	2013	56			10	4 322			19 917	1 524
	Storsegelgatan 2			24		115	9	1 586		1 399		
	Öster mälärstrands allé			80	4		17	5 994	282			
	133-147											
Sicklingen 3	Hemdalsvägen 10-16	B	2004	21			20	1 585			3 240	1 140
	Strängnäs-gatan 5-7			8			12	668				
	Uppsalagatan 3			5			6	480				
Skjutbanan 4	Markörgatan 2	B	2002	10	2		3	430	415		3 282	1 475
	Åkarhagsgatan 6			24			16	1 200				
Skjutvallen 1	Haga parkgata 12-16	B	1984	48	2	8	39	3 288	179	96	3 584	1 037
Slipstenen 2	Hemdalsvägen 6	B	2004	4			3	286			2 747	1 183
	Sigtunagatan 1			8			12	768				
	Uppsalagatan 2			16			9	1 200				
Styrhysan 9	Haga parkgata 4-6	B	1985	48	3	12	52	2 400	94	144	2 854	1 076
Timmerkojan 2	Säbygatan 3-13	B	1972	244	4	48		15 226	172	576	15 526	995
Timmerkojan 5	Skiljeboplatsen 2	B	1972		12		33		2 622		3 581	
Tujan 1	Cedergatan 3-9	B	1994	35	1		26	2 727	55		3 223	1 136
Summa område				2 628	215	536	1 789	163 030	22 923	6 125	213 932	

BÄCKBY OCH SKÄLBY

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres-intäkter totalt 2017 Kkr	Genom-snittshyra bostäder m²/år i kr
Klädnypan 1	Håkantorpsgatan 239-279	C	1977	21	1	35	28	1 999	24	420	2 424	1 120
Klädnypan 2	Håkantorpsgatan 161-237	C	1977	39				3 731			4 061	1 089
Klädnypan 3	Håkantorpsgatan 117-159	C	1977	22		32	28	2 095		384	2 414	1 071
Martinprocessen 1	Puddelugns-gatan 21-45	C	1977	78		39	90	6 269		468	5 571	840
Martinprocessen 2	Puddelugns-gatan 1-11;15-19	C	1977	58	2	25	133	4 766	449	300	4 247	843
Martinprocessen 3	Välljärns-gatan 2-264	C	1977	132		14	54	9 604		168	8 431	865
	Puddelugns-gatan 13				2			125				
Martinprocessen 4	Välljärns-gatan 266-484	C	1981	110		14	54	7 678		168	7 067	870
	Puddelugns-gatan 33				1			231				
Puddelprocessen 1	Axel oxenstiernas gata 27-57	C	1983	122	2	33	93	9 290	326	390	20 275	867
	Puddelugns-gatan 26-66			162	3	31	126	12 742	556	372		
Puddelprocessen 2	Axel oxenstiernas gata 3-25	C	1980	99		19	91	7 360		228	13 216	870
	Lisjögatan				1			0				
	Puddelugns-gatan 2-24			98	1	20	87	7 360	162	240		
Tvättlinan 1	Skälbygatan 102-138	C	1976	19		22	30	1 921		264	2 151	1 059
Tvättlinan 2	Skälbygatan 48-100	C	1976	26	2			2 394	113		2 638	1 080
Tvättlinan 3	Skälbygatan 2-46	C	1976	23		26	18	2 055		312	2 352	1 077
Välljärnet 1	Välljärns-gatan 21-37;41-45	C	1976	78		50	102	6 269		600	5 669	841
Välljärnet 2	Välljärns-gatan 1-11;15-19	C	1977	60		24	119	4 913		288	4 355	838
Välljärnet 3	Stångjärns-gatan 2-264	C	1976	132		14	52	9 604		160	8 491	865
	Välljärns-gatan 13				1			121				
Välljärnet 4	Stångjärns-gatan 266-608	C	1976	171		24	105	12 399		288	11 111	865
	Välljärns-gatan 39				3			203				
Summa område				1 450	19	422	1 210	112 449	2 310	5 050	104 474	

