



ÅRSREDOVISNING

& HÅLLBARHETSRAPPORT 2019

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSRAPPORT

Den formella hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 2–65

VD har ordet	2
Summering och reflektion	4
Det här är Mimer	6
Om oss	8
Här finns Mimer	10
Vårt uppdrag och övergripande mål	14
Västerås stads fyra strategiska utvecklingsområden	16
Ägarens direktiv till bolaget	18
Bolagets övergripande mål	21
Vår verksamhet	22
Lägenheter	24
Lokaler	25
Studentbostäder	25
Affärsmodell	26
Upphandling och leverantörsuppföljning	27
Styrning och kontroll	28
Mimers organisation	30
Riskhantering	32
Vår påverkan	36
Intressentanalys	39
Väsentlighetsanalys	39
Väsentlighetsområden	40
Policy	41
Social hållbarhet	42
Hållbara stadsdelar	44
God samhällsaktör	46
Hållbart arbetsliv	48
Sammanfattning social hållbarhet	50
Ekonomisk hållbarhet	52
Hållbar affärsutveckling	54
Hållbar fastighetsförvaltning	55
Hållbara inköp	56
Kvalitet	56
Sammanfattning ekonomisk hållbarhet	56

Ekologisk hållbarhet	58
Energi	60
Hållbart byggande	61
Avfall	61
Transporter	62
Sammanfattning ekologisk hållbarhet	62
Granskningsrapport – hållbarhetsrapport	65

ÅRSREDOVISNINGEN

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 66–101

Förvaltningsberättelse	66
Om Mimer	68
Väsentliga händelser 2019	68
Mimers ekonomi	70
Finansiell rapport	72
Resultaträkning	73
Balansräkning	74
Kassaflödesanalys	76
Noter	77
Fem år i sammandrag	85
Underskrifter	87
Revisionsberättelse	88
Granskningsrapport	91
Definitioner	92
Mimers lägenheter	93
Mimers fastigheter	94

VD HAR ORDET

2019 har precis som tidigare år präglats av oro på flera fronter i världen. Trumps relation till EU och Kina är en faktor och Brexit är en annan som påverkat ekonomi och politik på många håll i världen. Sverige har i allmänhet gått bra även om det pratats om avmattning och lågkonjunkturvarningar i slutet av året. Bostadsmarknaden i Sverige har varit passiv och bostadspriserna har legat still. Samtidigt har det varit mindre aktivitet på bostadsrättsmarknaden och vi har sett ett mer avvaktande förhållningssätt för både köpare och fastighetsutvecklare. Dock har det inte utvecklats till de fallande priser som det fanns farhågor om utan en mer stabiliserad prisbild. Samma sak ser vi på Västerås bostadsmarknad men det finns fortfarande ett stort underliggande behov av bostäder, vilket gynnar vår uthyrning.

EKONOMI

Vår långsiktiga ekonomiska utmaning är nivån på vår lönsamhet. Vi landar 2019 med 2,6 % i avkastning på totalt kapital, vilket överträffar vårt budgetmål som var på 2,3 %. Vi har under året arbetat för att på lång sikt balansera vår lönsamhet kontra direktiven om att bygga nya bostäder, renovera vårt befintliga bestånd samt skapa investeringsutrymme för kommande fastighetsutveckling. Detta arbete kommer att fortsätta under kommande år samtidigt som vi ska behålla vår höga förvaltningskvalitet till våra hyresgäster.

Vi har också startat ett arbete för att stärka vårt driftnetto där vi behöver förbättra vårt affärsmannaskap, ha strukturerat arbete kring bland annat planerat underhåll, inköp och vårt dagliga arbete i förvaltningen. Vi använde en del av 2018 års reavinst till att säkra en låg räntenivå kommande år, detta har gynnat oss under året trots att Riksbanken höjt räntan.

På intäktssidan är det den årliga hyresförhandlingen som har störst påverkan. Vi hade en budgeterad hyresökning för 2019 på 2,5 % från och med 1 januari. Då den årliga hyresförhandlingen ej resulterade i en framkomlig nivå, prövades Mimers hyresjustering för första gången i Hyresmarknadskommittén (HMK), som är ett organ för allmännyttiga bostadsföretag och Hyresgästföreningen att lösa hyrestvister. Detta medförde en hyresökning med 2,45 % från och med 1 april, vilket ger ca 1,84 % på årsbasis. Min uppfattning är att det finns ett stort värde med att hyresförhandlingarna sker lokalt. Vi har ansträngt oss för att nå en lokal uppgörelse, men nådde inte en acceptabel nivå.



FASTIGHETSUTVECKLING

Under året som gått har vi glädjande kunnat erbjuda Västeråsarna 401 nya inflyttningsklara bostäder. Ett stort bidrag till det stora antal nya bostäder som behövs i vår stad. Dessa nya lägenheter finns i hela Västerås. Nämnas bör de 160 nya bostäderna på Bäckby som är de första nyproducerade bostäderna på över 30 år på området. Det tillsammans med fler nyproduktionsprojekt, sociala satsningar samt andra aktörers aktiviteter skapar energi i hela stadsdelen. Under året sattes flera nya projekt igång. 125 lägenheter i Bäckby Centrum med inflyttning 2020/2021, 44 lägenheter i Vallby Centrum, 69 lägenheter på Tegnérunden samt mark i Dingtuna för att förbereda byggandet av 100 bostäder. Alla med inflyttning under kommande två år.

Vi fortsätter också att investera i det befintliga beståndet genom att färdigställa renoveringen av 297 bostäder på Vetterlund och starta ytterligare två stora renoveringsprojekt på Gryta och på det anrika kvarteret Josef i centrum.

En utmaning under året har som för hela fastighetsverige, varit byggpriser, upphandlingar och överprövningar så även för oss där vissa projekt blivit försenade. Detta är något som vi noga bevakar för att möjliggöra fler sunda och lönsamma bostadsprojekt.

VÅR DAGLIGA FÖRVALTNING

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt hög och vi ser ingen avmattning i efterfrågan. Vi jobbar alltid med att öka vår kundnöjdhet och under året arbetade vi fokuserat med de saker hyresgästerna är minst nöjda med. Detta gav ett bra utslag på resultatet och vi blev nominerade som en av de tre bostadsföretag som har nöjdast kunder i Sverige bland de stora bostadsföretagen i landet. Dessutom kan 9 av 10 hyresgäster rekommendera oss som hyresvärd till andra. Ett gott betyg som ger oss härlig energi.

Under året lanserade vi våra första kooperativa hyresrätter, en ny upplåtelseform för Västerås, vilket gjorde att uthyrningen gick något långsammare än vad vi i dagsläget är vana vid.

Under 2017 startade vi vår digitaliseringsresa som under 2019 tagit fart. Genom vår nya utvecklingsenhet driver vi projekt som både underlättar vardagen för våra kunder men också effektiviserar vårt interna arbete i många delar av organisationen.

HÅLLBARHET

Mimers varumärke är starkt laddat med hållbarhet, framför allt gällande vårt miljöansvar. Vi vill vara i framkant och fortsätter naturligtvis på den banan. Under året har vi därför gått med i Allmännyttans klimatinitiativ. Vi är laddade för att genomföra både små och stora förändringar för effektivare energianvändning och för större användning av förnyelsebara källor.

Den stora satsningen vi gjorde under 2019 var vårt miljöbudsprojekt, ett arbete som involverade hela Mimer. Vi såg ökade felsorteringsavgifter och mer oordning i våra bodar vilket gjorde kunderna missnöjda. De aktiviteter vi genomförde i projektet resulterade i kraftigt ökad kundnöjdhet och drastiskt minskande felsorteringsavgifter.

Under året har vårt arbete med stadsdelsutveckling fortsatt vara fokuserat till Bäckby. Arbetet med en gemensam social agenda har mynnat ut i strategiska aktiviteter för stadsdelen för att skapa sammanhållning, sysselsättning och trygghet. Arbetet samlas under Tillsammans för Bäckby och kring mötesplatsen Kollage.

FÖRETAGSKULTUR OCH ORGANISATION

Mimer är en organisation med starka och tydliga värderingar där medarbetarna ger både företaget och

ledarskapet unika betyg. Det allmännyttiga uppdraget präglar engagemanget hos medarbetarna. Mimer är en attraktiv arbetsgivare och många söker sig aktivt till oss. Det är dock viktigt att vi hela tiden jobbar på vår attraktivitet och har under året tydliggjort vår kommunikation mot vissa grupper av potentiella medarbetare som är av kritisk karaktär för oss.

En annan åtgärd som bidrar till ökad attraktivitet är vår flytt till ett, för hela företaget, gemensamt aktivitetsbaserat kontor. Flera av våra medarbetare har drivit, både renoveringen av det nya kontorshuset Navet samt flyttprojektet, på ett otroligt engagerat sätt. Det nya kontoret ska främja kreativitet, attraktionskraft och effektivitet. Under året har vi också gjort en omorganisation för att öka samarbete och utveckling, minska stress och öka kvaliteten till våra hyresgäster. I början av året utsågs vi också till Sveriges sjätte bästa arbetsplats bland medelstora organisationer av organisationen Great Place to Work.

FRAMÅTBlick

Under kommande år kommer vi att fortsätta lägga stor vikt på att leverera hög förvaltningskvalitet till våra hyresgäster. Vi kommer att ta steg framåt gällande utvecklingen av de fastighetsutvecklingsprojekt vi har planerat, däribland kvarteret Hulte och Högne i centrum och Förseglet på Öster Mälmarstrand.

Samtidigt har vi stora ambitioner att hitta en balans tillsammans med vår styrelse gällande fastighetsutveckling kontra ekonomisk styrka. Vår lönsamhet står i fokus för att stärka möjligheten att investera i nya bostäder till Västerås och att hålla det befintliga beståndet i gott skick. Vi bevakar därför byggbranschen och de höga byggkostnaderna. En del av detta innebär att vi kommer att fortsätta arbeta med affärsmässighet och effektivitet i alla delar av företaget för att öka lönsamheten. Vi kommer att utforska digitaliseringen samt hur vi bidrar till Västerås fortsatta attraktionskraft.

Under året ser vi också fram emot att fördjupa samarbetet med övriga bolag i Navet, Mälarenergi, Fibra och VafabMiljö, där vi tillsammans ska hitta nya innovativa lösningar för ett hållbart Västerås.

Dessutom ska vi fira att vi fyller 100 år! Men först, välkommen in i en sammanfattning av 2019!



Mikael Källqvist
VD

SUMMERING OCH REFLEKTION

Mimeråret 2019 – väsentliga händelser i vår verksamhet under året som gått.

Januari

- Mimers nya styrelse tillträder.
- Propellern, Mimers jobbmatchning för nyanlända, summeras och resultat är väldigt glädjande. Hela 62 % av de nyanlända som medverkat i det tvååriga projektet har fått jobb eller börjat studera. Hyresgästerna i Kvarteret Matbodens 94 nyproducerade lägenheter på Vallby flyttar in. Mimer går med i Allmännyttans klimatinitiativ.



Februari

- Ett av Mimers hus på Fredriksberg drabbas av en eldsvåda. Hela huset evakueras och vi konstaterar snabbt att det kommer att ta lång tid innan huset åter är uppbyggt och hyresgästerna kan flytta hem. Branden stod i fokus under många av årets månader.
- Resultatet av vår friskvårds-satsning, där våra medarbetare får extra semester om de tränar, har medfört att sjukfrånvaron sjunkit med 30 % under projektets första år.
- De första hyresgästerna flyttar in i Kvarteret Välljärnet, det första nyproduktionsprojektet på mycket länge på Bäckby.

Mars

- Vår trygghetsvärd Samir Mohamed utses till årets kulturbärande på Great Place to Work™-galan och Mimer blir utsett till Sveriges 6:e bästa arbetsplats bland medelstora företag i Sverige.
- Årets första nummer av hyresgästtidningen Hemma Hos, med helt ny design, landar i hyresgästernas brevlådor.



April

- 2019 års hyra börjar gälla den 1 april efter en utdragen förhandling med Hyresgästföreningen. Mimer och Hyresgästföreningen tar hjälp av Hyresmarknadskommittén för att komma till ett resultat. Hyreshöjningen blir i genomsnitt 2,45 %.

Maj

- Samtliga medarbetare knackar dörr hos hyresgästerna på Vallby för att informera om hur sopsorteringen ska fungera. Ambitionen är bättre ordning och sortering genom att öka kunskap och engagemang.
- Våra miljöbodarna renoveras och informationen görs tydligare liksom mer pedagogisk. Flera områden får under året upp- rustade miljöbodarna och en påhälsning av oss på Mimer. Detta resulterar i en mycket bättre upplevelse av ordningen i miljö- bodarna.

Juni

- Mimers spontanfotboll startar i sju av våra bostadsområden. Syftet är att föreningsliv och idrott ska bli mer tillgängligt för fler barn och ungdomar. Spontanfotbollen genomförs i samarbete med sex av stadens fotbollsklubbar.
- I slutet av månaden drar årets SummerWorks igång med tre veckors sommarjobb för ungdomar boende i Mimers områden. Under veckorna engageras 32 ungdomar och 4 ledare som hjälper till med skötsel i det egna bostadsområdet.
- Renoveringen av det anrika kvarteret Josef i centrum startar efter en period av förberedelser och tät boendedialog.
- Mimer sponsrar Cityfestivalen där bland annat deltagare i rapskolan Connexion Rap uppträder på Mimerscenen.



Juli

- Deltagarna i Barnodlarskolan på Nordanby Äng blir tv-kändisar för sitt engagemang bland jord och växter i det vackra växthuset på gården.



Augusti

- Ett antal aktiviteter inom Tillammans för Bäckby drar igång. Det är resultatet av det stora planeringsarbete som genomfördes inom den programförklaring och den sociala agenda som påbörjades 2018. Samlingsplatsen för aktiviteterna är Kollage.
- På Bäckby genomförs, utöver nyproduktion, aktiviteter som Kvinna för Bäckby, En frisk generation, På lika villkor tillsammans med Rädda Barnen, Flickinitiativet och Connexion Rap.
- Glada hyresgäster flyttar in i Mimers första kooperativa hyresrätter i Kvarteret Sjöodjuret i Kajstaden.



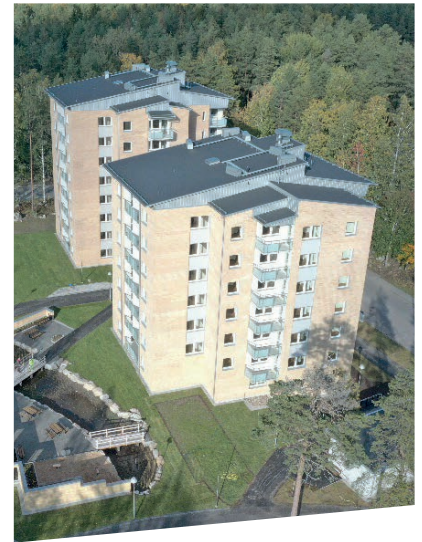
September

- Vi tar glada emot resultatet av årets kundundersökning. Våra redan nöjda kunder är nu ännu nöjdare och mer än var 8:e hyresgäst är nöjd med den service Mimer levererar varje dag. Vi har därmed bland de nöjdestaste hyresgästerna i Sverige. De områden vi kan förbättra oss inom är de vi fokuserar på under 2020, exempelvis ordningen i miljöbodarna och vissa trygghetsfrågor.
- Mimers samarbete med En Frisk Generation startar. Barn i årskurs 2 på Bäckby och deras föräldrar är med i programmet som syftar till att stärka barnfamiljers hälsa och livsstil. Tillsammans får deltagarna vid två tillfällen i veckan kostnadsfritt prova olika fysiska aktiviteter. Vid träffarna serveras också en måltid och familjerna får mer kunskap om mat och hälsa.



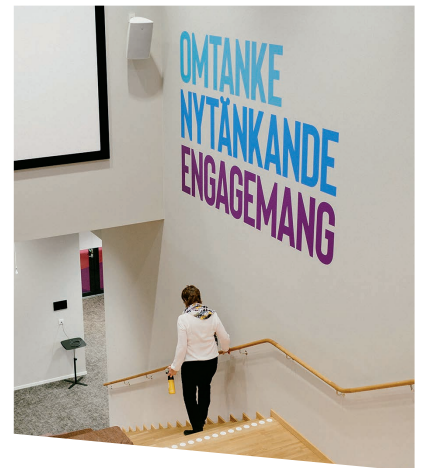
Oktober

- Ett första spadtag tas för 105 lägenheter i Bäckby Centrum.
- Mimer gör det lättare för kunderna att nå rätt person genom att marknadsföra "ett nummer in". Från och med nu har vi ett nummer, 021-39 70 00, för samtliga våra kunders ärenden.
- Vi fattar beslut om att intensifiera arbetet med att skapa ett bättre digitalt kundmöte.
- Mötesplatsen Kollage invigs på Bäckby.



November

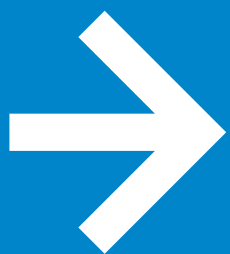
- Kvarteret Klippblockets 82 lägenheter på Vetterlund fylls av nya hyresgäster.
- Mimer medverkar i Sveriges Radios Musikhjälpen som i år sänds från Västerås.
- Skridskobanan på Melkertorget invigs som vi sponsrar tillsammans med flera andra aktörer.



December

- Vi påbörjar flytten till Navet, vårt nya gemensamma kontor. Gasverksgatan 7 blir vår nya besöksadress från och med januari 2020.
- Den 20 december fyller Mimer 99 år.

**DET HÄR
ÄR MIMER**



DET HÄR ÄR MIMER

Det allmännyttiga bostadsföretaget Mimer ägs av Västerås stad. Här beskriver vi kort verksamheten i text och siffror.



OM OSS

Bostads AB Mimer, organisationsnummer 556019-3384, är Västerås största hyresvärd med ett brett utbud av hyreslägenheter där alla västeråsare kan känna sig hemma. Med 11 549 lägenheter i 29 områden är Mimer den största aktören på bostadsmarknaden i staden. Ungefär 22 000 människor, vilket innebär var sjunde västeråsare, bor hos oss.

Sedan 1920 har Mimer förvaltat, utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för västeråsarna. Våra bostadsområden har allt från nyproduktion till röda timmerstugor. Vi erbjuder studentbostäder, 55+ boenden och vanliga lägenheter. Mimer äger också kommersiella lokaler för bland annat restauranger, butiker, kontor, förskolor och äldreboenden samt några stadsdelscentrum i staden.

Mimers årsomsättning 2019 var 933 684 Tkr. Fastigheters marknadsvärde var 13 089 793 Tkr och hade ett bokfört värde om 6 485 999 Tkr. Antalet anställda var vid årsskiftet 158.

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.

VÅR VISION

Mimer ska bli Sveriges bästa bostadsföretag. För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att få nöjda hyresgäster och nöjda medarbetare. Vi ska dessutom ha en god lönsamhet och hög kvalitet i hela vår verksamhet.

VÅR VÄRDEGRUND

Omtanke, nytänkande och engagemang ska genomsyra vår verksamhet.