PETTERSBERG, FREDRIKSBERG, VETTERSLUND OCH OXBACKEN

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres- intäkter totalt 2017 Kkr	Genom- snittshyra bostäder m²/år i kr
Bergakungen 3	Pettersbergsgatan 33-37	B	1990	54	2		49	3 983	259		4 247	1 037
Bergakungen 4	Pettersbergsgatan 23-31	B	1982	100	5	37	58	7 585	263	444	8 380	1 032
Bergatrollet 1	Pettersbergsgatan 43-51	B	1962	107	3	4	18	6 889	199	48	6 661	941
Bergsgrottan 1	Pettersbergsgatan 41	B	2005	32			30	2 360			2 686	1 104
Bergsgrottan 10	Grottvägen 14	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 11	Grottvägen 16	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 12	Grottvägen 18	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 13	Grottvägen 20	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 15	Grottvägen 17	B	2011	1				126			165	1 311
Bergsgrottan 17	Grottvägen 13	B	2011	1				126			165	1 311
Bergsgrottan 19	Grottvägen 9	B	2011	1				126			165	1 311
Bergsgrottan 21	Grottvägen 5	B	2011	1				126			165	1 311
Bergsgrottan 23	Grottvägen 1	B	2011	1				126			165	1 311
Bergsgrottan 3	Grottvägen 2-20, bilplatser	B	0				19				13	
Bergsgrottan 4	Grottvägen 2	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 5	Grottvägen 4	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 6	Grottvägen 6	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 7	Grottvägen 8	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 8	Grottvägen 10	B	2011	1				108			140	1 300
Bergsgrottan 9	Grottvägen 12	B	2011	1				108			140	1 300
Fixstjärnan 1	Stjärngatan 1	B	1958	36	3	8	11	2 292	44	96	1 951	826
Flugsnapparen 1	Flugsnappargatan, bilplatser	C	1984			21	109			252	148	
Fredriksberg 1	Fredriksbergsgatan 1	C	0		1				795		799	
Fredriksberg 2	Flugsnappargatan 2-24	C	1996	84				6 533			6 221	952
Fredriksberg 3	Flugsnappargatan 26-36 Lövsångargatan 2-12	C	1998	48 48				3 238 3 292			6 380	977
Fredriksberg 4	Lövsångargatan 14-24 Lövsångargatan 32-36	C	1981	48 23		1		3 248 1 530		142	4 634	970
Fredriksberg 5	Lövsångargatan 38-60	C	1980	96	1			6 572	0		6 395	971
Fredriksberg 6	Lövsångargatan 62-72 Lövsångargatan 80-84	C	1980	48 24				3 241 1 640			4 709	965
Glimmern 21	Lantvärnsgatan 3-13	A	1985	24			22	1 514			1 793	1 132
Gråberget 6	Lantvärnsgatan 15-21 Solvägen 16-28	A	1985	21 17		2 11	17 6	1 395 1 244		58 132	3 673	1 129
Höstacken 19	Liegatan 218	B	1964	1				103			93	902
Höstacken 48	Liegatan 154	B	1964	1				103			93	902
Höstacken 9	Liegatan 240	B	1964	1				103			93	902
Kata 5	Jakobsbergsgatan 11	A	2002	29		18		865		282	1 523	1 631
Lien 16	Liegatan 116	B	1964	1				113			99	877
Lien 6	Liegatan 134	B	1964	1				113			99	877
Lövhamnen 6	Gråsparvsvägen 38	C	2003	34			27	2 330			2 644	1 122
Lövsångaren 1	Lövsångargatan, bilplatser	C	2005			43	105			516	353	