VÅRT KUNDLÖFTE

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

6 485 999 TKR

Bokfört värde fastigheter

TVÅ HUNDRA
FEMTIOTVÅ
FASTIGHETER



5%

direktavkastning på bokförda värden

11 549

lägenheter

Soliditet

28,0%

Driftkostnader per kvm

440 KR

491 825 TKR

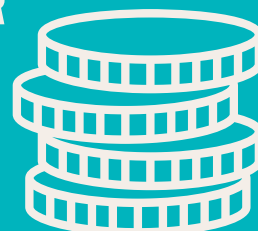
Investeringsvolym

Omsättning

933 684 TKR

Resultat före skatt

150 146 TKR



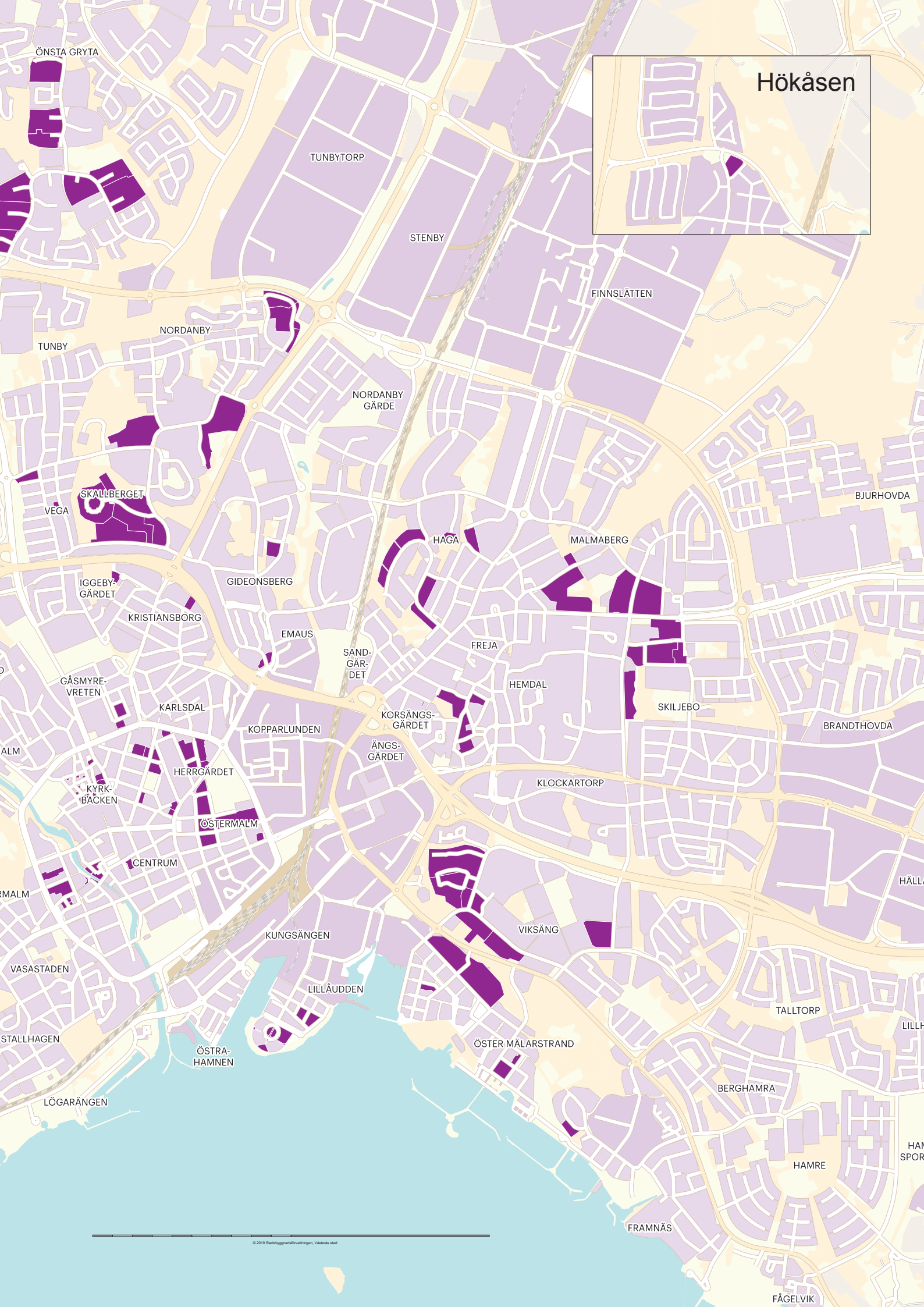
Skultuna

Västerås

HÄR FINNS MIMER

Mimers lägenheter finns över hela Västerås. Variationen är stor, i vårt bestånd finns allt från röda stugor och hyreshus från alla årtionden till nyproducerade radhus för barnfamiljer, citylägenheter och fina k-märkta villor. Merparten av våra fastigheter är byggda på 1950-, 1960- och 1970-talen. Mimer vill erbjuda trygga, trivsamma bostäder och bostadsområden – ett bekymmersfritt boende med hög kvalitet utan ekonomisk risk.

Lila markering avser Mimers fastigheter



Hökåsen

ÖNSTA GRYTA

TUNBYTORP

STENBY

FINNSLÄTTEN

NORDANBY

TUNBY

NORDANBY GÄRDE

SKALLBERGET

VEGA

BJURHOVDA

IGGEBY-GÄRDET

GIDEONSBERG

HAGA

MALMABERG

KRISTIANSBORG

EMAUS

FREJA

HEMDAL

GÄSMYRE-VRETEN

KARLSDAL

SANDGÄRDET

SKILJEBO

BRANDTHOVDA

KOPPARLUNDEN

KORSÄNGS-GÄRDET

KLOCKARTORP

ÄNGS-GÄRDET

HERRGÄRDET

KYRK-BÄCKEN

ÖSTERMÄLM

CENTRUM

HÄLLA

KUNGSÄNGEN

VIKSÄNG

ÖRMÄLM

VASASTADEN

LILLÄUDDEN

ÖSTER MÅLARSTRAND

TALLTORP

STALLHAGEN

ÖSTRA-HAMNEN

BERGHAMRA

LÖGARÄNGEN

HAMRE

FRAMNÄS

FÅGELVIK



1780–1784

Bruksg. 13–21
Bruksg. 29–37



1850

Stora Torget 4

1898

Norra Källg. 19



1902

N.Källg./
Kristinag 5–7
Kristinag. 11

1904

Västrautanbyg. 8



1950–1959

Skallbergsg. 1–15
Emausg. 46–52
Skallbergsg. 25–31
Skallbergsg. 17–23
Skallbergsg. 12–40
Svarvarg. 2–8
Tråddragarg. 23–29
Bellmansg. 1–11
Vallonv. 16–20,
Karlsfeldsg. 30–48
Karl IXv. 18–20
Vallonv. 11–17
Mästerjacobsv. 25
Karl IXv. 9–11
Aluminiumv. 2
Vallonv. 16–18
Aluminiumv. 1–7
Stentorpsg. 1–16
Säbyg. 3–13
Geijersg. 12–20
Hemdalsv. 7
Hammarbacksv. 12–14
Narvarv. 26–32
Stjärng. 1
Karlavagnsg. 1–5
Vitmåreg. 5
Östermalmsg. 10–14
Djäkneg. 8
Övre hyttv. 1–3
Annedalsg. 13–19
Oscarg. 1–7
Stohagsv. 16–18

1960–1969

Jakobsbg. 41–43
Parstug. 1–5
Backstug. 2–18
Gästiv. 1–22
Högloftv. 1–18
Krongjutarv. 13–15
Bankv. 1
Krongjutarv. 14
Julianybergsv. 3
Bankv. 3
Pettersbergsg. 22–28
Pettersbergsg. 23–37
Regementsg. 3–87
Rönbergag. 38–54
Lieg. 55–240
Lövsångarg. 56–60
Skolg. 2
Djäkneg. 16
Allmogeplatsen 19–29

Allmoge-
platsen 1–11
Allmoge-
platsen 1–5
Antikvariev. 8–10
Antikvariev. 1–22
Svalgången. 2–18
Allmoge-
platsen 36
Portliderv. 1–21
Loftbodsv. 2–24
Allmoge-
platsen 2–34
Parstugug. 7–35
Foliev. 11–21
Flugsnapparg. 2–36
Lövsångarg. 2–84
Allmogeplatsen 13–17

1970–1979

Utterv. 2–50
Drevjaktsv. 17–79
Spårhundsv. 1–101
Dreverv. 1–115
Storatorget 5
Djäkneg. 4
Lykttändargränd 3
Lykttändargränd 1
Vasag. 39
Gåsmýreg. 10
Lappgränd 2
Djäkneg. 22
Karlsbg. 22–28
Södra Allég. 25
Kassörg. 2/Allég 21–23
Gäddströmsv. 1–89
Krongjutarv. 2–6
Bankv. 2–8
Skälbyg. 2–138
Håkanstorpsg. 117–271
Puddelungsg. 1–45
Väljärng. 2–484
Stångjärng. 2–608
Tornsvaleg. 1–61
Övre Kungsg.
Bondeg. 5
Bomansg. 14
Repslagarg. 5–7

1980–1989

Vargjaktsv. 1–90
Björnjaktsv. 1–87
Brunbjörnsbg. 2–86
Karlfeldsplatsen 8
Svarta plan
Bellmansg. 1
Bondeg. 6
Kristinag. 6–9
Norra Källg. 19–21
Källg. 25
Utanbyg. 2
Bruksg. 2–4



1906–1910

Kungsg. 2
 Slottsg. 10
 Blåsbog. 4
 Djäkneg. 3, 10
 Skolg. 4
 Rektorsg. 5



1913–1918

Skolg. 6
 Rektorsg. 1
 Kyrkbacksg. 15
 S Allég. 12/
 Kopparbergsv.
 Timmermansg. 2
 Östermalmsg. 18
 Utanbyg. 2
 Östermalmsg. 10–14
 Djäkneg. 8
 Övre hyttv. 1
 Annedalsg. 13–19
 Oscarg. 1–7
 Stohagsv. 16–18



1920–1929

Skolg. 8
 Blåsbog. 2
 Lykttändargränd 5
 Kaplansg. 2/Norra
 ringv.
 Norra Ringv. 28
 Kaserng. 4–8
 Kaserng. 12

1930–1939

N.Källg /Kristinag.
 Engelbrektsg. 12
 Englebog 14
 Knutg. 15
 Karlsg. 24/Kassörg. 4
 Karlsg. 30
 Södra Allég. 19
 Övre Kungsg.
 Bondeg. 5
 Bomansg. 14
 Repslagarg. 5–7

1940–1949

Vegag. 9
 Bomansg. 32
 Krongjutarv. 11
 Hagaparksg. 3–26
 Jakobsbergsg. 41



1990–1999

Karlfeldts-
 platsen 1–10
 Karlfeldts-
 platsen 11–14
 Jökelv. 1–7
 Västra Ringv. 24
 Södra Allég. 14–24
 Östermalmsg. 2–8
 Allmogeplatsen 35
 Pettersbergsg. 30
 Cederg. 3–41
 Runebergsg. 4
 Hemdalsv. 10
 Regementsg. 2
 Kaserng. 8
 Kaserng. 18–20
 Braheg. 4
 Anderslundsg. 2–14
 Vitmåreg. 5



2000–2009

Bondeg./
 Övre Kungsg.
 Storag./
 Östra Ringv.
 Fatburgsg. 19–25
 Pettersbergsg. 41
 Markörg.2
 Åkarhagsg. 6
 Strängnäs. 5–7
 Uppsalag. 3
 Hemdalsv. 6–16
 Uppsalag. 2

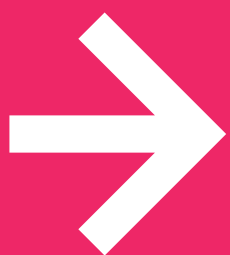
2010–2019

Sigtunag. 1
 Fyrbåksv. 14–16
 Fyrbåksv. 1–3
 Bogv. 1–3
 Vettarslundsg. 3
 Gråsparvsv. 38
 Lövsångarg. 5–25
 Lövsångarg. 35
 Jakobsbergsg. 11
 Generatorg. 1–2
 Roslagsg. 1–5
 Åkarhagsg. 1

Orrv. 4–8
 Nanseng. 13–15
 Tunbyv. 61
 Vikhusg. 5–7
 Fiholmsg. 4–16
 Allmoge. 1–3
 Svalgången 7–27
 Karl IX väg 15
 Grottv. 1–20
 Svarvarg. 8–11
 Tråddragarg. 52–58
 Munktorpsg. 2–4
 Säbyg. 2
 Regementsg. 1

Kummelg. 7–9
 Fyrtornsg. 8–10
 Öster Mälarstrands Allé
 133–143
 Storsegelg. 2
 Råsegelg. 7–9
 Vettars-
 lundsg. 9–11
 Välljärns. 1
 Stångjärns. 2
 Polstärneg. 25
 Vettarslundsg. 5
 Sjöjungfrug. 5–7
 Poseidong. 10

UPPDRAG OCH ÖVER- GRIPANDE MÅL



UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Mimer ska som allmännyttigt bostadsbolag, ägt av Västerås stad, tillsammans med andra bidra till att utveckla Västerås. Vi ska vara en god samhällsaktör i en växande stad och stå för värden som trygghet, tillit och service. Vi ska motarbeta otrygghet och utanförskap. De övergripande mål som formuleras ska vara väl förankrade hos Mimers medarbetare. Det vi gör idag påverkar framtiden.

VÄSTERÅS STADS FYRA STRATEGISKA UTVECKLINGSOMRÅDEN

Mimers verksamhet utgår i grunden från Västerås stads vision "Västerås 2026". Denna vision fastslogs av kommunfullmäktige 2010 och är sedan dess vägledande i allt utvecklingsarbete som Västerås stad driver eller medverkar i. Ledorden i visionen är samspel, trygghet, ansvar, delaktighet och frihet.

För att nå visionen har Västerås stad definierat fyra strategiska utvecklingsområden – för stadens utveckling under en mandatperiod. Uppdraget ska genomföras genom en samordning av de resurser som finns i den kommunala verksamheten och tillsammans med andra aktörer i staden.

Utifrån de fyra strategiska utvecklingsområdena pågår ett antal projekt som alla handlar om att på ett konkret sätt utveckla Västerås till en bättre stad, en hållbar stad.

De fyra strategiska utvecklingsområdena är:

1 KRAFTSAMLING FÖR ATT STÄRKA DEN SOCIALA HÅLLBARHETEN

Vi ska bidra till att fler kan försörja sig själva och till att öka inkluderingen och den sociala sammanhållningen mellan grupper och individer i Västerås.





2 SAMMANHÅLLEN SATSNING PÅ VÅR FYSISKA LIVSMILJÖ

Vi ska ge förutsättningar för Västerås att växa med 1 500–1 600 personer per år fram till år 2050 då vi kommer att vara 200 000 invånare.

3 HÖJD KUNSKAPS- OCH KOMPETENSNIVÅ I VÄSTERÅS

Vi ska skapa en bättre matchning och samklang mellan arbetsliv och utbildning i Västerås med hjälp av höjd kunskaps- och kompetensnivå.



4 KRAFTSAMLING FÖR ATT MINSKA MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

Vi ska genomföra vårt klimatprogram som beskriver mål och åtgärder för att begränsa klimatutsläppen från Västerås både som geografiskt område och som organisation.



ÄGARENS DIREKTIV TILL BOLAGET

Västerås stads Bolagspolicy utgör styrande dokument för Västerås stads ägande av bolag. Dessa dokument kompletteras av gemensamma ägardirektiv som ger en grund för styrningen av alla Västerås stads helägda bolag. Mimers nuvarande ägardirektiv fastställs av Västerås kommunfullmäktige 2017-09-07.

BOLAGETS VERKSAMHET

Allmänt gäller att bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen. Verksamheten ska följa de kommunalrättsliga principer som gäller för kommunala bolag samt speciallagstiftning inom området, såsom lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Syftet med att bedriva verksamheten i bolagsform är främst att ägaren genom sitt ägande av bolaget medvetet och aktivt kan agera för att stärka Västerås utveckling och skapa den kommunnytta som motiverar ägandet. Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för ägaren i förvaltning och produktion samt utveckling av bostäder, lokaler och bostadsområden. I de stadsdelar där bolaget har ett större bestånd ska bolaget genom olika åtgärder ta ett socialt ansvarstagande och medverka till en positiv stadsutveckling.

ALLMÄNT

- Bolaget ska inom ramen för sitt uppdrag bidra till att ägaren kan förverkliga vision "Västerås 2026",
- Klimatprogrammet samt översiktsplan 2050 och att den värdegrund som beslutas av kommunfullmäktige i Västerås genomsyrar bolaget.
- Bolagets lönsamhet 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.

FRÅGOR AV PRINCIPIELL BESKAFFENHET ELLER ANNARS AV STÖRRE VIKT

De gemensamma ägardirektiven anger att bolagen ska arbeta för att identifiera och lyfta frågor som kan vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för om frågan bör lyftas till kommunfullmäktige för ställningstagande, samt att löpande information och

samråd ska ske med stadsledningskontoret och med kommunstyrelsen.

Beslut i följande frågor skall alltid redovisas till Västerås Stadshus AB för en bedömning om de är av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

- Avtal om överlåtelse eller förvärv av fastighet, rörelse eller rörelsegren, annan tillgång eller om samarbete med annat företag, om sådant projekt eller avtal i väsentlig mån påverkar Bolagets verksamhet.
- Bildande, överlåtelse eller nedläggning av dotterföretag.
- Ändrad verksamhetsinriktning.
- Ingående av borgensåtagande eller ställande av annan säkerhet,
- Avtal eller förändring av avtal med Part, i den mån avtalet har, eller kan förväntas få, någon väsentlig betydelse för Bolagets ställning eller rörelse
- Ändring av bolagsordningen.
- Ändring av Bolagets registrerade aktiekapital samt utgivande av konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt vid nyteckning och vinstandelsbevis.

MARKNAD/KUND

- Bolaget ska skapa och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå med mera.
- 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 förvärv, 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 boendeinflytande. 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 fastigheter 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 företagen som är anslutna till Sveriges Allmännytta 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 deltaga i koncernövergripande och strategiska utvecklingsarbeten.
- Bolaget ska aktivt medverka i samverkansavtalet för staden utan gränser.

GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

Bolagets styrelser skall årligen i samband med konstituerade styrelsemöte (eller nästa ordinarie styrelsemöte efter bolagstämma) gå igenom Västerås Stads bolagspolicy, de gemensamma ägardirektiven, specifika ägardirektiven, andra riktlinjer och policys som gäller för Västerås Stad, exempelvis riktlinjer för intern kontroll och finanspolicy.

Ägaren informeras via koncernstyrningsrapporten att styrelsen tagit del av dokumenten. I Affärsplanen redovisar styrelsen hur styrdokument ska tillämpas i bolaget. Styrelsen skall besluta om en arbetsordning och en skriftlig instruktion till den verkställande direktören, återrapportering sker i koncernstyrningsrapporten.

INSYN I BOLAGET

Kommunstyrelsen i Västerås och Västerås Stadshus AB äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte föreligger på grund av författningsreglerad sekretess i enlighet med de gemensamma ägardirektiven.

EKONOMI

- Bolagets lönsamhetsnivå och finansiella ställning ska vara tillräcklig för att säkra bolagets förnyelse och utveckling, som möjliggör att målen om ekologisk och social hållbarhet nås, samt möjliggöra utdelning/koncernbidrag till ägaren.
- Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på lägst 30 %. Den får ej understiga 20 %.
- Bolaget ska minst kunna lämna koncernbidrag till ägarna med motsvarande 80 Mkr per år under perioden 2018–2020. Nivån på koncernbidrag fastställs av Västerås Stadshus AB i samband med upprättande av årets koncernbokslut.
- Bolaget ska ge ägaren årlig utdelning som uppgår till statslåneräntan + 1 % beräknat på bolagets aktiekapital. (Enligt gällande regler för kommunala bostadsaktiebolag).
- Bolagets ska långsiktigt ha en avkastning på totalt kapital på minst 4 %, Affärsplanen (tioårsplanen) skall senast 2020 påvisa en avkastning på totalt kapital på minst 3 %.
- Investeringsprojekt som ger ett negativt nettonuvärde med en real kalkylränta på 4 % skall alltid redovisas och motiveras i affärsplanen. Eventuella förändringar av

affärsplanen skall alltid stämmas av med Västerås Stadshus AB innan beslut tas i styrelsen.

- Bolaget ska årligen upprätta en långsiktig (minst 3-årig) affärsplan som beskriver hur bolaget skall uppnå sina mål, uttryckta i ägardirektivet.
- Affärsplanen ska innehålla en 3-årsbudget, budget år 1 och budgetram för år 2–3.
- Affärsplanen ska även innehålla en tioårsplan med tillhörande resultaträkning, balansräkning, kassaflöde och ekonomisk analys.
- Affärsplanen med tillhörande budget ska lämnas till ägaren i mitten av oktober och redovisas i samband med budgetmötet. Affärsplanen avstäms mot ägardirektivet av Västerås Stadshus AB och bolaget.

Anm.: Soliditet = beskattat eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för latent skatt i förhållande till balansomslutning.
Avkastning på totalt kapital = resultat före finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

MÅL

I de fall där specifika mål inte anges ska bolaget ta fram lämpliga mål som visar hur bolaget utvecklas i linje med ägarens övergripande inriktning. Bolaget ska i sin löpande uppföljning redovisa sina mål och indikatorer, som visar hur bolaget utvecklas gällande:

- Marknad
- Lönsamhet, effektivitet och finansiella ställning
- Kundnöjdhet
- Miljö och klimat



BOLAGETS ÖVERGRIPANDE MÅL

Mimers vision är att bli Sveriges bästa bostadsföretag. För att detta ska bli verklighet arbetar vi för att uppfylla fyra mål inom fyra områden senast år 2020.

1. KUND

Mål

Mimer ska i den årliga kundenkäten, i AktivBos jämförelse med övriga fastighetsföretag, uppnå högsta serviceindex. Detta index mäter hur stor andel av våra hyresgäster som anger att de är nöjda eller mycket nöjda med den service vi levererar.

Våra fokusområden 2019

För att höja vårt index på 82,3 från 2018 fokuserade vi under 2019 på aktiviteter som kan relateras till kundens upplevelse av att bli tagen på allvar, trygghet, hur rent och snyggt det är i våra områden samt att få hjälp när det behövs.

Resultat

Serviceindex i kundundersökningen 2019 var 83,8, vilket gjorde att vi hamnade på en tredje plats i AktivBos jämförelse av serviceindex.

2. MEDARBETARE

Mål

Mimer ska, i jämförelse med andra medelstora företag i Sverige, nå en topp 3-placering i Great Place to Work™.

Våra fokusområden 2019

I slutet av året inleddes vår flytt till det nya kontoret. Vi har därför fokuserat på att förbereda och genomföra en bra flytt till ett aktivitetsbaserat kontor för alla medarbetare. Alla avdelningar har fokuserat på att höja upplevelsen av de svagare delarna i sina resultat i medarbetarenkäten samt att genomföra kompetenshöjande aktiviteter enligt plan.

Resultat

2018 placerade vi oss på sjunde plats i Great Place to Work™ och 2019 kom vi på sjätte plats.

3. KVALITET

Mål

Mimer ska tilldelas Utmärkelsen Svensk Kvalitet av SIQ – Svenska Institutet för kvalitetsutveckling. Målet för 2019 var att uppnå minst 525 poäng i SIQ:s verksamhetsgenomgång.

Våra fokusområden 2019

Vi arbetade under året särskilt med att ledare har tydliga mål för verksamheten och hur målen ska nås, medarbetarnas USK-kompetens där alla medarbetare ska ha grundläggande nivå samt att Stratsys och ledningssystem ska vara enkla att förstå.

Resultat

Resultatet av SIQ:s verksamhetsgenomgång hos Mimer gav 2018 ett "Erkännande" för framgångsrik verksamhetsutveckling. 2019 års genomgång gav oss ett resultat på ca 525 poäng.

4. LÖNSAMHET

Mål

Mimer ska ha en avkastning på totalt kapital som överstiger 3 %.

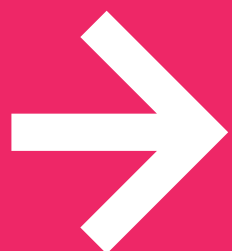
Våra fokusområden 2019

Flera projekt för att öka lönsamheten både på intäkt- och kostnadssidan genomfördes under året.

Resultat

Avkastning på totalt kapital 2,6 %.

VÅR VERK- SAMHET



VÅR VERKSAMHET

Västerås fortsätter att växa vilket ställer krav på hög takt i bostadsbyggandet. Mimer är med och bidrar till nya hyresrätter samtidigt som vi rustar upp i det befintliga beståndet och utvecklar stadsdelar och områden.

LÄGENHETER

VÄSTERÅS BOSTADSMARKNAD

Efterfrågan på hyresrätter är i Västerås fortsatt hög. Staden växer och hade i december 2018, enligt SCB, 152 078 invånare. Vi har 59 300 sökande i vår bostadskö, av dessa är 10 100 aktivt sökande. Med detta menas att de under de senaste tre månaderna anmält intresse för en ledig bostad som varit publicerad på mimer.nu. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt hos Mimer är 5–6 år beroende på storlek. Flest sökande har lägenheter med attraktiva hyresnivåer i ytterområden och något äldre lägenheter. Detta beror troligen på att målgruppen i dessa kategorier är större än när det gäller exempelvis nyproduktion eller andra lägenheter med något högre hyresnivåer.

Under de senaste åren har vi sett en ökad andel direktbyten och andrahandsuthyrningar. För att säkerställa en korrekt och rättvist fungerande bostadskö arbetar vi intensivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning.

NYPRODUKTION

Västerås stads mål för antalet nyproducerade bostäder (totalt alla upplåtelseformer) 2019–2022 är 1 250 bostäder per år. Våra ägardirektiv fastslår att Mimer ska bygga 200 lägenheter per år över tid. Vi hade 506 lägenheter under produktion under 2019 och färdigställde 401 av dessa. Inflyttning skedde i kvarteret Matboden (94 lägenheter), kvarteret Klippblocket på Vetterlund (82 lägenheter), i kvarteret Välljärnet på Bäckby (160 lägenheter) och kvarteret Sjöodjuret på Öster Mälarstrand (65 lägenheter). Mimer erhöll statligt investeringsstöd gällande kvarteret Klippblocket och kvarteret Välljärnet. Den totala investeringen för de färdigställda lägenheterna i nyproduktion uppgick under 2019 till 264,6 Mkr.

OMBYGGNING

Under 2019 pågick ombyggnation på Vetterstorp i fastigheterna Fixstjärnan 1 och Polstjärnan 1–3 samt i kvarteret Josef i centrala Västerås. Totalt omfattades cirka 400 lägenheter. Under året färdigställdes ombyggnationen på Vetterstorp samt första etappen i kvarteret Josef. Vi har projekterat och upphandlat entreprenör för ombyggnationen på Gryta etapp 1, som beräknas starta hösten 2020. Inventering och projektering har påbörjats enligt vår 10-årsplan gällande Gryta etapp 2, Kolaren 1 och Kolmilan 1, vilket omfattar totalt cirka 750 lägenheter.

MIMER PÅ BOSTADSMARKNADEN

Vår andel av den totala bostadsmarknaden i Västerås uppgår till 17 %. Med endast hyresrätter räknade är vår andel 47 %.

Fördelning lägenheter

Antal lägenheter:	11 549
-------------------	--------

Varav:

Vanliga lägenheter	9 711
55+ lägenheter	160
Studentlägenheter	851
Blocklägenheter	367
Småhus	460

LOKALER

Mimer äger och förvaltar 852 lokaler varav 223 är kommersiella. Lokalerna finns fördelade på olika platser över hela staden. Bland annat har Mimer kommersiella lokaler i de kulturminnesskyddade fastigheter längs Svartån och på Viksäng och Skiljebo ägs stadsdelscentra i galleriamiljö. Vi har även stadsdelscentra på Vallby, Pettersberg och i Skultuna.

De kommersiella ytorna omfattar cirka 57 000 kvm och uthyrningen omsätter cirka 61 Mkr årligen. Utöver dessa lokaler äger och förvaltar Mimer omsorgsboenden och bostadskomplement som förråd och hobbylokaler för boende.

Vi hyr ut lokaler för vitt skilda verksamheter, som förskolor, livsmedelsbutiker, restauranger, butiker, kontor och gymverksamhet för att nämna några exempel. Vår största

hyresgäst på lokalsidan är Västerås stad. Ambitionen är att få till stånd långsiktiga avtal som är fördelaktiga för oss som bostadsbolag, för lokalhyresgästen och för våra hyresgäster liksom för andra närboende. Som allmännyttigt bostadsbolag är det vår uppgift att arbeta för god service till närboende.

NAVET – ETT NYTT KONTOR

I december färdigställdes vårt nya kontorshus Navet. Navet ligger vid en av Västerås centrala infarter och är en lättillgänglig mötesplats för besökare och medarbetare. Huset har under de senaste åren utvecklats till en attraktiv, modern, flexibel och miljövänlig arbets- och mötesplats. Kring årsskiftet flyttade Mimer, Mälarenergi, VafabMiljö och Fibra in i de nya lokalerna. Flytten innebär bättre samarbete mellan bolagen, för medarbetare, kunder och Västerås.

STUDENTBOSTÄDER

Mimer äger och förvaltar 851 studentlägenheter i stadsdelarna Centrum, Gideonsberg, Haga, Hemdal, Oxbacken, Vallby och Viksäng. Av dessa är 59 lägenheter möblerade och reserverade för utbytesstudenter. Samtliga förmedlas via Bostad Västerås som hanterar bostadskön för flera fastighetsägares studentlägenheter. För att söka en studentlägenhet krävs ett antagningsbesked till Mälardalens Högskola.

Mimer har ett student-team bestående av tre medarbetare med uppdrag att ta ett helhetsgrepp om studentboendefrågor, felanmälningar och underhåll. Teamet har

en egen lokal nära högskolan där studenter kan få råd och svar på frågor gällande sitt boende. Student-teamet kompletteras av sju studentvärdar som bor i Mimers studentlägenheter. Dessa fungerar som stöd och hjälper till, bland annat i kommunikationsfrågor gentemot de boende.

I studentbostadsgruppen behandlas strategiska frågor gällande studentboende, gruppen består av representanter från Västerås Stad, Bostad Västerås, Mimer, Mälardalens Högskola samt Kåren.

MIMERS AFFÄRSMODELL

ÄGARE

Västerås stad

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.

VISION

Mimer ska bli Sveriges bästa bostadsföretag.

För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att få nöjda hyresgäster och nöjda medarbetare.

Vi ska dessutom ha en god lönsamhet, bedriva ett framgångsrikt miljöarbete och ligga i framkant av utvecklingen.

VÄRDERINGAR

Omtanke

Nytänkande

Engagemang

KUNDLÖFTE

En bra dag börjar hemma.

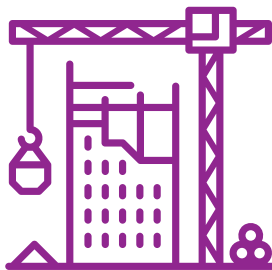
Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

VÅRA HUVUDPROCESSER

HYRA UT



BYGGA NYTT OCH OM



BO OCH FÖRVALTA



VÅR PÅVERKAN

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Avfall
Energi
Hållbart byggande
Transporter

EKONOMISK HÅLLBARHET

Soliditet
Lönsamhet

SOCIAL HÅLLBARHET

Hållbart arbetsliv
Hållbara stadsdelar
God samhällsaktör

UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

Mimer är en upphandlande myndighet och omfattas av Lagen om offentlig upphandling (LOU). Detta innebär att samtliga leverantörsrelationer och transaktioner ska baseras på genomförda offentliga upphandlingar. Vi ska arbeta enligt tydliga kravställningar kopplade till verksamhetsbehov och till miljömässigt och socialt ansvarstagande.

För att minimera fel och säkerställa kvalitén på upphandlingar inom Mimer arbetar inköpsenheten utifrån inköpsprocessen. Med en effektiv process som ständigt utvecklas och förbättras finns potential att minska både kostnader och personella resurser kring företagets inköp. För att upphandlingar ska kunna genomföras effektivt är det helt nödvändigt att både processen och Lagen om offentlig upphandling är kända, accepterade och efterlevda inom Mimer.

Inköpsprocessens omfattar följande delprocesser

- Behovsanalys
- Marknadsanalys
- Genomförande av upphandling
- Avtalsförvaltning
- Leverans och uppföljning

Vid varje inköpstillfälle följer vi våra fastställda riktlinjer för inköp och upphandling. Syftet med riktlinjerna är att säkerställa att inköp utförs affärsmässigt, i enlighet med gällande lagstiftning och vår inköbspolicy, samt att de utförs med en för oss god och långsiktigt hållbar totalekonomi.

MIMERS INKÖP OCH UPPHANDLING HAR FÖLJANDE MÅL

1. Mimers inköp och upphandling ska ske i enlighet med LOU.
2. Mimers inköp och upphandling som bidra till god ekonomisk hushållning.
3. Mimer ska arbeta affärsmässigt med inköp och upphandling.
4. Mimer ska främja hållbar utveckling.

Samtliga upphandlingar följer vår Inköbspolicy samt våra Riktlinjer för inköp och upphandling.

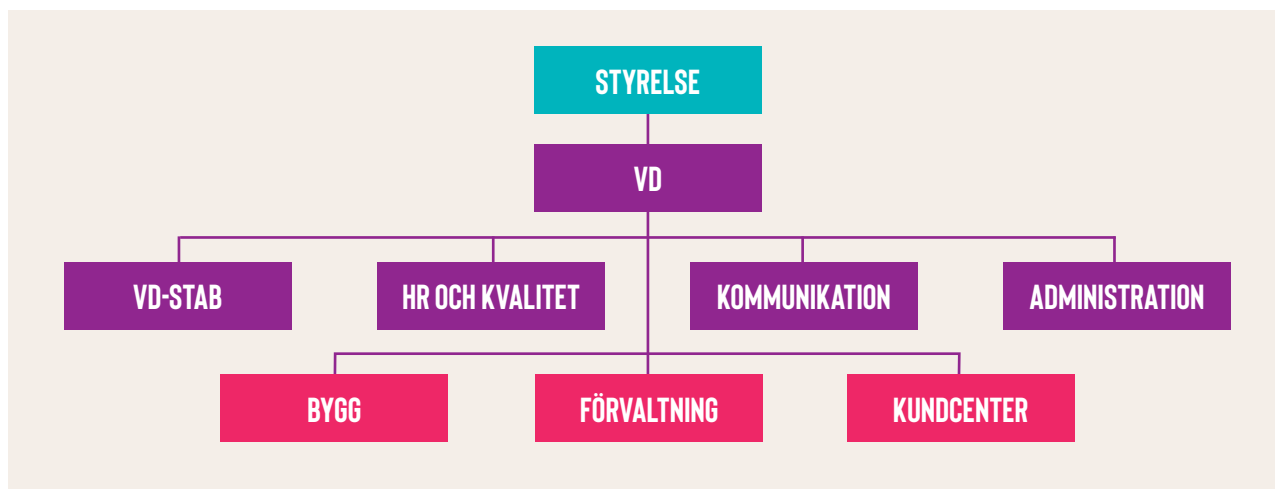
STYRNING OCH KONTROLL



STYRNING OCH KONTROLL

Bostads AB Mimer ägs till 100 % av Västerås stad genom Västerås stads koncernbolag. Genom sitt ägande kan staden aktivt stärka Västerås utveckling och skapa den kommunnytta som motiverar ägandet. Verksamheten styrs av kommunallagen och aktiebolagslagen.

MIMERS ORGANISATION



STYRELSEN 2019–2022

Mimer har som kommunägt bolag en politiskt tillsatt styrelse som utses av kommunfullmäktige. Uppdraget motsvarar en mandatperiod om fyra år. Styrelsen har tidigare varit sammansatt av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Den 1 januari 2019 tillträdde en ny styrelse, utsedd av kommunfullmäktige efter valet 2018. Den nya styrelsen består av 13 ordinarie ledamöter. Styrelsens och VD:s ansvar regleras i aktiebolagslagens 8:e kapitel. Styrelsens och VD:s arbete och inriktning beskrivs i arbetsordningen.

Styrelsen har under året haft sex ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte samt Årsstämma per capsulam 11 april. Inför varje styrelsemöte träffas presidiet, som består av ordförande, 1:e och 2:e vice ordförande samt VD och vice VD, för att planera och bereda frågor. Verkställande direktören rapporterar till styrelsen och är föredragande vid styrelsemöten. Chefspersoner underställda VD anställs av VD och anmäls till styrelsen.

Styrelseledamöter samt närvaro vid styrelsemöte

Jesper Brandberg (ordförande)	L	7/7
Per-Inge Ahlbäck (1:e vice ordförande)	S	7/7
Amanda Agestav (2:e vice ordförande)	KD	7/7
Dorine Snäckerström (ledamot)	S	7/7
Agata Koski (ledamot)	S	6/7
Fredrik Dalmo (ledamot)	M	6/7
Bengt-Åke Nilsson (ledamot)	L	5/7
Ing-Marie Berndtsson (ledamot)	C	7/7
Anna Nematbakhsh (ledamot)	MP	7/7
Silvana Enelo Jansson (ledamot)	M	7/7
Roger Eklund (ledamot)	M	6/7
Thomas Sjövy (ledamot)	SD	7/7
Dagmar Mardi (ledamot)	V	7/7

Arbetstagarrepresentanter

Thomas Harry	5/7
Adalid Zegarra	6/7
Ronald Pfändtner (t.o.m. 8/2)	1/7
Jessica Klingberg (fr.o.m. 19/9)	1/7

VD och vice VD

Mikael Källkvist	7/7
Martin Gepertz	5/7

ORGANISATION OCH LEDNING

Mimer har en decentraliserad linjeorganisation med relativt långtgående delegering av ansvar och befogenheter. Samtliga tjänster har en övergripande rollbeskrivning som bland annat beskriver ansvar, förväntningar och befogenheter.

Mimers ledningsgrupp ansvarar för bostadsbolagets övergripande styrning. Ledningsgruppen består av VD, vice VD, VD-assistent, förvaltningschef, byggchef, HR- och kvalitetschef, kommunikationschef och kundcenterchef.

Ledningsgruppen sammanträder varannan vecka. Samtliga chefer träffas en gång per månad. Under året har regelbundna möten hållits där samtliga medarbetare informerats om aktuella frågor.

Den största delen av Mimers organisation består av fastighetsförvaltningen som arbetar i våra bostadsområden. Vi har fyra förvaltningsområden som består av flera bostadsområden. Det är främst på våra bostadsområden vi möter våra hyresgäster. På varje område finns en områdeschef som, tillsammans med områdessamordnare och kvartersvärdar, ansvarar för hyresgästerna, fastigheterna och ekonomin inom det egna förvaltningsområdet.

Mimer har en processorganisation för att styra bolagets processer på ett strukturerat sätt. Vi har definierat tre huvudprocesser och nio stödprocesser. Varje process har en utsedd ägare som är medlem i företagsledningen samt en processledare som arbetar aktivt i processen och rapporterar till processägaren. Till stöd för arbetet med processerna finns ett ledningssystem och för att följa processernas efterlevnad utförs löpande revisioner av interna revisorer.

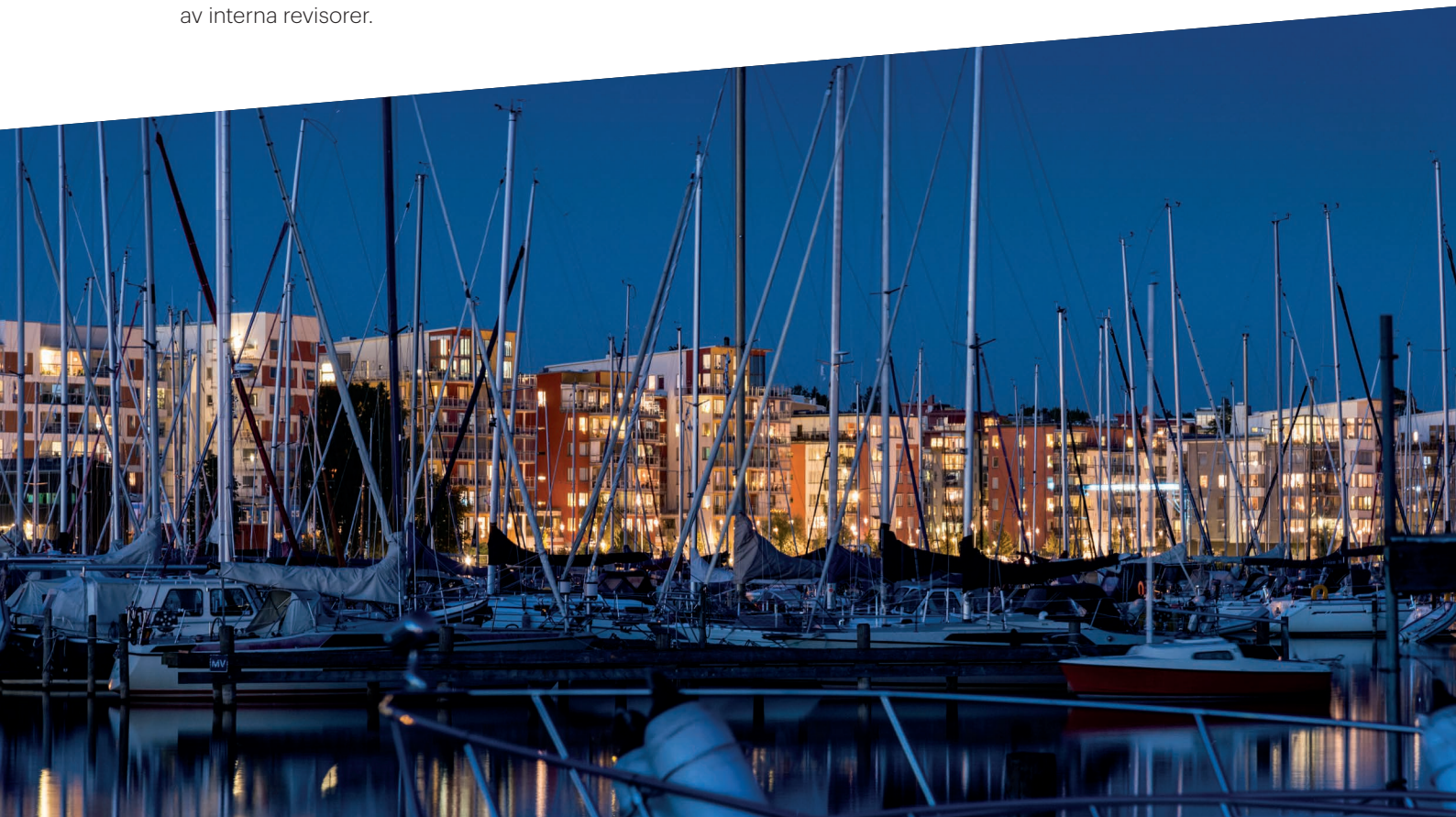
GRANSKNING OCH INTERNKONTROLL

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 policys 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.