Fortsättning ►

PETTERSBERG, FREDRIKSBERG, JAKOBSBERG, VETTERSTORP OCH OXBACKEN

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres- intäkter totalt 2017 Kkr	Genom- snittshyra bostäder m²/år i kr
Lövsångaren 11	Lövsångargatan 21	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 13	Lövsångargatan 25	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 16	Lövsångargatan 31	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 2	Lövsångargatan 35	C	2005	23	1			1 444	0		1 646	1 115
Lövsångaren 3	Lövsångargatan 5	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 4	Lövsångargatan 7	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 5	Lövsångargatan 9	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 6	Lövsångargatan 11	C	2005	1				106			109	1 026
Lövsångaren 8	Lövsångargatan 15	C	2005	1				106			109	1 027
Lövsångaren 9	Lövsångargatan 17	C	2005	1				106			109	1 027
Nattskärnan 1	Tornsvalegatan, bilplatser	C	1986			36	134			396	213	
Oskaria 1	Annedalsgatan 13-19 Oscarsgatan 1-7 Stohagsvägen 16-18 Övre hyttvägen 1-3	A	1962	6 6 5 2				504 504 334 167			1 558	1 032
Polstjärnan 1	Karlavagnsgatan 5	B	1958	37	3	18	22	2 308	160	216	2 107	836
Polstjärnan 2	Karlavagnsgatan 1-3	B	1958	74	6	21	22	4 616	28	252	4 094	832
Polstjärnan 3	Hammarbacksvägen 12-14 Narvavägen 26-32	B	1974	48 101	14 1		6 80	2 860 5 091	330 11		7 401	902
Rullstenen 1	Vetterslundsgatan 5	B	2010	33	1		19	1 238	1 764		5 978	1 622
Rullstenen 2	Vetterslundsgatan 3	B	2009	6	1		19	242	152		992	2 185
Sandstenen 17	Repslagargatan 6-14	A	1985	41	2			2 532	37		2 977	1 169
Sandstenen 19	Repslagargatan 5	A	1986	22	1			1 136	20		1 362	1 192
Sandstenen 20	Repslagargatan 7	A	1985	18	3			1 226	127		1 439	1 103
Sandstenen 21	Lantvärnsgatan 8	A	1984	16	1			992	8		1 156	1 162
Sandstenen 22	Lantvärnsgatan 6	A	1985	8	2			559	26		640	1 125
Sandstenen 23	Lantvärnsgatan 4	A	1985	6	3			442	38		498	1 097
Självbindaren 12	Liegatan 93	B	1964	1				107			95	892
Självbindaren 28	Liegatan 61	B	1964	1				109			97	886
Självbindaren 31	Liegatan 55	B	1964	1				109			100	914
Självbindaren 7	Liegatan 103	B	1964	1				107			95	892
Stenborren 9	Jakobsbergsgatan 41	B	1970	6	2		6	696	16		654	936
Stenriket 2	Pettersbergsgatan 22 Pettersbergsgatan 22-24 Pettersbergsgatan 24	B	1969	57 57	1 3		14	3 177 3 177	0 29	240	6 505	992
Stenriket 3	Pettersbergsgatan 26-28	B	1969	114	2	21	56	6 354	29	252	6 398	986
Stenriket 4	Pettersbergsgatan 30	B	1993	34	6	41	47	1 995	2 139	450	5 302	1 217
Stenriket 5	Jakobsgatan 41-43	B	1962	46			32	3 220			3 014	936
Stjärnhimmeln 5	Polstjärnegatan 25	B	2016	62			57	4 266			6 831	1 563
Tornsvälan 1	Tornsvalegatan 1-19	C	1988	80				5 428			5 219	961
Tornsvälan 2	Tornsvalegatan 21-39	C	1977	80				5 428			5 203	958
Tornsvälan 3	Tornsvalegatan 41-59	C	1977	79				5 402			5 151	953
Tornsvälan 4	Tornsvalegatan 61 Tornsvalegatan 61, badet	C	0		2 1		40		77 499		867	
Västerås 2:9	Lantvärnsgatan 2, bilplatser	A	0				54				127	
Summa område				1 973	73	301	1 079	128 720	7 545	3 634	144 614	