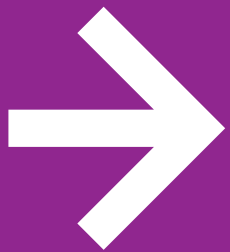
Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2020.

Företagsledning

Mikael Källkvist	VD
Martin Gepertz	Vice VD , Administrativ chef
Gustav Hanstad	Förvaltningschef
Carina Akterhag	Byggchef
Wivecka Ljungh	HR- och kvalitetschef
Maria Eberhardsson	Kommunikationschef
Anette Jansson	Kundcenterchef
Carina Hage	VD-assistent



RISK- HANTERING



RISKHANTERING

Med en strukturerad riskbedömning möjliggörs identifiering av väsentliga risker som kan komma att påverka hur bolaget uppnår sina mål. Utifrån en analys av riskerna samt hur dessa kan hota att målen uppfylls, bestäms sedan om riskerna ska reduceras, undvikas eller övervakas med hjälp av lämpliga åtgärder och kontroller.

RISKHANTERING

Inför verksamhetsplaneringen varje år görs riskanalyser på flera nivåer i företaget. Varje avdelning gör tillsammans en riskbedömning av de områden de möter i sitt arbete men har också strukturerade möjligheter att lyfta sådant man anser vara bolagsrisker.

De bedömda riskerna samlas upp och prioriteras. Utifrån denna riskbedömning upprättas åtgärdsplaner, dels för varje avdelning och dels för risker som anses vara bolagsrisker. Vår internkontroll visar att våra riskområden från 2018 är de samma som för 2019 men med vissa innehållsförändringar eftersom många åtgärder genomförts för att minska riskerna under året. Riskområden för 2019 var därför vårt arbete inom inköp och vår produktion av nya bostäder. Inför 2019 bedömde vi följande övergripande risker som betydande för Mimer:

SOCIAL ORO

I arbetet i våra bostadsområden märker vi att den sociala oron ökar på olika sätt. Vi ser effekter inom flera områden som att hyresgäster störs av andras sätt att leva, ökad trångboddhet, ökad ekonomiska svårighet och mindre grad av sysselsättning. Konkret ser vi effekter i de kundsynpunkter vi får in på olika sätt, där vi ser en ökad andel som anser att kontakten med grannarna blivit sämre. Samtidigt ser vi att våra hyresgäster i ökad utsträckning störs av grannars sätt att leva jämfört med andra trivselsfrågor. En annan effekt är hur ekonomiska aspekter påverkar våra hyresgäster. I vissa av våra områden är sysselsättningsgraden låg och den förmodade trångboddheten hög. När samhället ser ut så ökar också risken för oriktiga hyresförhållanden som otillåten andrahandsuthyrning och en svart marknad för hyreskontrakt. Vi vet också, med Västerås stads statistik som källa, att barnfattigdomen i våra områden ökar.

Hantering av risk

Vi arbetar på många sätt för att hantera och motverka att den sociala oron ökar, både i samverkan och enskilt. Genom att skapa mötesplatser och samråd i olika frågor ger vi hyresgästerna möjlighet att mötas. I dessa möten lär de känna varandra vilket gör att den ömsesidiga respekten ökar. Vi arbetar intensivt mot oriktiga hyresförhållanden genom ökad kontroll och genom att vi tillsatt mer resurser till detta arbete. För att öka tryggheten arbetar vi ständigt med åtgärder och aktiviteter i våra byggnader, men också på våra gårdar och i hela bostadsområden. Detta arbete sker bland annat genom stadsdelsutveckling, våra trygghetsvårdar, vårt trygg- och säkerhetsarbete samt vår dagliga förvaltning och närvaro

i bostadsområdena. För att konkretisera arbetet och göra det mätbart följer vi utvecklingen av vårt trygghetsindex. Detta mäts i kundenkäten varje år.

DEN FINANSIELLA MARKNADENS UTVECKLING

Effekterna av förändringar på finansmarknaden påverkar oss i hög grad. En procents ränteuppgång innebär cirka 50 Mkr i ökade kostnader, vilket i sin tur påverkar Mimers resultat negativt. Osäkerheten är stor gällande när räntehöjningar sker på marknaden. I Kommunkoncernen Västerås stad, där Mimer ingår, sker all kapitalförsörjning och riskhantering centralt genom stadens internbank.

Hantering av risk

Verksamheten regleras av en koncerngemensam finanspolicy med riskbegränsande regler som avser kommunkoncernens samlade skuldförvaltning. Riskerna följs upp på aggregerad nivå och redovisas löpande, bland annat i Västerås stads årsredovisning.

INVESTERINGSUTRYMME FÖR NY- OCH OMBYGGNATION

Det är stor efterfrågan på bostäder i Västerås. Mimer ska enligt ägardirektiv skapa 200 nya bostäder per år över tid. Detta samtidigt som en stor del av beståndet behöver renoveras. Dessa båda delar av verksamheten, ny- och ombyggnation, ställer tuffa krav på Mimers resurser; finansiella såväl som personella. En kraftig ökning av byggnationen ställer ökade krav på organisationen och dess processer. Om detta inte fungerar tillfredställande eller brister så finns det en stor risk för att våra mål inte kommer att kunna uppnås.

En annan riskfaktor kopplad till vår nyproduktion är de senaste årens kraftigt ökande byggkostnader. Det finns även risk för vakanser i det nyproducerade beståndet, beroende på hur väl marknaden kan efterfråga de högre hyrorna i nyproducerade bostäder, trots att efterfrågan på bostäder är hög. Vi ser också att konkurrensen om högkompetenta medarbetare inom byggsektorn ökar varför det är viktigt att Mimers arbetsgivarvarumärke är stark hos dessa intressenter. Gällande den ekonomiska risken är det vår soliditet men även vår lönsamhet som potentiellt kan påverkas.

Hantering av risk

För att hantera denna risk arbetar vi därför intensivt för att skapa investeringsutrymme. Vi arbetar för att öka vår vinst genom att jobba med nya intäkter. Vår affärsomsättning ökar vi bland annat genom våra leverantörsavtal och våra interna processer. Vi balanserar också ombyggnadstakten för att inte påverka soliditeten i för hög grad. Vi har ett starkt arbetsgivarvarumärke och riktar oss nu särskilt till personer inom byggsektorn.

EXTREMT VÄDER

Extremt väder väntas öka med mer regn, varmare temperaturer och höjda vattennivåer. Inför 2018 var det svårt att bedöma de vardagliga effekterna av extremt väder, men efter de senaste somrarnas ihållande värmeböljor och regnoväder ser vi vissa effekter som påverkar oss, exempelvis ett ökat missnöje med inomhusklimat hos hyresgästerna och ett ökande antal vattenskador.

Hantering av risk

För att motverka effekterna av denna risk arbetar vi sedan 2019 strukturerat med att identifiera effekter av värmen och vilka åtgärder vi kan vidta på kort och lång sikt. För att hantera de effekter som kommer av stora vattenmängder vid regn och smältvatten har vi förstärkt vår kompetens och systematik inom förebyggande arbeten.

INKÖP OCH KORRUPTION

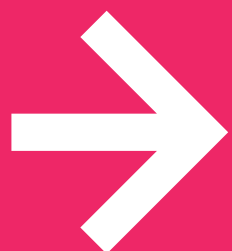
Mimer köpte under 2019 för 1 030 Mkr in externa köp där varor och tjänster utgör ca 460 Mkr och entreprenad/bygg cirka 570 Mkr. En stor andel av våra medarbetare är involverade i att inhandla/avropa denna volym varje år. Sammantaget ger detta en risk för att Mimer inte får varor och tjänster till önskad kvalitet, leveranstid och kostnad. Detta kan ge en väsentlig påverkan på vår leverans av service till hyresgästerna, på vårt utförande av om- och nybyggnadsprojekt samt på vår lönsamhet. En annan risk gällande inköp är överprövningar av upphandlingar. Dessa kan innebära att vi inte kan utföra planerade projekt enligt plan eller utföra tjänster för våra hyresgäster.

Hantering av risk

Det finns alltid en risk för korruption och mutor men Mimer har policys, processer och system för att minimera detta. För att minska risken utifrån alla dessa aspekter är hela företaget utbildat i vår nya inköpsprocess, inköpspolicy samt mutpolicy med underliggande riktlinjer och rutiner. De förbättringar i vår inköpsprocess som gjorts under de senaste åren har minskat denna risk men fortfarande finns mer att implementera för att minimera riskerna.



VÅR PÅVERKAN



VÅR PÅVERKAN

Som stor aktör i Västerås har vi stor påverkan i alla dimensioner av hållbarhet, såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt.

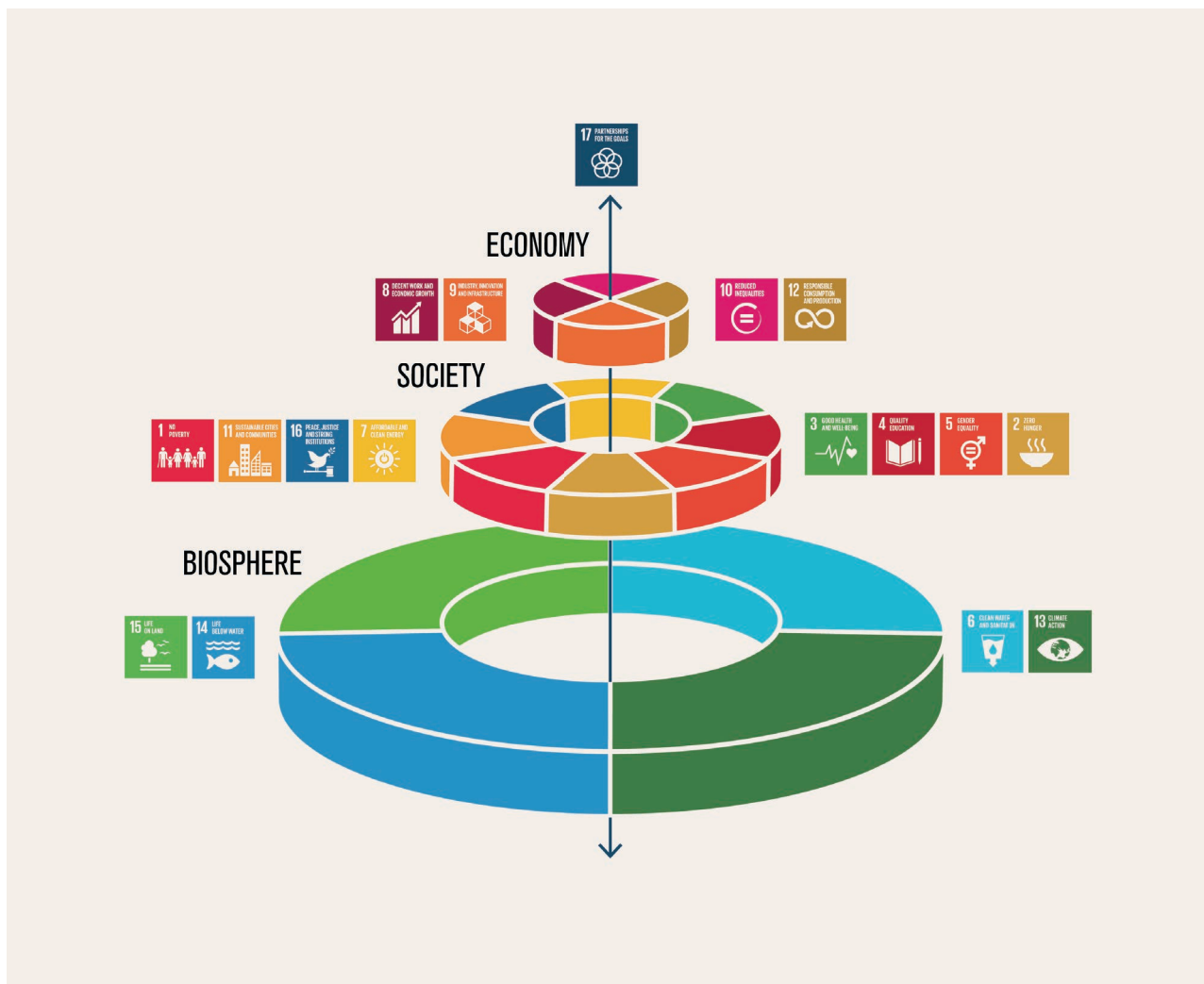
INTRESSENTANALYS

Intressent	Kanal	Behov	Aktiviteter
Bostads- hyresgäster	Förvaltningsavdelningens medarbetare, Kundcenter, Felanmälan, samråd, Kundundersökning, mimer.nu, sociala medier, nyhetsbrev, utskick, sms, Hemma Hos, media	Hyresfrågor, skötsel och underhåll, boinflytande, trygghet, säkerhet, stadsdelsutveckling, avfallshandling, ombyggnad och nyproduktion, klagomål	Trygghetsvårdar, trygghetsvandringar, boendedialog kring utemiljö, boendedialog kring ombyggnation, mötesplatser och evenemang i våra bostadsområden, fortsatt utveckling av digitala kanaler t ex mimer.nu.
Lokalhyresgäster	Kvartersvärd, Områdeschef, Lokalsamordnare, Kundundersökning, mimer.nu, sociala medier, nyhetsbrev, utskick, Hemma Hos, media	Avtalsfrågor, service och underhåll, marknadsföring, lediga lokaler	Aktiv lokalsamordnare på Mimer, nyuthyrning, marknadsföringsaktivitet, samverkan för bostadsområdet, lokalåtgärder, nytt arbetssätt kring lokalförvaltning.
Leverantörer	Upphandlingar, daglig dialog, mimer.nu, leverantörsportalen, massmedia	Avtalsvillkor och innehåll, kvalitet, arbetsmiljöfrågor och hållbarhetsfrågor.	Tydligt arbetssätt gentemot entreprenörer med tydligare förväntningar, stöd och uppmuntande av feedback till Mimer. Fortsatt införande av nytt inköpssystem, stormöte en gång per år med våra största leverantörer, sociala krav i våra avtal samt arbete med uppförandekod.
Västeråsare	Mimer.nu, Lokal media (redaktionellt- och annonsutrymme) sociala medier, Hemma Hos, Varumärkesundersökning, inkommande synpunkter, utlämnande av handlingar	Nyproduktion, ombyggnation, stadsdelsutveckling, uthyrnings- och köregler, pålitlighet	Fortsatt stort intresse från medier. Flera publika kampanjer för nyproduktion och avfallshandling.
Ägare – Västerås Stad	Budget, ägardirektiv, möten och dialog, mimer.nu, lokal media	Ekonomi, nyproduktion, renoveringar, ekologisk/social/ekonomisk hållbarhet, stadsdelsutveckling, mångfald, likabehandling	Fokus på nyproduktion, ombyggnation och lönsamhet. Jobbpunkt Mimer, Tillsammans för Bäckby och andra aktiviteter för social och ekologisk hållbarhet. Många inflyttningssklara nya bostäder.
Medarbetare	Intranätet Lobbyn, daglig dialog, arbetsplatsträffar, facklig samverkan, medarbetarundersökning, utvecklingssamtal, lönesamtal	Anställningsvillkor, arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, ledarskap, jämställdhet, mångfald, diskriminering, stolthet	Träningsdagboken, aktiviteter för att öka stoltheten internt, förändringsledningsutbildning, ledningsgrupps- och grupputveckling på flera nivåer i företaget och kompetensutvecklingsarbete, medarbetarenkät. Flytten till nytt kontor starta.
Myndigheter	Lagar, regler, krav, beslut, remisser, möten, dialog, mimer.nu	Arbetsmiljöfrågor, byggregler, energiprestanda, detaljplaner, bygglov, tillsynsfrågor	Uppföljning och rapportering gällande våra certifieringar. Arbete med tillgänglighetslagstiftning på digitala kanaler.
Hyresgästföreningen	Förhandlingar, möten, samråd, mimer.nu, sociala medier	Hyror, förändringar i fastigheten, samverkan, boendeflytande, aktiviteter	Hyresförhandlingar för årsförhandling, nyproduktion, renoveringar och löpande ärenden.
Organisationer och föreningar	Möten, dialog, mimer.nu, sociala medier	Stadsdelsutveckling, trygghet, social hållbarhet, hälsa, barn- och ungdomsperspektiv	Ledare i företagarföreningen Bäckby Utveckling, nya samarbetsavtal med föreningar och evenemang i våra bostadsområden t ex spontanfotboll i bostadsområdena, En frisk generation, Flickinitiativet, Samarbete och samverkan kring mötesplatser så som Connexion Rap och Kollage.
Skolor, förskolor	Möten, dialog, samverkan	Stadsdelsutveckling, samverkan, mötesplatser	Smartmatte, Läxhjälpen, kommande dialog i det vardagliga arbetet.
Socialkontor	Möten, dialog	Social hållbarhet, sysselsättning, dialog, trygghet, samverkan	Samarbete kring samverkansavtalet.

INTRESSENTANALYS

Vår intressentanalys beskriver de grupper som vi har störst påverkan på, men som också har störst påverkan på oss. Respektive intressentgrupp finns beskriven, vilka

intressenternas aktuella frågor är samt vilka aktiviteter vi gör för att tillgodose deras behov och genom vilka kanaler vi möts. Se intressentanalys till vänster.



Vi vägleds av de globala utvecklingsmålen och FN:s Agenda 2030 i arbetet mot en mer hållbar och jämlik värld. I modellen visar vi vilka av de globala hållbarhetsmålen som är kopplade till vårt eget hållbarhetsarbete. Källa: <http://www.globalmalen.se/ett-nytt-satt-att-se-de-globala-malen-som-en-tarta/>

VÄSENTLIGHETSANALYS

Vi arbetar med hållbarhet utifrån tre perspektiv; social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. För att förstå vår påverkan i de tre perspektiven utgår vi från FN:s globala hållbarhetsmål. Utifrån dessa, våra bolagsrisker och våra intressenter har vi analyserat inom vilka områden vi har

störst påverkan och angett dem som våra väsentlighetsområden. Från 2018 och framåt har vi valt att arbeta med ett antal väsentlighetsområden som vi redogör för på nästa uppslag.

VÄSENTLIGHETSOMRÅDEN

SOCIAL HÅLLBARHET (INKLUSIVE PERSONAL OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER)

Störst påverkan har vi på följande områden:

Hållbara stadsdelar

Mimer erbjuder inte bara boytor utan hem för människor, vi anser att hemmet startar redan i bostadsområdet. Detsamma gäller de lokaler vi hyr ut till olika verksamheter, människors arbetsplatser eller serviceplatser. Valet av hur vi bedriver vår verksamhet har stor påverkan på många människor. Inom hållbara stadsdelar inkluderar vi arbetet med utemiljö, mötesplatser, stadsdelsutveckling, trygghet, tillgänglighet, möjlighet att leva hållbart och inflytande för hyresgäster.

Var sker påverkan?

Beslut inom verksamheten gällande samverkan, byggnation, planering av utemiljö, hyresavtal och kommunikation till och mellan hyresgäster, möjliggörandet av mötesplatser och boendedialoger.

God samhällsaktör

Gemenskap och trygghet i bostadsområdena, sammanhållning, samverkan och sysselsättning.

Var sker påverkan?

Beslut om arbetsmarknadsinsatser, beslut om närvaro i områdena, beslut inom Mimers dagliga verksamhet med samverkan och närvaro.

Hållbart arbetsliv

Mimer är arbetsgivare för 158 medarbetare och beställer utförande av arbeten av många företag i vår verksamhet. Arbetsmiljöfrågor, jämlikhet och mångfald, hos oss och hos våra leverantörer, är därför väsentliga för oss. Att utveckla våra medarbetare samt erbjuda god balans mellan arbete, fritid och hälsa är också av yttersta vikt för att behålla kompetens och engagemang att utföra det uppdrag vi har.

Var sker påverkan?

Påverkan sker genom den lagstiftning som finns inom arbetsmiljöområdet och i avtal, både centrala hos Fastigo och egna lokala. Påverkan sker också genom beslut som fattas i vardagen, med stöd i vår värdegrund och i villkor ställda i avtal med våra leverantörer.

Mänskliga rättigheter

Vi har ett ansvar att garantera ett fungerande kösystem, att vår rekryteringsprocess efterföljs samt att intressenter får vara delaktiga i företagets arbete.

Var sker påverkan?

Påverkan sker vid varje kontraktsskrivning, i kontrollen av utyrningssystemet, i rekryteringsprocessen samt i samverkan med intressenter.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi har ett stort ansvar att förvalta det kommunägda fastighetsbeståndet i Västerås samt att förvalta våra intäkter väl. Vårt ansvar är också att garantera att vi följer gällande lagar och visar transparens. Störst påverkan har vi på följande områden:

Soliditet

Vår soliditet är ett mått på hur stor andel av tillgångarna som är eget kapital.

Var sker påverkan?

Vid beslut från ägare och styrelse, omfattningen av de bostäder som ska byggas och byggas om, i vilken takt detta sker samtidigt som beslut om att leverera ett sunt ekonomiskt resultat. Soliditeten påverkas också av hur effektivt vi leder vårt eget arbete och den egna ekonomistyrningen samt utvecklingen av finans- och byggmarknaden.

Lönsamhet

Intäkterna ska öka och kostnaderna ska sänkas. Outnyttjat kapital ska minimeras i balansräkningen.

Var sker påverkan?

Vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen. Vid beslut om nyproduktionsprojekt som bidrar till att höja resultatet. Vid beslut om att ta betalt för våra produkter och tjänster. Påverkan sker också i finansmarknadens utveckling, i vår inköpsprocess, vid effektivisering av vårt processarbete och i arbetet med att förädla och förvalta vår fastighets- och finansportfölj.

Inköp och antikorrupTION

Mimer hanterar stora inköpsvolymerna och lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Vi har system och policys för att göra arbetet tydligt och transparent gällande entreprenörers uppförandekod, inköp, mutor och korrupTION.

Var sker påverkan?

Vid varje inköpstillfälle och vid varje kontakt med leverantörer samt i utbildningen av vår personal och våra leverantörer.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Störst påverkan har vi på följande områden:

Energianvändning

Majoriteten av Mimers energianvändning kommer från den fjärrvärme som köps in för att värma våra bostäder.

Var sker påverkan?

Mimer kan påverka energianvändningen genom styrning av de centrala systemen för fjärrvärme. Hyresgästen har påverkan på energianvändningen genom sitt beteende. Mimer har liten eller ingen möjlighet att påverka produktionsmixen av förnyelsebara/fossila bränslen hos leverantören.

Hållbart byggande

Hur Mimer bygger nya bostäder påverkar miljön under byggnadens livslängd.

Var sker påverkan?

Vid beslut i projektering och produktion av nya bostäder samt regelverk från Sweden Green Building Council gällande Miljöbyggnad Silver.

Avfallshantering

Med 11 549 bostäder har vi stor påverkan genom den mängd avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.

Ett ytterligare område som producerar avfall är våra ny- och ombyggnadsprojekt.

Var sker påverkan?

Gällande våra hyresgästers avfall sker påverkan både i hemmet där avfallet uppkommer och sorteringen sker, men också i våra miljöbodar där vi erbjuder möjlighet till källsortering i 11 fraktioner. Gällande avfall från våra byggprojekt sker påverkan dels i beslut från ägare och styrelse om antalet ny- och ombyggnadsprojekt och dels i vilka krav vi ställer på upphandlade entreprenörer.

Transporter

Transporter har negativ påverkan på miljön genom utsläpp till luften, både från Mimers egen verksamhet men också från de leverantörer som utför arbeten åt oss.

Var sker påverkan?

Gällande de egna transportererna sker påverkan genom beslut om transportsätt och fordonsval liksom vilket drivmedel som används, men också genom beteende och planering av arbete hos den som kör.

Gällande leverantörerna sker påverkan på deras transporter genom krav i avtal med de upphandlade leverantörerna.

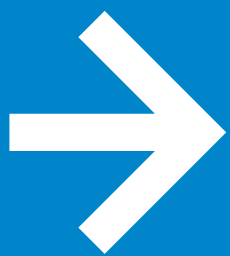
POLICYS

För att hantera den påverkan Mimer utövar inom olika områden har vi policys med efterföljande riktlinjer som håller oss på rätt kurs. De policys som faller inom våra väsentlighetsområden är Hållbarhetspolicy,

Arbetsmiljöpolicy, Finanspolicy, Inköpspolicy, Mutpolicy, Sponsringpolicy, Uthyringspolicy, Medarbetarpolicy och Kvalitetspolicy.



SOCIAL HÅLLBAR- HET



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. Rent affärsmässigt är social hållbarhet i våra bostadsområden starkt förknippat med värdet på våra fastigheter och deras attraktivitet. Detta gör att våra insatser lönar sig över tid. Ett av uppdragen från ägaren Västerås stad är att bygga en trygg och attraktiv stad.

Som arbetsgivare har Mimer ett ansvar gentemot sina medarbetare och deras förutsättningar till försörjning och ett hållbart arbetsliv. Välmående och trygga medarbetare gör skillnad. För individen, för bostadsområdet och för staden.

Social trygghet är för de allra flesta en förutsättning för att skapa en trygg och trivsamtillvaro. Allt som motverkar utanförskap och åtskillnad vill vi aktivt delta i, stödja och driva.

Våra väsentlighetsområden

1. Hållbara stadsdelar
2. God samhällsaktör
3. Hållbart arbetsliv

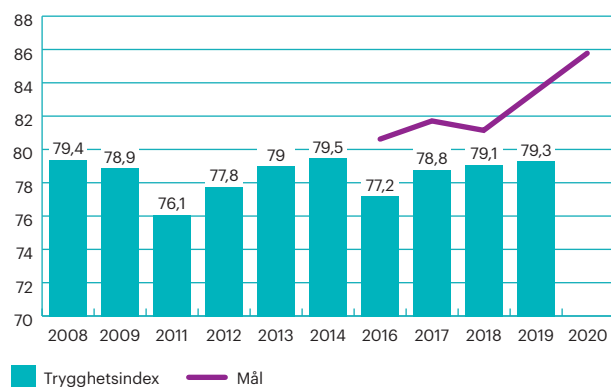
HÅLLBARA STADSDELAR

Mimer arbetar med att skapa inkluderande stadsdelar som är jämlika och där invånarna har inflytande. Begreppet hållbarhet innefattar många delar och vi samarbetar med bostadsbolag, civilsamhälle och boende för att lyckas. Stor vikt läggs vid sociala frågor, trygghet och miljö.

TRYGGHETSINDEX

Vi mäter tryggheten i våra olika stadsdelar varje år med något vi kallar Trygghetsindex. Hälften av våra hyresgäster svarar på frågor om trygghet i en enkät varje år. 2018 svarade 79 % att tryggheten upplevs som bra eller mycket bra. Målet för 2019 var att nå 82 %. Vi nådde inte målet men ökade andelen positiva svar till 79,3 %.

Trygghetsindex



För att öka Trygghetsindex under 2019 har bland annat följande aktiviteter genomförts:

Trygghetsvärdar

Trygghetsvärdarna har under året ronderat på våra områden kvällstid, ibland själva och ibland tillsammans med hyresgäster och föreningar på området. Under ronderingarna ser de över den fysiska miljön, som belysning, utemiljö, klotter, felparkerade bilar och fastigheter. De anmäler eventuella fel och kommer med idéer om hur vi kan göra området tryggare.

MÖTESPLATSER

Våra tre Trygghetsvärdar har under 2019 jobbat aktivt med att starta upp mötesplatser i våra områden. Målet med mötesplatserna är dels att de skall leva vidare och att deltagarna skall träffas regelbundet, dels att fler invånare i stadsdelarna skall interagera och skapa en trygg närmiljö.

Mimer Dance School

I början av året startade vi Mimer Dance School, en mötesplats där alla hyresgäster är välkomna att dansa tillsammans. Idén kom från unga hyresgäster på Vallby.

Ungdomarna saknade sysselsättning på kvällstid och Mimers trygghetsvärdar ordnade med lokal och annonsering för att få i gång dansskolan. Under året har vi haft 28 dansträffar med ungefär 60 deltagare per gång.

Regementshjältarna

Syftet var att skapa en mötesplats för barn i området och sprida information om sortering och miljöfrågor. Vi lyfte även hur man bör agera när man bor i flerfamiljshus med gemensamhetsytor. Barngruppen på ca 10 personer samlades vid fem tillfällen och engagemanget var stort. Ledare var en kvartersvärd och en trygghetsvärd från Mimer. Barnen lärde sig om miljöfrågor, sopsortering och hur man är en bra kompis. De fick även hjälp med läxläsning. På avslutningen bjöds också föräldrarna in.

Sittgympa på Bäckby

För att aktivera även den äldre generationen har vi startat Sittgympa i Kollages lokaler på Bäckby. Målgruppen är äldre hyresgäster och boende på Bäckby som tränar, pratar hälsa och kost samtidigt som de lär känna varandra. Efter passen är det fika, samtal om trygghetsfrågor och hur vi kan samverka mer tillsammans. Dessa tillfällen ger också möjlighet till kontaktytor mellan deltagarna och alla andra grupper som har aktiviteter på Kollage. Vi har haft 11 träffar under hösten och totalt 105 besökare.

Seniorträffar på Viksäng, Lillåudden, Råby och Skallberget

På seniorträffarna brukar vi prata om förbättringsförslag för området och hur samspelet mellan grannar kan utvecklas. Trygghetsfrågor har varit en stående punkt men framförallt har vi verkat för att stärka gemenskap och inkludering. Vi har även dagar med musikquiz, qi-gong, studiebesök, sittgympa och kulturella matfester med mera. Idéerna kommer från deltagarna själva och träffarna ger en ökad interaktion i våra områden. Totalt har vi haft 17 träffar och 190 besökare.

Connexion Rap

Rapskolan Connexion Rap är ett exempel på hur vi, tillsammans med Sensus Studieförbund och Svenska kyrkan på Bäckby, arbetar för att bidra till sammanhållningen på området. Projektet ger ungdomar på Bäckby

utlopp för sin skaparlust genom att arbeta fram egna texter och egen musik. Kursledare är Anders "Governor Andy" Siösteen och under året har Connexion Rap lyckats engagera flera etablerade artister för öppna konserter och därefter workshops med ungdomarna i projektet. Antal deltagare under höstterminen har varit ca 10 st.

Barnodlarskolan

Tillsammans med trädgårdsföreningen på Nordanby Äng har Mimer startat en odlarskola för barn på området. Barnen har fått två odlingslådor att dela på, där de utbildats och sedan fått odla olika grönsaker. När det var dags att skörda anordnades en odlarfest där barnens familjer deltog.

Gröna Mimer

Tack vare Gröna Mimer får hyresgäster med grönt intresse möjlighet att skapa en vackrare utomhusmiljö. Hyresgästerna planterar och sköter om växterna medan Mimer tillhandahåller frön, blommor och jord. Gröna Mimer är en aktivitet som främjar grannsämjan och bidrar till blommande, trivsamma och trygga gårdar. Ett av många exempel är trädgårdsföreningen i nyproducerade bostadsområdet Nordanby Äng där hyresgäster odlar i ett gemensamt växthus.

Under 2019 har vi haft visning av våra bikupor på Jakobsbergsgatan, både för Gröna Mimer-deltagare och Nordanby Ängs Trädgårdsförening. Vi har också varit på en guidad tur i Enköpings parker med våra aktiva Gröna Mimer-deltagare.

UTVECKLING BÄCKBY

Tillsammans med BoKlok, Ikano Bostad och Västerås stad skrev Mimer i januari 2018 under en programförklaring för att gemensamt arbeta med utvecklingen av Bäckby. Programförklaringen ligger till grund för allt från byggnation och utemiljöer till infrastruktur men också för en gemensam social agenda. Anslaget är brett och syftar till olika åtgärder för att främja sammanhållning, sysselsättning och trygghet. Samtliga åtgärder är kopplade till behov och formulerade önskvärda effekter. Arbetet grundar sig i en omfattande och mångårig dialog med de boende i stadsdelen, en dialog som är kontinuerligt pågående.

KOLLAGE

Kollage är en kraftsamling mot segregation som initierades av Mimer, Kulturstiftelsen Arty, Västerås kulturskola, Västerås folkhögskola, föreningen Here4U samt Västmanlands idrottsförbund. Visionen för Kollage är att skapa en modell där gränsöverskridande samarbeten mellan kultur, jobb, utbildning, empowerment och idrott bidrar till ökad sysselsättning, entreprenörskap, ökad hälsa, personlig utveckling och fler ingångar till samhället. Idén bygger även på att skapa ett sammanhang som på ett strukturerat sätt kan stärka demokrati och medinflytande i stadsdelen.

Kollage startade under hösten 2019 där aktörer som Jobbpunkt Mimer, Länsbildningsförbundet, Flickinitiativet, Rädda Barnen, Connexion Rap och Västerås folkhögskola bidrar med aktiviteter.



GOD SAMHÄLLSAKTÖR

JOBBPUNKT MIMER

Jobbpunkt Mimer är en mötesplats för arbetssökande från hela Västerås och företag som behöver nya kompetenser. Programmet drivs av Mimer och ingår i arbetet med att bygga ett hållbart Västerås. Jobbpunkt Mimer handlar om att snabbare kunna komma ut i arbete eller studier genom att vi tillsammans arbetar med deltagarnas personliga utveckling. Metoden utgår från att fokus flyttas från individens problem och brister till dennes personliga kompetenser och förmågor och hur dessa kan nyttjas i syfte att skapa egen försörjning. Medarbetarna är utbildade coacher och Jobbpunkt Mimer har sedan starten 2005 tagit emot hundratals deltagare med fina resultat. 7 av 10 deltagare har efter att ha deltagit i programmet gått vidare till arbete eller studier kopplade till arbete. Detta påverkar Mimers bostadsområden positivt, färre arbetslösa ger bättre betalningsförmåga och mindre psykiska problem. Några framgångsfaktorer är att Mimer kan göra sociala upphandlingar via inköpsprocessen, att vi har breda nätverk och dessutom kompetenta och engagerade coacher i projektet.

Under 2019 har Jobbpunkt Mimer haft 4 grupper med totalt 61 deltagare varav 27 personer har fått jobb. Utöver grupperna har Jobbpunkt Mimer även haft 49 personer som på Drop-In där vi hjälp till med allt ifrån jobbcoachning, CV-skrivning och annan hjälp av varierande karaktär.

BO I VÄSTERÅS

Mimer driver, i samverkan med VafabMiljö och Mälarenenergi, boskolan Bo i Västerås för nyanlända i staden. Projektet fungerar som ett komplement till de studiebesök och lektioner som sker inom ramen för SFI. Boskolan bedrivs från hösten 2019 i Kollages lokaler på Bäckby. Här besvaras vardagsfrågor som hur det fungerar att betala sin hyra, hur man sorterar sitt avfall och hur man är en god granne med flera. Målet är att göra vardagen enklare för nyinflyttade. Exempel på saker som förbättrats via boskolan är att antalet anmälningar om skadedjur minskat, mindre fett i avloppen liksom större förståelse och större hänsyn tagen till grannar. För Mimer är det ett socialt ansvarstagande att förbättra inkluderingen.

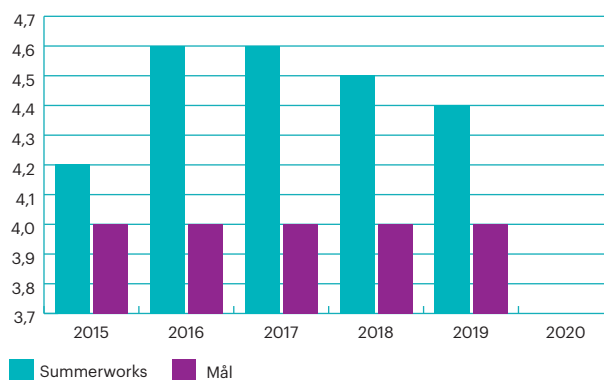
Målet är att minst 400 nyanlända ska genomgå boskolan varje år. I det målet ingår även att alla nyanlända som fått lägenhet hos Mimer via samverkansavtalet ska genomgå boskolan. Under 2019 hade boskolan cirka 400 deltagare, vi nådde därmed målet. Målet, att alla som fått en lägenhet via samverkansavtalet också ska genomgå boskolan, har vi också nått till 100 %.

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.

Sommaren 2019 deltog 32 ungdomar och fyra handledare i arbetet och utvärderingen gav resultaten 4,5 i kategorin Roligt, 4,2 i kategorin Lärorikt och 4,5 i kategorin Givande. Skalan löper mellan 1 och 5 där 5 är bästa betyg.

Betyg deltagare i SummerWorks



Ungdomarna arbetar i sina egna bostadsområden för att bli mer varsamma om området, lära känna varandra och på det sättet öka inkludering. Två utbildningsdagar ingår i arbetet där de får lära sig vad som är viktigt för att få ett jobb.

Målet är att dessa ungdomar ska ges ökade förutsättningar att få arbete i framtiden. Två ungdomar per sommar, de som bedöms bäst ha levt Mimers värderingar – omtanke, nytänkande och engagemang – får varsitt körkortspaket, då körkort är en klar fördel vid arbetssökande.

ALLA SPELAR ROLL

Tillsammans med Västerås stad arbetar Mimer med Daglig verksamhet för psykiskt funktionshindrade. Hos oss kallas verksamheten "Alla spelar roll" och de sex 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 och är viktiga.

KVINNA FÖR BÄCKBY

Under 2019 anställde Mimer åtta utlandsfödda kvinnor i stadsdelen Bäckby. De tidigare arbetslösa kvinnorna arbetar med att göra det snyggt, tryggt och trivsamt på bostadsområdet. De arbetar i husen, i miljöbodarna och på allmänna ytor med att hålla området rent och skapa en trevlig stämning i hus och på gårdar. Samtidigt med arbetet får kvinnorna utbildning i bland annat svenska, jämställdhet och konflikthantering. De arbetar heltid och ingår i Mimers arbetsteam på Bäckby. Syftet är att dessa kvinnor ska bidra till minskad segregation, ökad trygghet och trivsel i området samtidigt som det ger dem en möjlighet till arbete och en väg in i fastighetsbranschen.

SAMARBETE MED FÖRENINGSLIV

En viktig del i Mimers sociala arbete är samarbeten med föreningslivet i Västerås. Mimer stödjer brett med ambitionen att främst motverka de tre trösklar som finns för att ta sig in i föreningslivets sammanhang.

Dessa är:

1. Kostnad – det är dyrt att delta i aktiviteter idag och många kan eller vill inte prioritera det.
2. Avståndet till aktiviteten – barn idag tar sig inte mer än ett par hundra meter från sitt hem på egen hand.
3. Engagemang från föräldrar – det traditionella föreningslivet kräver högt engagemang från föräldrarna och det kräver kunskap, ork och vilja.