CENTRALA STAN

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres- intäkter totalt 2017 Kkr	Genom- snittshyra bostäder m²/år i kr
Fabian 7	Kyrkbacksgatan 15	A	1950	1				124			88	713
Ferdinand 10	Rektorsgatan 5	A	1968	7				305			271	887
Ferdinand 7	Djäknegatan 16	A	1967	1				150			113	756
Fingal 7	Kyrkbacksgatan 2	A	1971		1	16			10	192	143	
Finn 10	Djäknegatan 22	A	1970	1				111			81	726
Folke 2	Brahegatan 4	A	1999	112				3 152			4 429	1 405
Folke 4	Engelbrektsgatan 19	A	1999	28				601			883	1 470
Frans 12	Lappgränd 2	A	1972	2			1	155			139	872
Frej 2	Kaplansgatan 2 Norra ringvägen 28	A	2014	6 8		2		603 576			1 457	1 162
Fyrtornet 3	Fyrtornsgatan 10 Farledsgatan 3 Kummelgatan 9	A		32				2 401			8 045	1 656
			2011	20	1	48	8	1 540	531	555		
Gad 3	Lykttändargränd 5 Blåsbogatan 2 Skolgatan 8	A		2				230			520	828
			1967		1				52			
				3	1	1	2	219	100	12		
Galle 10	Blåsbogatan 4 Djäknegatan 3	A	1968	1				154			335	1 004
				2				180				
Georg 6	Skolgatan 4	A	1965	18	2	2		1 176	78	24	1 196	976
Gere 6	Gåsmyregatan 10 Vasagatan 39	A	1985	5 11			10	460 612			1 210	1 087
					1			30				
Gere 7	Gåsmyregatan 8 Skolgatan 2 Vasagatan 33-37	A	1969	8 9 12	1 1 4			832 457 1 293	20 40 186		2 483	913
Gerhard 7	Djäknegatan 10	A	1971	1				86			67	775
Gerhard 8	Djäknegatan 8	A	1968	1				117			172	1 471
Gisle 3	Rektorsgatan 1 Skolgatan 6	A	1966	1 5	7			130 499	79		612	906
Gisle 4	Djäknegatan 4 Lykttändargränd 3	A	1970	1 1				139 127			247	930
Gisle 5	Lykttändargränd 1	A	1970	1				121			95	788
Gude 1	Södra allégatan 14-24	A	1992	116	7	62	3	8 366	565	744	12 083	1 222
Gude 10	Kopparbergsvägen 39 Södra allégatan 12	A	1974	5 13				349 961			1 206	920
Gunvald 1	Engelbrektsgatan 14 Knutsgatan 15-17	A	1970	20 10	2 5			1 705 465	72 198		2 410	1 069
Guttorm 17	Karlsgatan 24-30 Kassörsgatan 2-4 Södra allégatan 21-25	A	2014	40 15 33			4	3 577 1 045 1 531			6 815	1 100
					1 4			192 105				
Gåsmyren 3	Anderslundsgatan 2-12	A	1994	86	1			3 072	3		4 131	1 344
Gösta 1	Engelbrektsgatan 12 Knutsgatan 13	A	1984	17 30	1 3			1 484 2 046	112 421		4 576	1 089
Hilde 8	Engelbrektsgatan 8	A	1998	58				1 665			2 357	1 415
Hugo 12	Kopparbergsvägen 31	A	1985	28	1			2 098	68		2 344	1 099
Hugo 14	Västra utanbygatan 8	A	1978	13	1			1 182	22		1 126	947
Hulte 2	Karlsgatan 22 Södra allégatan 19	A	1986	12 11	2 3	6		1 050 919	80 170	72	2 572	1 152