Dessa tre hinder försöker vi motverka genom våra samarbeten så fler barn och ungdomar kommer med i den samvaro som föreningslivet ger. Vi har många samarbeten i de flesta av stadens områden men under året tog vi exempelvis initiativ till spontanfotboll i våra bostadsområden. Vi samarbetade med sex föreningar som en gång i veckan arrangerade gratis spontanfotboll mitt i sju olika bostadsområden. Deltagandet var högt och föräldrarna hade närhet till barnens aktiviteter. Inför spontanfotbolls-säsongen utbildades deltagare från föreningarnas styrelser samt deras ledare i en utbildning i hur man kan agera som inkluderande ledare inom idrotten. Detta gjordes tillsammans med Västmanlands idrottsförbund och Svenska Fotbollförbundet. Mimer samarbetar även med Stiftelsen Läxhjälp som ger elever på Petterbergsskolan regelbunden läxhjälp och därmed bättre chanser för dem att höja sina betyg och komma vidare till gymnasiet.

SAMVERKANSAVTALET

Avtalet, som är framtaget gemensamt av Västerås stad och Fastighetsägarna MittNord, bygger på en samförstånds lösning 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 som av skilda skäl är utestängda från den reguljära bostadsmarknaden samt för kommunens ordnade flyktingmottagande (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 2019 lämnade Mimer 73 lägenheter till samverkansavtalet.

MEDICINSK FÖRTUR

Som hyresgäst hos Mimer är det möjligt att ansöka om medicinsk förtur om de medicinska förutsättningarna förändras under boendetiden. Under 2019 beviljades 26 personer medicinsk förtur till en mer tillgänglig lägenhet i vårt bestånd.

HÅLLBARA UPPHANDLINGAR

En viktig del i Mimers sociala ansvarstagande är att säkerställa att de varor, tjänster och entreprenader som köps in är framtagna utan negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsmiljö eller förekomst av korrup-tion. Mimer ingår i koncernen Västerås stad och följer därför också stadens riktlinjer för hållbarhetskrav i upphandlingar. Krav på socialt ansvarstagande ställs i samband med upphandlingar där det är möjligt och lämpligt. Främst handlar det om att skapa sysselsättningsbefräm-jande åtgärder hos våra leverantörer när de utför uppdrag åt oss.

Samtliga upphandlade leverantörer uppfyller kraven på hållbarhet och vi har inte stött på någon avvikel-se gällande detta under 2019. Denna kontroll gör vi vid regelbundna avstämningsmöten.

HÅLLBART ARBETSLIV

Hur vi agerar som arbetsgivare påverkar våra medarbetares möjlighet till försörjning och ett hållbart arbetsliv.

ARBETSMILJÖCERTIFIERING

I Mimers ambition att vara en bra arbetsgivare är arbetsmiljön naturligtvis en avgörande aspekt. I vår årliga medarbetarenkät har vi tidigare sett brister på området. För att kunna arbeta systematiskt med arbetsmiljöfrågorna valde vi att implementera certifieringssystemet OHSAS18001 2018. Vi har också förnyat certifikatet 2019 utan någon anmärkning. Arbetsmiljöarbetet bedrivs därmed systematiskt och är väl känt i hela organisationen.

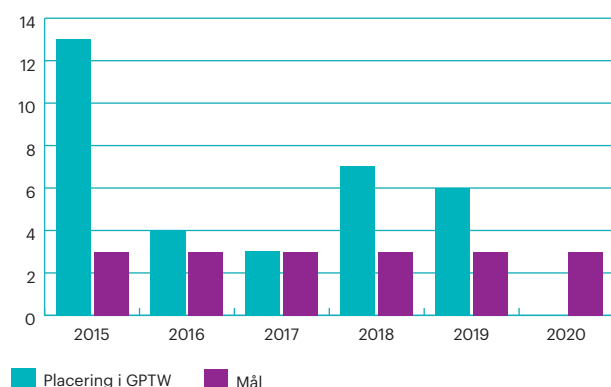
GREAT PLACE TO WORK

Mimer deltar i Great Place to Work™ för att vi ska kunna jämföra oss med de bästa arbetsgivarna i Sverige och med hela Europa. Genom medlemskapet ges vi kontinuerligt möjligheten att träffa de bästa företagen inom olika områden och genom det utveckla vårt eget företag.

Modellerna som används är applicerbara på alla arbetsplatser, oavsett bransch, storlek eller nationalitet. I Great Place to Work™ mäts kreativitet, motivation, delaktighet, arbetsmiljö och medarbetarnöjdhet genom specifika frågor. Därför blir resultatet i undersökningen ett av våra viktigaste mätetal inom medarbetarområdet.

Great Place to Work

Totalt mäts hundratals företag i vår klass – mellanstora

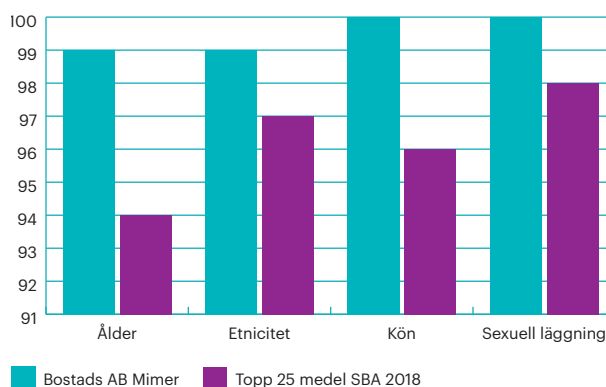


företag (50–249 medarbetare). 25 företag hamnar på den lista som sedan publiceras. Vårt övergripande mål är en topp 3-placering senast 2020. De senaste fyra årens placeringar, samtliga bland de tio bästa, visar att vi är på rätt väg. Vi kan tydligt se att de långsiktiga satsningar vi gör inom medarbetarområdet ger bra resultat. 100 % av medarbetarna svarade på enkäten vilket är unikt i sig. Resultatet för 2019 var en sjätteplats i Great Place to Work™.

DISKRIMINERING

Mimer har nolltolerans mot diskriminering. Det innebär att de avdelningar som, i vår medarbetarenkät, visar utslag av diskriminering årligen arbetar fram en handlingsplan. Vårt mål är självklart att 100 % av våra medarbetare inte upplever någon diskriminering. Varje år görs insatser på de avdelningar som visar ett resultat under denna siffra. I grafen visas Mimer jämfört mot de 25 bästa företagen i Sverige enligt Great Place to Work™. Alla frågor i Great Place to Work™ jämförs med de 25 bästa företagen året före. Därmed kan vi för alla 78 frågor se hur vi ligger till jämfört med de 25 bästa. I de allra flesta frågor ligger vi över medel och det totala resultatet 2019 blev alltså en 6:e plats.

Rättvisa



SJUKFRÅNVARO

Sjukfrånvaro och arbetsskador är ytterligare faktorer som Mimer mäter för att se hur hälsa och arbetsmiljö utvecklas i företaget. Då stora satsningar görs inom friskvårdsområdet, som exempelvis möjligheten att träna hemma och bli ersatt med ledig tid på jobbet, är detta viktiga mål att mäta mot. Varje medarbetare har också egna planer och mål utifrån samtal med livsstilscoach. Dessa samtal genomförs vart tredje år eller vid behov.

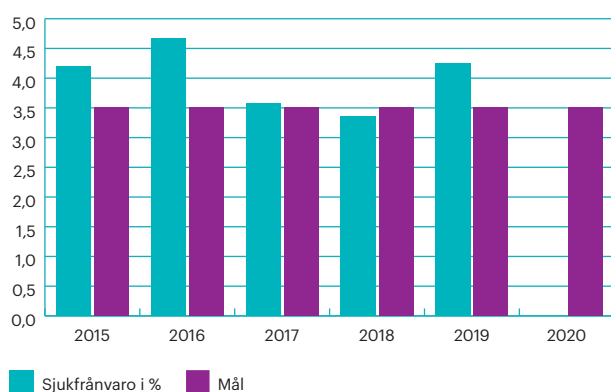
Vårt mål är att sjukfrånvaron ska vara under 3,5 % på lång sikt (vilket motsvarar 9 dagar per person om ingen är långtidssjukskriven). Vi vill inte att vår personal ska jobba när de är sjuka eller registrera annan frånvaro, exempelvis semester, vid sjukdom. Det skulle försvåra vårt främjande arbete och därför är det inte heller möjligt att byta ut sjukfrånvaro mot semester eller komplement.

Under 2019 har ett utbildningsprogram för stress lanserats. Det består av tre halvdagar med hemläxor däremellan. Utbildningsprogrammet har tagits fram för de medarbetare som har konstaterat stressrelaterade sjukdomar. Utbildningen har dessutom erbjudits till friskvårdsombud, arbetsmiljöombud och chefer.

Under 2019 har vi också intensifierat vårt samarbete med företagshälsovården kring rehabiliterande insatser och tillsatt en rehab-coach för Mimer. Vi har startat arbetet med en ny upphandling av företagshälsovård.

År 2019 var sjukfrånvaron 4,25 %.

Sjukfrånvaro



ARBETSSKADOR

Då antalet anställda ökat kraftigt de senaste åren och vi dessutom numera sköter driften i egen regi tror vi att trenden kan bli ökat antal arbetsskador. Detta gör det än viktigare att arbeta främjande, varför vi genomför riskbedömningar enligt alla AFS:ar som berör verksamheten, bryter ner riskerna till avdelningsnivå och sätter aktiviteter på dessa för att förebygga uppkomsten av tillbud och arbetsmiljörisker.

Målet är att ingen ska skadas i arbetet. Under 2019 hade vi dock en arbetsskada som medförde frånvaro. Definitionen på en arbetsskada är att en medarbetares skada medför sjukfrånvaro. Här jämför vi oss inte med andra företag utan håller oss till målet att ingen ska skadas fysiskt eller psykiskt hos oss.

För att fortsätta arbeta främjande har vi som mål att öka antalet tillbudsanmälningar. För att underlätta detta har ett verktyg tagits fram som gör det enklare för våra medarbetare att anmäla ett tillbud. Vårt nya verktyg har lett till att tillbudsanmälningarna mer än dubblats från tio stycken 2018 till 21 stycken 2019.

KOMPETENS

Engagerade medarbetare som bidrar till företagets lönsamhet kräver kompetens. Kompetensförsörjningsprocessen är en av företagets prioriterade processer med processmålet att alla kompetensutvecklingsinsatser genomförs för att stänga företagets kompetensgap. Detta började mätas i slutet av 2016. Trenden är positiv. Analysen visar att när mätningar genomförs och följs upp av ledningsgruppen så ökar resultatet. De senaste två åren har planerade kompetensaktiviteter genomförts till minst 95 %.

TYDLIGA MÅL

För att kunna infria ägarens och styrelsens krav samt uppnå våra fyra långsiktiga mål är det viktigt att målstyrningen fungerar och organisationen utför rätt saker. Vi arbetar med verktyget Stratsys som vår styrmodell. De övergripande målen bryts ner på avdelningsnivå och aktiviteter sätts på individnivå. För att skapa förståelse och engagemang krävs det tydlighet i vilka mål som finns för verksamheten och hur dessa ska nås.

Jämfört med andra organisationer har vi, enligt Great Place to Work™, lyckats bättre än övriga företag, men ännu inte nått våra egna högt ställda mål på 95 %. 2019 var det 87 % som tyckte att deras chefer hade klara tydliga mål för verksamheten och hur vi ska nå dem.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Mimer arbetar för att bidra till en stad som lever upp till de mänskliga rättigheterna och är fri från diskriminering. Bolagets ambition är att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns i vår stad och vår övertygelse är att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats. Detta beaktas alltid vid rekryteringar. Företaget har en mångfaldsplan med medföljande handlingsplan. För att så långt det är möjligt säkerställa att våra leverantörer arbetar med mänskliga rättigheter har en uppförandekod tagits fram. Denna lämnas ut vid alla offentliga upphandlingar. Mimers leverantörer möter många av våra hyresgäster. När vi får nya leverantörer med arbete mot kund har vi ett uppstartsmöte. Vi går igenom Mimers värderingar och vad vi förväntar oss av entreprenören.

Trygghetsindex

79,3 

Ökade från förra året

Sjukfrånvaro

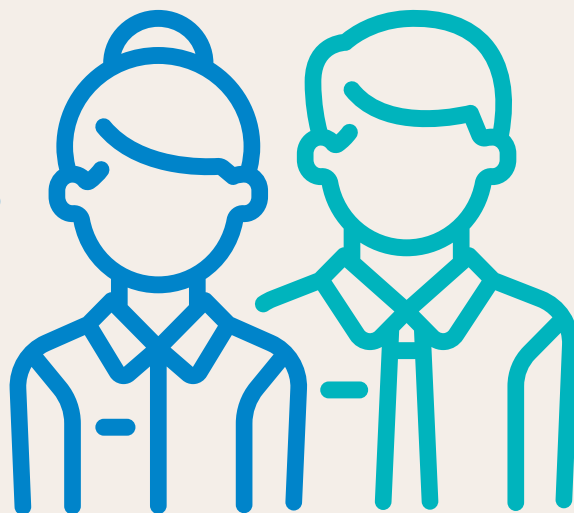
4,25%

 Ökat från förra året

56%

Ledningsgrupp

KVINNER



MÄN

44%

Ledningsgrupp

42%

Chefer

58%

Chefer

73

lägenheter lämnades till samverkansavtalet

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.

26

sökande beviljades medicinsk förtur i kön

SJÄTTE PLATS

Great Place to Work, bland mellanstora företag



Jobbpunkt Mimer ledde till

27 NYA JOBB

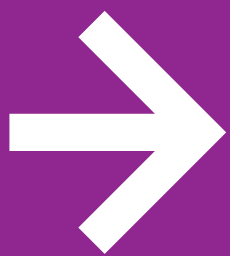
utifrån 61 deltagare 2019.

SAMMANFATTNING

SOCIAL HÅLLBARHET

Väsentlighets- områden	Mål 2019	Aktivitet	Resultat 2019	Resultat 2018	Resultat 2017
Hållbara stadsdelar (%)	82 % i Trygghetsindex	Trygghet i våra områden	79,3	79,1	78,8
God samhälls- aktör	50 % i sysselsättning	Jobbpunkt Mimer	59		
	Bo i Västerås. Antal deltagare 400	Boskola för nyanlända att bo i hyresrätt.	400	423	420
	SummerWork. Betyg på sommarjobbet minst 4 av 5	Sommarjobb för ungdomar i Mimers bostadsområden	4,4	4,5	4,6
Hållbart arbetsliv	Arbetsmiljöcertifiering. Förnyat certifikat	Förnyat certifikat.	Ok	Ok	
	Great Place To Work. Placering 1-3	Mätning av arbetsplatsen utifrån kreativitet, motivation, delaktighet, arbetsmiljö och medarbetarnöjdhet.	6	7	3
	Diskriminering Nolltolerans 100 %	Handlingsplaner per avdelning.	99,5	95,0	95,0
	Sjukfrånvaro max 3,5 % på lång sikt	Livsstilscoach, träna hemma få semester, stresshanteringsutbildning, rehab-coacher, tätt samarbete med företagshälsovård.	4,25	3,35	3,57
	Inga arbetsskador som medför sjukfrånvaro. Mål antal 0	Riskbedömningar och handlingsplaner enligt alla AFSar	1	0	0
	Tydliga mål för verksamheten 95 %	Vi använder Stratsys som styrmodell	87,0	83,0	89,0

EKONOMISK HÅLL- BARHET



EKONOMISK HÅLLBARHET

Mimer är som Västerås stads helägda bolag en angelägenhet för alla västeråsare. I den kommunala sfären har man 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 vi underhåller och ser till att de fastigheter vi äger behåller sitt värde för 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 vilket gör Västerås 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 stadens, dess invånares och nästa generations bästa. Detta betyder att Mimer behöver ha en långsiktig lönsamhet som möjliggör investeringar.

Våra väsentlighetsområden

1. Hållbar affärsutveckling
2. Hållbar fastighetsförvaltning
3. Hållbara inköp
4. Kvalitet

HÅLLBAR AFFÄRSUTVECKLING

Ekonomisk hållbarhet handlar om 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 och 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, invånarna, och i förlängningen våra fastighetsvärden.

NYPRODUKTION

Fastighetsägaren har ett stort ansvar och goda möjligheter att påverka, dels den ekonomiska hållbarheten för ett byggprojekt och dels, hur en byggnads resursförbrukning kommer att se ut under dess livscykel.

Då vi har målsättningen att bygga 200 nya bostäder per år över tid är det viktigt för oss 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, då det visat sig ge de bästa resultaten. Ett nära samarbete mellan Mimer och olika parter i byggprocessen leder enligt oss till bättre priser och högre kvalitet. Vi vill att ett projekt ska vara i centrum för alla inblandade parter. Under 2019 har Mimer investerat 264,6 Mkr i nya fastigheter i syfte att fortsätta utveckla Västerås.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Under året sålde Mimer en mindre fastighet på Hammarby, Höstacken 48, vilket gav en reavinst på 1,8 Mkr.

FASTIGHETSVÄRDERING

Värdet av Mimer fastighetsportfölj uppgår till totalt 13,0 (11,4) Mdr, vilket innebär en värdeökning på 1,6 Mdr. Mimers fastigheter är bokförda till 6,5 (6,4) Mdr, vilket ger ett övervärde på 6,5 (5,1) Mdr.



HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

HYRESFÖRHANDLINGAR

Inför hyresförhandlingen 2019 yrkade Mimer på en betydligt högre höjning än tidigare år. Detta som kompensation för verksamhetens kostnadsökningar, bland annat ökade kostnader för el, vatten, fjärrvärme och avfallshantering. Mimer behöver också intäkter för att fortsätta utveckla hyresrätten, ta hand om de befintliga bostäderna och bidra med nya bostäder.

2019 års hyresförhandling mellan Mimer och Hyresgästföreningen landade i en hyreshöjning på i snitt 2,45 % på årsbasis med ett spann på 0–2,61 % på årsbasis. Hyreshöjningen började gälla den 1 april 2019 jämfört med att normalt börja gälla den 1 januari, förskjutningen berodde på en sen överenskommelse. Orsaken till förseningen var att parterna inte kunde komma överens i tid, trots att förhandlingarna startade i november 2018. För att komma i mål med förhandlingen tog Mimer hjälp av Hyresmarknadskommittén som lyssnade på båda parter argument och därefter återkom med en rekommendation på hyresjustering.

OMBYGGNATION

Mimer ägnar stora resurser åt att underhålla och modernisera bolagets fastigheter. Detta för att möta efterfrågan på högre standard, men framförallt för att förbättra energiprestanda och sänka kostnader för drift och underhåll. Under året har en 10-årsplan tagits fram, en grund i planeringen för ombyggnation, men också ett rättesnöre för vårt planerade underhåll och hantering av exempelvis vattenskador. Förvaltningen har stärkt sin kompetens under året för att klara av ombyggnadsplanen. I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt vid materialval för att uppfylla krav på minskad energi- och miljöpåverkan, allt i linje med vår miljö- och energicertifiering.

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi tagit fram gemensamma arbetssätt och enkäter för arbetet före, under och efter ombyggnation.

Årets investeringar i dessa åtgärder har legat på en nivå om 172 Mkr. Under 2019 pågick ombyggnation på kvarteret Josef i Centrum samt på Vetterstorp i fastigheterna Fixstjärnan 1 och Polstjärnan 1–3. 159 ombyggda lägenheter färdigställdes under 2019. Stora förberedelser har också gjorts på Gryta inför kommande ombyggnation, där vi hittat lösningar som gör att vi tillför ett antal nya lägenheter inom befintliga byggnader.

UNDERHÅLLSPLAN

För att skapa en hållbar ekonomi i processen ekonomisk förvaltning har ett omfattande arbete med att ta fram en behovsanpassad långsiktig underhållsplan slutförts. Prioriteringen av åtgärder baserar sig på önskemål och förslag från förvaltningen samt en inventering av större delen av beståndet. Underlaget har summerats och analyserats. I viktningen har vi tagit hänsyn till fastigheternas skick och kvalitet, möjliga energibesparingar, kundernas önskemål samt den ekonomiska hållbarheten.

Under 2019 har vi lagt en hel del kraft på att förstärka kommunikationen kring de underhållsåtgärder vi utför. Det har resulterat i att produktindex i kundenkäten höjdes med 1,6 enheter till 79,0 (77,3) % och vid frågan specifikt om underhåll höjdes produktindex med 4,8 enheter.

EFFEKTIV SERVICEANMÄLAN

Mimer har under 2019 haft ca 50 000 registrerade serviceanmälningar. Våra hyresgäster är väldigt nöjda med hur vi hanterar dessa; 94,5 % är nöjda vid anmälan, 86,2 % är nöjda med hur lång tid felet tar att hantera och 88,6 % är nöjd med utförandet. Dock är antalet serviceanmälningar högre per lägenhet än för jämförbara bolag. Under 2019 har vi börjat att titta på att effektivisera hela kedjan men också på vad vi utför som hyresgästerna borde kunna utföra själva samt hur vi kan informera om hur hyresgästen kan hantera uppkomna fel själv. Denna process kommer vara ett fokusområde under 2020.

HÅLLBARA INKÖP

En viktig del i vårt sociala ansvarstagande är att säkerställa att de varor, tjänster och entreprenader som används är framtagna utan negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsmiljö eller förekomst av korruption. Mimer ingår i koncernen Västerås stad och följer därför också stadens riktlinjer för hållbarhetskrav i upphandlingar.

För att mäta att vi följer våra avtal mäter vi leverantörstrohet. Målet för 2019 var 90 % leverantörstrohet och resultatet över året blev 95 %.

KVALITET

Mimer har målet att erhålla Utmärkelsen Svensk Kvalitet 2020. 2019 beslutade vi att göra den bästa verksamhetsplaneringen någonsin, genom att förenkla så långt vi kunde och genom att göra alla chefer, processledare samt certifikatsägare delaktiga. Alla medarbetare träffades också två dagar för att sätta mål och aktiviteter per avdelning. Nu är en tredjedel av Mimers medarbetare delaktiga i processteam som arbetar mot uppsatta mål och med ständiga förbättringar i verksamheten. Många processer har utvecklats under året.

Mimer har också arbetat med certifieringar enligt ISO under året. Certifieringar enligt ISO 14001 och ISO 50001 genomfördes under våren och vi fick förnyat certifikat inom arbetsmiljö enligt OHSAS 18001.

En verksamhetsbeskrivning skickades in till SIQ – Svenska Institutet för Kvalitetsutveckling – direkt efter sommaren 2019. Under hösten fanns examinatorer från SIQ på plats i Västerås och verifierade beskrivningen. Vi hade en ambition att förbättra resultatet till 525 poäng under året men nådde ett ännu högre resultat på 546 poäng.

2018 tilldelades Mimer ett omnämmande av SIQ där det framkom följande: "Företagets verksamhet kännetecknas av ett aktivt förändrings- och kvalitetsarbete som är väl förankrat i alla delar av företaget och hos medarbetarna. Företagets värderingar är en styrka för verksamheten och arbetssätten för att leda verksamheten utifrån dessa tillämpas i djup och bredd på de flesta områden".

SAMMANFATTNING EKONOMISK HÅLLBARHET

Väsentlighets- område	Mål 2019	Aktivitet	Resultat 2019	Resultat 2018	Resultat 2017
Soliditet (%)	20–30 %		28,0	27,5	23,5
Lönsamhet (%)	2,3 %	Effektivare felanmälan, lönsamhetsprojekt	2,6	7,1	2,3
Hållbar affärs- utveckling (antal)	Antal nybyggda lägenheter 200	Nyproduktionsprojekt för att bidra med fler bostäder till Västerås	401	151	287
Hållbar fastig- hetsutveckling (antal)	Antal ombyggda bostäder		159	145	-
Hållbara inköp (%)	Leverantörstrohet 90 %	Fortsatt implementering av inköpssystem och -process och avtalsägarskap.	95	95	-
Kvalitet (poäng)	Nå 525 poäng i SIQ:s bedömning av vårt kvalitetsarbete	Processteam med tydliga mål och dokumenterade förbättringar	546	525	325

159

Antal ombyggda bostäder



50000

service-
anmäl-
ningar

Lönsamhet

2,6%



401

nybyggda lägenheter

Ekonomisk hållbarhet är för oss inte bara att förvalta utan även att utveckla och växa som företag; för stadens, dess invånares och nästa generations bästa.

Investeringar i nya fastigheter

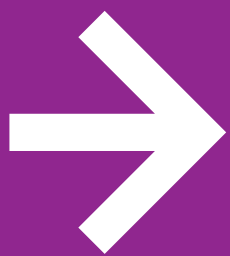
264,6 MKR

TJUGOÅTTA PROCENT SOLIDITET

95%

leverantörstrohet

EKOLOGISK HÅLL- BARHET



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 energi- och miljökrav på våra leverantörer, underlätta för våra hyresgäster att källsortera 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 göra det lätt för våra hyresgäster att leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och klimatsmart. Mimer arbetar också för att minska miljöpåverkan under våra byggnaders hela livscykel. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av våra byggnadsprojekt, hållbar förvaltning och kontinuerlig information till våra hyresgäster.

Våra väsentlighetsområden

1. Energi
2. Hållbart byggande
3. Avfall
4. Transporter

ENERGI

ENERGIEFFEKTIVISERING

Arbetet med energieffektivisering är ständigt pågående och åtgärder har utförts inom områdena värme, el och ventilation. Ny teknik, som ger både lägre energianvändning och bättre komfort för våra hyresgäster, är en central del av detta arbete. Efter att under många år varit med i SABOs (numera Sveriges Allmännyttas) projekt Skåne-initiativet, där energianvändningen minskat med över 20 % på nio år, valde vi att under 2019 gå med i Allmännyttans klimatinitiativ för att fortsätta detta arbete.

Vi har under 2019 fortsatt arbetet mot minskad energianvändning med bra resultat. Detta har gjorts genom många olika projekt och energifokus på drift- och underhållsåtgärder. Som exempel kan nämnas att vid renovering av yttertak sker även tilläggsisolering av vindar, att det gjorts inköp av utrustning för rengöring av värmesladdar och att ett flertal gamla ventilationsaggregat bytts ut mot mer energieffektiva.

Inom området elbesparing har arbetet fortsatt med installation av närvarostyrd belysning och byte till LED-armaturer i trapphus, källare och centralgarage.

ENERGI- OCH MILJÖCERTIFIERING

Vi är stolta över att Mimer sedan i mars 2019 är certifierade enligt både ISO 50001 och ISO 14001. En av de viktigaste delarna i certifieringarna är löftet om ständig förbättring och minskad miljöpåverkan. Vårt fokus ligger på de områden där vi har vår största påverkan; energianvändning, resursanvändning och avfall.

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 oftast använder en blandning av varmt och kallt vatten.

VINDKRAFT, SOLENERGI OCH ANNAN FÖRNYELSEBAR ENERGI

Vårt eget vindkraftverk står på Bosjövarden utanför Mora och levererar cirka 45 % av den fastighetsel som Mimer använder. Vindkraft är en förnybar energikälla och bidrar till vårt mål att vara fossilfria 2030. Den el som vi köper in utöver vindkraften är ursprungsmärkt vattenkraft, vilket betyder att vår elanvändning är till 100 % förnybar.

En del i arbetet med att bli fossilfria är att satsa mer på solceller, vilket även är ett uppdrag enligt ägardirektiven. Under 2019 har vi identifierat nyproduktionsprojekt för solceller samt lämpliga tak på befintliga byggnader. Utefter detta har upphandlingen av en långsiktig leverantör påbörjats.

Sedan tidigare har vi solceller på Råseglet och Framtidsgränd. På Råseglet sitter solcellerna på taket och levererar el till byggnadens behov av fastighetsel, vid ett eventuellt överskott levererar det även ut på elnätet. På Framtidsgränd sitter solceller både på tak och fasad och producerar el till hyresgäster och fastighet.

KLIMATINITIATIVET

I januari gick Mimer med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag bland de allmännyttiga bostadsföretagen med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- En fossilfri allmännytta senast 2030.

Allmännyttans klimatinitiativ fungerar på samma sätt som Parisavtalet; alla företag som deltar kan också sätta egna mål som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål. Mimer har valt att anta samma mål som Klimatinitiativet.

HÅLLBART BYGGANDE

Mimers nyproduktion har som grund att skapa social, ekologisk samt ekonomisk hållbarhet i projekten. De tre delarna bidrar på olika sätt. För att tillföra social hållbarhet sker ett medvetet ställningstagande till husens utformning, gestaltning och den yttre miljön. Detta ska skapa en trygg och säker utemiljö, möjligheter till aktivitet samt naturliga mötesplatser. För att beakta den ekologiska hållbarheten använder vi bland annat byggnadsmaterial med låg miljöpåverkan, installerar solcellsanläggningar och ser till att alltid ha en hållbar dagvattenhantering vilket känns extra viktigt i vårt läge nära Mälaren. Den ekonomiska hållbarheten innebär kostnadseffektiva bostäder genom bland annat modultänkande i olika former, effektiva lägenhetsstorlekar samt att låga underhållskostnader skapas för Mimers förvaltning. Vi vill med våra hus och våra utemiljöer skapa förutsättningar för våra hyresgäster att aktivt bidra till att uppfylla de globala hållbarhetsmålen.

AVFALL

WASTE NOT

Mimer har under 2019 varit fortsatt delaktiga i utvecklingsprojektet Waste Not, ett samarbete mellan Västerås stad och Gabarone City Council som startades under 2016. Det är ett SIDA-finansierat projekt med fokus på demokrati och avfallshantering i Västerås och i Botswanas huvudstad Gabarone. De svenska deltagarna bidrar med sina erfarenheter, liksom lärdomar och kunskaper från Botswana ger dem inspiration i det pågående miljöarbetet i Sverige. Flera erfarenheter från Waste Not fanns med under miljöbodsprojektet på Viksäng, bland annat att människor tenderar att bättre uppmärksamma det som sägs jämfört med det som kommuniceras i skrift. Detta var projektets sista år.

MILJÖBODAR - KÄLLSORTERING

Så gott som alla våra hyresgäster har tillgång till en miljöbod med fullständig källsortering i närheten av sin bostad. Mimer har i dag drygt 250 miljöbodar och ett antal markbehållare där hyresgästerna kan källsortera sitt avfall. Förutom restavfall, matavfall och förpackningar kan hyresgästerna även lämna batterier, smått elavfall, ljuskällor och i vissa fall textil.

Trots detta har vi liksom många andra bostadsbolag problem med oordning och dumpning av grovavfall i våra miljöbodar. Vi har under året lagt stora resurser på våra miljöbodar och bland annat utvecklat Waste Not-konceptet,

MILJÖBYGGNAD SILVER OCH SVANEN

Enligt ägardirektiv och mål satta utifrån dessa skall alla nybyggda hus byggas enligt Miljöbyggnad Silver alternativt Svanen med justerade energikrav. Genom att bygga och miljömärka hus bidrar vi till en hållbar bygg- och fastighetssektor där vi hushållar med energi, förbättrar inomhusmiljön och minskar användningen av farliga ämnen.

OMBYGGNATION

Mimer ägnar stora resurser åt att underhålla och modernisera bolagets fastigheter. I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt vid materialval och lösningar för att uppfylla kraven på minskad energi- och miljöpåverkan.

ett projekt som med goda resultat genomfördes på Viksäng under 2018. Inom ramarna för konceptet målas miljöbodarna om invändigt och väggarna bakom kärlen blir färgkodade och skyltar görs tydligare och enklare att förstå, för att göra det enkelt för hyresgästerna att sortera rätt.

Under tiden miljöbodarna är stängda för ommålning informeras alla hyresgäster i området av Mimers personal, genom dörrknackning eller trapphusmöten. Fokus har handlat om sortering av matavfall, men också om källsortering i allmänhet, grovavfallshantering samt ordning och reda i miljöboden. Vi har även säkerställt att alla har en matavfallskorg och överlämnar en gåva i form av källsorteringskassar.

Under oktober-november 2019 renoverade vi 23 miljöbodar enligt WasteNot-konceptet och inte mindre än 79 medarbetare deltog i arbetet med dörrknackning och trapphusmöten. Under de åtta veckor som kampanjen pågick träffade vi drygt 1 480 hyresgäster som fick information om källsortering i allmänhet och matavfall i synnerhet. Redan under december kunde vi se en markant förbättring i de aktuella miljöbodarna både vad gäller plast i matavfallet och dumpat grovavfall. Kundnöjdheten totalt har ökat med 3 procentenheter gällande frågan "Städning i miljöboden" under 2019.

Målet var att minska felsorteringsavgifterna samt öka nöjdheten. Betyget gällande Städning av miljöboden på Viksäng, området där vi startade kampanjen, har ökat från 66,2 till 76,7 %. Nöjdheten gällande Städning och skötsel av gemensamma utrymmen har ökat från 74,8 till 85,9 % på samma område.

TEXTILINSAMLING

Under 2019 lämnade Mimers hyresgäster tillsammans 53 ton textil till återanvändning och återvinning. Det är

en fantastisk siffra som skulle ha kunnat vara ännu högre. Under året som gått har vi tyvärr varit tvungna att ta bort ett flertal textilboxar på grund av skadegörelse. Uttjänta textilier kommer till nytta för andra genom ett samarbete mellan Mimer och biståndsorganisationen Human Bridge, som samlar in textilier i drygt hälften av våra miljöbodas. Potentialen i återanvändning av textilier är stor och vi kommer självklart fortsätta göra vad vi kan för att underlätta för våra hyresgäster att bidra.

TRANSPORTER

Mimers bilpark bestod under 2019 av 61 bilar varav 59 fossilfria, vilket betyder att hela 97 % av vår bilpark består av bilar som drivs av fossilfria drivmedel. Vårt mål är att ha en 100 % fossilfri fordonsflotta år 2020. Majoriteten är biogasbilar men vi har även två elbilar. De enda bilar som drivs av ett fossilbaserat drivmedel är en mindre husbil som vi använder vid olika kundevenemang och en större transportbil som används av vår driftenhet.

Vi är sedan 2006 medlem av Sunfleet och våra medarbetare använder dagligen Sunfleets bilpoolsbilar för tjänsteresor. Bilpoolen är öppen för alla som bor i Västerås

och hyresgäster som vill bli medlemmar ges rabatt på medlemsavgiften. Alla bilar i bilpoolen är klassade som miljöbilar. Sedan hösten 2019 har alla medarbetare dessutom möjlighet att genom VL:s tjänst Företag Flex göra tjänsteresor med buss. Bussbiljetten köps lätt med mobiltelefonen medan fakturan går till företaget – enkelt, billigt och miljövänligt!

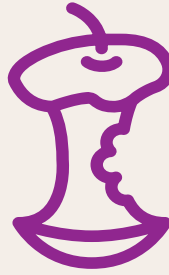
I det lilla finns det stora. Med ett ändrat körbeteende kan vi spara både pengar och bränsleutsläpp, därför är Eco-Driving en av de grundläggande miljöutbildningarna för alla anställda på Mimer.

SAMMANFATTNING EKOLOGISK HÅLLBARHET

Väsentlighets-områden	Mål 2019	Aktivitet	Resultat 2019	Resultat 2018	Resultat 2017
Energi (%)	Minska energianvändningen med 2,0 %	Olika energieffektiviseringsprojekt med fokus på drift och underhåll.	- 1,7	-1,3	-0,7
Hållbart byggande (antal)	100 % av all nyproduktion ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen	Tre nyproduktionsprojekt av bostäder enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen	3	1	1
Avfall (%)	NKI 76 på "Städning av miljöboden" i kundenkäten	Waste Not-kampanjen, renovering av miljöbodas och information genom dörrknackning.	70,4	67,9	74,5
Transporter (%)	100 % fossilfri fordonsflotta 2020		98	98	98

961 TON

Insamlat matavfall



347 TON

Insamlade pappersförpackningar



171 TON

Insamlade plastförpackningar

43 TON

Insamlade metallförpackningar

53 TON

Insamlade textilier

-1,7%

Energianvändning

124 609 000

Energianvändning, fjärrvärme

Ekologisk hållbarhet handlar om att hålla sig inom planetens gränser och samtidigt möjliggöra för ett gott liv för alla människor.

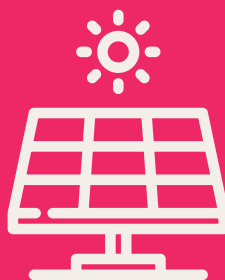
Andel av vår bilpark som är fossilfri

97%



Solenergianvändning, kWh

19 400



Andel av vår fastighetsel som levereras från vårt eget vindkraftverk

45%

STATISTIK

Insamlat avfall	2019	2018	2017
Restavfall (ton)	2 834	2 879	2 834
Matavfall (ton)	961	1 016	1 000
Pappersförpackningar (ton)	347	381	371
Plastförpackningar (ton)	171	156	145
Metallförpackningar (ton)	43	40	42
Glasförpackningar ofärgade (ton)	103	99	100
Glasförpackningar färgade (ton)	89	89	94
Tidningar (ton)	327	390	452
Textilinsamling (ton)	53	56,7	54,3
Transporter egenägda fordon	2019	2018	2017
Körda mil	33 975	33 015	30 250
Utsläpp CO ₂ (ton)	3,75 ⁶	9,28	4,77
Tjänsteresor bilpool	2019	2018	2017
Körda mil	999	12 217	13 314
Utsläpp CO ₂ (ton)	1,35	1,54	1,87
Tjänsteresor egen bil	2019	2018	2017
Körda mil	6 225	4 522	5 711
Utsläpp CO ₂ (ton)	11,75	8,54	10,78
Total energianvändning¹ (kWh)	2019	2018	2017
Fjärrvärme	124 609 000	119 360 000	122 446 000
Fastighetsel	15 403 904	15 124 989	14 989 207
Fjärrkyla	35 790	49 010 ²	27 100
Biobränsle	21 168 ⁵	29 952 ³	47 376
Solenergi	19 400	19 747	41 186 ⁴

1 Inköpt värme för byggnader vi ägt hela året

2 Högre värde 2018 pga extrem värme i maj-aug

3 Renovering av pelletspanna har resulterat i mindre mängd pellets

4 Fredriksbergsbadet brann ner juni 2017 och därmed även solvärmeanläggningen

5 Byggnaden har delvis tilläggsisolerats vilket har sänkt uppvärmningsbehovet

6 Sänkningen beror på att Daglig verksamhet inte längre tankar på Mimers tankkort

GRANSKNINGSRAPPORT — HÅLLBARHETSRAPPORT

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 1–65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

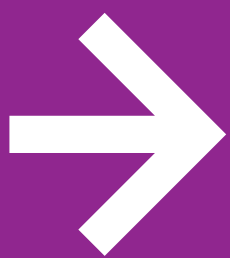
Västerås den 18 februari 2020

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

FÖRVALT- NINGSS- BERÄTTELSE



OM MIMER

Bostads AB Mimer, organisationsnummer 556019-3384, är Västerås största hyresvärd med ett brett utbud av hyreslägenheter där alla västeråsare kan känna sig hemma. Med 11 549 lägenheter i 31 områden är Mimer den största aktören på bostadsmarknaden i staden. Ungefär 22 000 människor, vilket innebär var sjunde västeråsare, bor hos oss.

Sedan 1920 har Mimer förvaltat, utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för västeråsarna. Våra bostadsområden har allt från nyproduktion till röda timmerstugor. Vi erbjuder studentbostäder, 55+ boenden och vanliga lägenheter. Mimer äger också kommersiella lokaler för bland annat restauranger, butiker, kontor, förskolor och äldreboenden samt några stadsdelscentrum i staden.

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.

VÅR VISION

Mimer ska bli Sveriges bästa bostadsföretag. För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att få nöjda hyresgäster och nöjda medarbetare. Vi ska dessutom ha en god lönsamhet och hög kvalitet i hela vår verksamhet.

VÅR VÄRDEGRUND

Omtanke, nytänkande och engagemang ska genomsyra vår verksamhet.

VÅRT KUNDLÖFTE

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2019

HYRESGÄSTER

En natt i februari drabbas ett av Mimers hus på Fredriksberg av en eldsvåda. Hela huset evakueras och vi konstaterar snabbt att det kommer att ta lång tid innan huset åter är uppbyggt och hyresgästerna kan flytta hem. Branden stod i fokus under många av årets månader.