Fortsättning ►

CENTRALA STAN

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres- intäkter totalt 2017 Kkr	Genom- snittshyra bostäder m²/år i kr
Högne 2	Nygatan 2, bilplatser	A	1990					165			960	
Ingrid 13	Kristinagatan 6 Norra källgatan 25 Västra ringvägen 24	A	1989	14 16 22				1 178 976 1 385			4 187	1 182
					1			2				
Ivar 5	Utanbygatan 5 Östermalmsgatan 18-20	A	1929	47 53	2 3			2 589 2 899	12 124		5 764	1 040
Joakim 1	Badhusgatan 3	A	1974	3	3			206	128		443	1 063
Johan 4	Polisgränd 1-7 Kungsgatan 2 Badhusgatan 1 Stora torget 4 Trappgränd 1	A		1 4 8 6 1	1			643	60 200 621 219 127		2 435	1 481
			1994									
Johannes 1	Badhusgatan 2 Prästgatan 4 Stora torget 5 Stora torget 6	A	1977	3 4	1 2 3			134 386	53 653 455		2 518	1 053
Josef 7	Alléstigen 7-11 Lilla nygatan 1-3 Utanbygatan 2-4	A	1967	26 20 53				1 543 1 183 3 159			5 898	1 002
Julius 10	Östermalmsgatan 2-14	A	1990	143	11		71	11 076	369		12 725	1 099
Katarina 1	Slottsgatan 10 Kungsgatan 2	A		2	1			180	132		456	871
			1970		2				236			
Klara 16	Bondegatan 6 Kristinagatan 5-11 Norra källgatan 19-21	A	1986	16 50 14		6 6	42	1 115 3 942 1 320		413 136	7 743	1 106
Klaudia 2	Slottsgatan 33	A	2004		1				1 120		0	
Kleopatra 7	Bondegatan 7 Övre kungsgatan 10	A	2010	15 15		15		1 076 1 076		174	3 458	1 531
Klio 5	Övre kungsgatan 8	A	2001	10	1		5	509	58		662	1 239
Klio 8	Bondegatan 5	A	1995	13	1		6	695	47		917	1 225
Kåre 5	Karlsgatan 8 Mimergatan 3 Timmermansgatan 2 Östermalmsgatan 17	A	1973	23 19 10 34				1 645 1 333 736 2 031		85	6 718	1 159
Lillåudden 4	Fyrbåksvägen 14-16	A	2004	44		27	30	4 149		318	6 854	1 548
Lillåudden 5	Fyrbåksvägen 3	A	2005	34			13	2 865			4 581	1 576
Lillåudden 6	Fyrbåksvägen 1	A	2005	34	1		13	2 865	0		4 623	1 577
Lillåudden 7	Fyrbåksvägen 1-3, bilplatser	A	0				35				177	
Ludolf 1	Stora gatan 2 Östra ringvägen 1	A	2009	36 20	2 2			3 093 1 487	133 7	288	7 711	1 590
Regulatern 7	Generatorgatan 1	B	2004	64	30			1 764	60		2 572	1 458
Rotorn 13	Generatorgatan 2	B	2004	64	27		16	1 764	54		2 593	1 458
Valsborg 10	Anderslundsgatan 13	A	1995	26			6	762			1 203	1 561
Summa område				1 815	187	249	461	114 017	8 868	2 913	154 771	

ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta bostäder m²	Yta lokaler m²	Yta garage m²	Hyres-intäkter totalt 2017 Kkr	Genom-snittshyra bostäder m²/år i kr
Askö 1:2	Naturskolan asköviken	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
VÄSTRA SÄLEN 7:203	SÄLENSTUGAN	0	1981	0	1	0	0	0	0	0	0	0
MIMER 6	Gjutare granströms gata 4 , bilplatser			0		33				0	228	
MIMER TOTALT				11 805	918	2 220	7 498	798 336	64 058	26 598	917 532	1 040

MIMERS LÄGENHETSBESTÅND

2017-12-31

Område	Antal lgh	1rok	2 rok	3 rok	4 rok	ateljé +5rok >
Bäckby	1 300	2	573	553	151	21
Centrum	1 492	558	411	319	169	35
Fredriksberg	724	84	447	120	72	1
Gideonsberg	217	217	0			
Gryta	541	0	80	203	236	22
Haga	585	156	311	86	26	6
Hammarby	9	0			9	
Hökåsen	25	13	6	6	0	
Lillåudden	218	2	64	82	64	6
Nordanby	187	25	66	80	13	3
Norra Skallberget	553	90	305	79	49	30
Oxbacken	221	47	87	68	18	1
Pettersberg	622	68	154	284	99	17
Skiljebo	437	55	97	270	12	3
Skultuna	737	115	339	153	58	72
Skälby	150	0		35	100	15
Stentorpet	618	104	340	163	2	9
Södra Skallberget	619	55	361	192	11	
Vallby	1 131	179	372	343	180	57
Vega	34	7	10	7	10	
Vetterstorp	397	103	176	89	29	
Viksäng	750	185	206	302	49	8
Öster Mälارstrand	238	7	95	98	34	4
TOTALSUMMA	11 805	2 072	4 500	3 532	1 391	310

Bostads AB Mimer
Box 1170
721 29 Västerås
Telefon: 021-39 70 00
E-post: post@mimer.nu
Webb: mimer.nu

BESÖK OSS PÅ mimer.nu