I april blir 2019 års hyror klara och börjar gälla den 1 april efter en utdragen förhandling med Hyresgästföreningen. Mimer och Hyresgästföreningen tar hjälp av Hyresmarknadskommittén för att komma till ett resultat. Hyreshöjningen blir i genomsnitt 2,45 %.

I maj startar miljöbodskampanjen. En stor satsning för att öka sorteringsgraden av hushållsavfall och minska nedskräpningen. Samtliga medarbetare knackar dörr hos hyresgästerna på flera områden för att informera om hur sopsorteringen ska fungera. Ambitionen är bättre ordning och sortering genom att öka kunskap och engagemang. Våra miljöbodas renoveras och informationen görs tydligare liksom mer pedagogisk. Detta resulterar i

en mycket bättre upplevelse av ordningen i miljöbodarna samt ger minskade kostnader för avfallshanteringen.

Efter sommaren drar ett antal aktiviteter igång inom Tillsammans för Bäckby, ett resultat av det stora planeringsarbete som genomfördes inom den programförklaring och den sociala agenda för bostadsområdet Bäckby som påbörjades 2018. Samlingsplatsen för aktiviteterna är Kollage.

I september tar vi emot resultatet av årets kundundersökning. Våra redan nöjda kunder är nu ännu nöjdare och mer än var 8:e hyresgäst är nöjd med den service Mimer levererar varje dag. Vi har därmed bland de nöjaste hyresgästerna i Sverige.

Mimer gör det lättare för kunderna att nå rätt person genom att marknadsföra "ett nummer in". Vi fattar beslut om att intensifiera arbetet med att skapa ett bättre digitalt kundmöte.

NYPRODUKTION

Under året färdigställdes 401 nya Mimerlägenheter och rekordmånga hyresgäster fick nya bostäder. De nya lägenheterna är spridda över hela Västerås. Under hösten flyttar hyresgästerna in i Mimers första kooperativa hyresrätter i Kvarteret Sjöodjuret i Kajstaden.

ORGANISATION

I början av året tillträdde Mimers nya styrelse och vi får en ny politisk sammansättning i vår stad och styrelse.

2019 lades en extra växel in för ökad lönsamhet och ett antal projekt startades för att få en effektivare organisation. Under hösten organiserades företaget med målsättningar för kund, medarbetare och lönsamhet i fokus.

Resultatet av Mimers friskvårdssatsning, där våra medarbetare får extra semester om de tränar, har medfört att sjukfrånvaron sjunkit med 30 % under projektets första år.

Vår trygghetsvärd Samir Mohamed utses till årets kulturbarare på Great Place to Work™-galan och Mimer blir utsett till Sveriges 6:e bästa arbetsplats bland medelstora företag i Sverige.

I slutet av året står vårt nya kontorshus Navet klart och vi påbörjar flytten av hela företaget till ett gemensamt kontor.



MIMERS EKONOMI

AVSTÄMNING ÄGARDIREKTIV

Mimer ska enligt ägardirektivet ge ägaren en årlig utdelning som uppgår till statslåneräntan + 1 %, beräknat på bolagets kontanta aktiekapital. För 2020 blev detta $1,51 \% * 90,5 \text{ Mkr} = 1\,367 \text{ Tkr}$. Detta kommer att vara styrelsens förslag att besluta om på årsstämman. För räkenskapsåret 2018 fastställdes en utdelning på årsstämman 2018, om 1 367 Tkr. Det nya utdelningsförslaget om 1 367 Tkr, vilket är detsamma som året innan, 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 28,1 (27,5) % efter 2019. Vi ligger i och med det över den undre gränsen i ägardirektiven men under bolagets långsiktiga mål. Ett annat krav i ägardirektiven är att bolaget långsiktigt ska ha en avkastning på totalt kapital på minst 4 % samt att Affärsplanen (tio årsplanen) senast 2020 skall påvisa en avkastning på totalt kapital på minst 3 %. Utfall för 2019 uppgår till 2,6 (7,2) %. Det höga utfallet 2018 beror till stor del på den försäljning av fastigheter som gjordes då.

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.

All kapitalförsörjning och riskhanterings sköts centralt av stadens Internbank vilket gör att risker följs upp hos Västerås stad och redovisas där löpande.

LÅNEPORTFÖLJEN

Mimer finansieras genom checkräkningskredit från Västerås stad. Förra året togs beslut att flytta över all skuldhanteringen för Bostads AB Mimer till Västerås stads Internbank.

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnaderna netto vilket innefattar ränta koncernkonto uppgick för år 2019 till 50 (191) Mkr. De höga kostnaderna 2018 var inklusive förtida lösen av swappar på 135 Mkr.

RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

Resultat efter finansnetto uppgick under året till 150,1 (343,3) Mkr. Under 2019 har vi sålt mark inom kvarteret Förseglet på Öster Mälarstrand till Bonava vilket genererade en reavinst på 14 Mkr samt några mindre försäljningar vilket gav ett ytterligare tillskott av 2,6 Mkr, totalt 16,6 Mkr.

Resultatet från den operativa verksamheten ligger i linje med 2018 och följer planen för bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling. Under året har efterfrågan varit fortsatt mycket god på lägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder blev 98,6 (98,9) % och för lokaler, som förbättrat sitt resultat betydligt, slutar 2019 på 95,2 (89,9) %.

Vi såg tidigt på året att stora kostnader gick åt till reparation och inre underhåll av våra lägenheter, mycket kopplat till skador (främst vattenskador). Vi satte in åtgärder för att bromsa kostnaderna, men de drog ändå iväg jämfört med föregående år. För att möta dessa skador bromsades det yttre underhållet så mycket det gick. Vi fortsätter vårt ambitiösa underhållsåtgärdsprogram men med så lite resultatpåverkan som möjligt, genom att välja rätt åtgärd vid rätt tidpunkt.

En händelse som har påverkat både intäkter och kostnader stort under året är en brand på Fredriksberg i början av året som påverkade 24 lägenheter. Saneringskostnaderna uppgick till drygt 10 Mkr och försäkringsintäkterna var på 8,3 Mkr.

Finansnettot för 2019 var betydligt bättre än för 2018 vilket till största del beror på att styrelsen under 2018 beslutade att realisera Mimers räntederivatportfölj till en kostnad av 135 Mkr. Beslut togs då också att ge uppdrag till Västerås stads internbank att administrera Mimers lånebehov utifrån gällande Finanspolicy samt att lägga upp en separat kapital- och ränteportfölj vilket varit gynnsamt för Mimer.

Den genomsnittliga räntenivån har varit 1,04 (1,36) %. Ingen ny avsättning till periodiseringsfond har gjorts för 2019.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDITET

Kassaflödet var under 2019 0,06 Mkr. Vid årets slut fanns totalt 0,02 Mkr i likvida medel. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 348,4 Mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 409,2 Mkr. Skulden på koncernkontot ökade med 134,0 Mkr.

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Investeringarna uppgår brutto till totalt 488,3 (785,4) Mkr, fördelat på nybyggnation 264,6 Mkr, ombyggnationer 223,7 Mkr samt inventarier 3,5 Mkr. Avskrivningar uppgår sammanlagt till 200,0 Mkr, inklusive utrangeringar.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

Mimer har under året sålt mark i kvarteret Förseglet till Bonava samt ett radhus på Hammarby, Höstacken 48.

NEDSKRIVNING

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Den synliga soliditeten uppgår efter 2019 till 28,0 (27,5) % i företaget. Om 78 % av det bedömda övertäcket i fastigheterna inräknas, uppgår den justerade soliditeten till 51,2 (48,1) %.

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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Bostads AB Mimer valt den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

PÅGÅENDE TVIST

Bostads AB Mimer har inga pågående tvister.

RISKER OCH OSÄKERHETER

Varje år inför verksamhetsplaneringen görs riskanalyser på flera nivåer i företaget. Varje avdelning gör tillsammans en riskbedömning av de områden som de berörs av men har också möjlighet att lyfta sådant man anser vara bolagsrisker. Utifrån denna riskbedömning upprättas åtgärdsplaner. Vår internkontroll visar att våra riskområden 2019 är desamma som 2018 dock med vissa förändringar eftersom mycket gjorts för att minska riskerna under året.

Våra riskområden för 2019 var därför vårt arbete inom inköp och vår produktion av nya bostäder. Inför 2019 bedömde vi att Social oro fortsatt är en risk där vi i vårt arbete i våra bostadsområden märker att den sociala oron ökar på olika sätt. Vi ser effekter inom flera områden som att hyresgäster störs av andras sätt att leva, ökad trångboddhet, ökad ekonomiska svårighet och mindre grad av sysselsättning. Vi försöker bemöta detta genom stadsdelsutveckling, våra trygghetsvårdar, vårt trygg- och säkerhetsarbete samt vår dagliga förvaltning och närvaro i bostadsområdena. För att konkretisera arbetet och göra det mätbart följer vi utvecklingen av vårt trygghetsindex som mäts i vår kundenkät varje år.

Andra risker är den finansiella risken där en räntehöjning kan slå väldigt hårt mot vårt resultat. Vi har hanterat den risken genom att låta stadens internbank sköta våra finanser. En annan risk är vårt investeringsutrymme för ny- och ombyggnation, det ställer tuffa krav på Mimers resurser; finansiella såväl som personella. För att hantera denna risk arbetar vi därför intensivt för att skapa investeringsutrymme. Vi arbetar för att öka vår vinst genom att jobba med nya intäkter.

Extremt väder väntas öka med mer regn, varmare temperaturer och höjda vattennivåer. För att motverka effekterna av denna risk arbetar vi sedan 2019 strukturerat med att identifiera effekter av värmen och vilka åtgärder vi kan vidta på kort och lång sikt. För att hantera de effekter som kommer av stora vattenmängder vid regn och smältvatten har vi förstärkt vår kompetens och systematik inom förebyggande arbeten. En annan stor risk är inköp där vi gör stora externa köp av varor och tjänster och riskerar att Mimer inte får varor och tjänster till önskad kvalitet, leveranstid och kostnad. Det kan innebära att vi inte kan utföra planerade projekt enligt plan eller utföra tjänster för våra hyresgäster.

Det finns alltid en risk för korruption och mutor men Mimer har policys, processer och system för att minimera dessa. För att minska den risken är hela företaget utbildat i vår inköpsprocess, Inköpspolicy samt Mutpolicy med underliggande riktlinjer och rutiner.

FINANSIELL RAPPORT

EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	240 000	117 341	1 729 630	2 086 971
Upplösning av uppskrivningsfond avseende sålda fastigheter	0	-30	30	0
Erhållna aktieägartillskott	0	0	30 891	30 891
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman, utdelning	0	0	-1 367	-1 367
Årets resultat	0	0	81 610	81 610
Belopp vid årets utgång	240 000	117 311	1 840 794	2 198 105

Aktiekapital, 4 800 000 aktier med ett kvotvärde om 50 kr, totalt 240 000 Tkr. Erhållna villkorade aktieägartillskott från koncernbolag är 30 891 Tkr och det tillsammans med tidigare års aktieägartillskott ger en total på 157 298 Tkr.

Uppskrivningsfonden, hänförlig till markvärden, har under året justerats med 30 Tkr avseende såld fastighet. Upplösningen har skett mot balanserade vinster inom det fria egna kapitalet.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Belopp i kr	
Balanserade vinstmedel	1 759 184 211
Årets resultat	81 609 656
Summa	1 840 793 867

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR FÖLJANDE VINSTDISPOSITION:

Belopp i kr	
Utdelning	1 367 000
Att balansera i ny räkning	1 839 426 867
Summa	1 840 793 867

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr

	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	955 490	920 025
Hysesbortfall		-19 606	-19 663
Rabatter		-2 200	-2 141
Summa rörelsens intäkter		933 684	898 221
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-385 904	-374 869
Underhållskostnader		-62 575	-65 136
Avskrivningar (fastigheter)	5	-193 908	-253 611
Fastighetsavgift / -skatt		-20 643	-19 995
Summa rörelsens kostnader		-663 030	-713 611
Bruttoresultat		270 654	184 610
Central administration och marknadsföring (inklusive avskrivningar)	4, 5, 6, 7	-99 743	-109 407
Vinst/Förlust vid försäljning av fastigheter		16 368	-62 391
Övriga rörelseintäkter/-kostnader		12 666	8 664
Summa		-70 709	-163 134
Rörelseresultat		199 945	21 476
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	629	582
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	512 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 428	-191 122
Summa resultat från finansiella poster		-49 799	321 853
Resultat efter finansiella poster		150 146	343 329
Bokslutsdispositioner	11	-41 968	-42 112
Skatt på årets resultat	12, 13	-26 568	43 086
ÅRETS RESULTAT		81 610	344 303

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr

Tillgångar	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14, 15, 16	5 725 507	5 607 101
Tomtmark och markanläggningar	16, 17	760 492	743 370
Inventarier	18	40 153	44 369
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14, 19	1 054 687	973 239
Summa materiella anläggningstillgångar		7 580 839	7 368 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	88 276	88 226
Långfristiga fordringar	21	26 785	0
Uppskjutna skattefordringar	22	15 412	31 798
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 473	120 024
Summa anläggningstillgångar		7 711 312	7 488 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	23	8 339	5 080
Fordringar hos koncernföretag	24	53 658	55 614
Skattefordran		13 396	14 215
Övriga fordringar	25	45 274	4 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	7 988	15 966
Summa kortfristiga fordringar		128 655	95 421
Kassa och bank			
Kassa och bank		17	77
Summa kassa och bank		17	77
Summa omsättningstillgångar		155 457	95 498
Summa tillgångar		7 839 984	7 583 601

Belopp i Tkr

Eget kapital och skulder	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		240 000	240 000
Uppskrivningsfond		117 311	117 341
Summa bundet eget kapital		357 311	357 341
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		1 759 184	1 385 328
Årets resultat		81 610	344 303
Summa fritt eget kapital		1 840 794	1 729 631
Summa eget kapital		2 198 105	2 086 972
Avsättningar			
Avsättningar	27	2 457	2 310
Uppskjutna skatteskulder	27	123 807	113 624
Summa avsättningar		126 264	115 934
Långfristiga skulder			
	28		
Skuld koncernkonto Västerås stad		5 187 472	5 053 386
Övriga långfristiga fordringar		0	66 000
Summa långfristiga skulder		5 187 472	5 119 386
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	29	127 264	124 627
Skuld till Koncernföretag		41 967	42 112
Övriga kortfristiga skulder	30	59 491	4 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	99 421	90 548
Summa kortfristiga skulder		328 143	261 309
Summa eget kapital och skulder		7 839 984	7 583 601

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	150 146	343 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	200 079	261 312
Förlust vid försäljning av byggnader, mark och markanläggning	0	-519 692
Vinst vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	1 803	62 391
Förändringar i avsättningar	147	148
	352 175	147 488
Betald skatt	-3 802	-902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	348 373	146 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-62 805	1 591
Förändring av rörelseskulder	-834	-65 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	284 734	82 878
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-410 981	-785 415
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 860	198 989
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-50	-50
Justering anskaffningsvärde finansiella anläggningstillgångar	0	1 107
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	519 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-409 171	-65 627
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-1 367	-1 376
Amortering av lån	0	-5 060 000
Förändring koncernkonto	136 820	5 053 386
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-41 967	-42 112
Erhållet/lämnat Aktieägartillskott	30 891	32 847
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	124 377	-17 255
Årets kassaflöde	-60	-4
Likvida medel vid årets början	77	81
Likvida medel vid årets slut	17	77

NOTER

1. 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 14.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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
Hyresgästanpassning	enl. kontrakt
Övrigt	40 år
Markanläggning	20 år
Inventarier, verktyg, data och fordon	3–5 år

Värdering av fastighetsbeståndet

Värdering av samtliga fastigheter per 2019-12-31 uppgår till 13 089 Mkr. Bokfört värde per 2019-12-31 är 6 486 Mkr.

Leasing

Alla leasingavgifter redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgift kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperiod.

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. Förskottsbetalade 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.

Inkomstskatt

Bokföringsnämndens allmänna råd om inkomstskatter tillämpas. Bolaget har temporära differenser, se not 13.

Beviljad kredit

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 6 250 000 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.

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 äger sedan 2016 två dotterbolag: Björnklockan AB med organisationsnummer 556802-1694 och Gurkstadens Fastighets AB med organisationsnummer 556720-3145, som båda har sitt säte i Västerås. Under 2019 har Mimer förvärvat Förseglet Hus A AB, organisationsnummer 559198-1252 med säte i Västerås. Bolaget upprättar inte koncernredovisning enligt undantagsreglerna i ÅRL 7:2.

Koncernen

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, organisationsnummer 556489-6552 säte: Västerås upprättar koncernredovisningen.

2. RÖRELSENS INTÄKTER

	2019	2018
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Bostäder	847 965	816 668
Bostäder, från koncernföretag	10 547	10 557
Lokaler	22 319	26 616
Lokaler, från koncernföretag	38 606	34 595
Övrigt	35 846	31 416
Övrigt, från koncernföretag	207	173
Summa	955 490	920 025
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-12 282	-9 012
Lokaler	-2 964	-6 172
Övrigt	-4 360	-4 479
Summa	-19 606	-19 663
Övriga rabatter	-2 200	-2 141
Summa rörelsens intäkter netto	933 684	898 221

3. DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetsskötsel	73 945	70 194
Reparationer	78 843	74 292
Taxebundna kostnader		
Renhållning	25 277	23 228
El	23 128	21 494
Vatten	22 044	19 908
Värme	93 934	99 483
Fastighetsadministration	31 650	31 463
Övriga kostnader	37 083	34 807
Summa driftkostnader	385 904	374 869

I övriga kostnader ingår boinflytandemedel till Hyresgästföreningen om 16 (0) Tkr. Utöver detta har 165 Tkr avseende fritidsmedel samt 1 530 Tkr avseende förhandlingsersättning, aviserats för Hyresgästföreningens räkning.

4. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, ANTAL MEDARBETARE

	2019	2018
Antal tillsvidare anställda		
Kvinnor	65	62
Män	93	90
Totalt	158	152
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelse		
Kvinnor	7	3
Män	6	4
Totalt	13	7
Ledning		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
Totalt	9	9
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 067	1 742
Löner och ersättningar till övriga anställda	72 397	66 326
Summa löner och ersättningar	74 464	68 068
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 677	25 228
Pensionskostnader	9 097	6 671
Summa sociala avgifter och pensionskostnad	37 774	31 899

VD:s månadslön uppgår till 126 500 kr. Utöver det tillkommer bilförmån som uppgår till 2 275 kr/ månad. I pensionskostnader avser 630 (546) Tkr kostnader för verkställande direktör. VD:s anställningsavtal 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

	2019	2018
Byggnader och byggnadsinventarier	172 966	174 944
Markanläggningar	10 699	8 817
Utrangering byggnader	10 243	51 513
Nedskrivning byggnader	0	18 337
Summa avskrivningar byggnader och markanläggningar	193 908	253 611
Summa avskrivning inventarier	6 171	6 308
Summa av- och nedskrivning byggnader och inventarier	200 079	259 919

6. ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2019	2018
Revisionsuppdraget, Ernst & Young AB	274	223
Konsultation Ernst & Young AB, inklusive lekmanrevision	0	29
Övrig rådgivning och konsultation	171	140
Summa ersättning till revisorer	445	392

7. LEASING

Bolaget leasar fordon, datautrustning, bilar samt övrig kontorsutrustning. Respektive delavtal löper på mellan två och fyra år. Årets kostnad uppgår till ca 1 926 Tkr.

8. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Ränteintäkter från bank- och skattekonto	1	8
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	628	574
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	629	582

9. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Realisationsresultat vid försäljningar koncernföretag	0	512 393
Summa resultat från försäljning andelar i koncernföretag	0	512 393

10. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Räntekostnader, Västerås stad	54 548	18 245
Räntekostnader, övrigt	34	178 675
Aktiverade räntekostnader	-4 169	-5 804
Övriga finansiella kostnader	15	6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	50 428	191 122

11. BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Lämnade koncernbidrag	-41 967	-42 112
Summa bokslutsdispositioner	-41 967	-42 112

12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	-23 150	-66 268
Skattemässiga avskrivningar	35 637	37 015
Bokföringsmässiga avskrivningar	-39 304	-40 427
Skattemässigt underhåll (bokf. mässiga investering)	13 509	8 509
Nedskrivning fastigheter/pågående nyanläggning	0	-4 034
Ej avdragsgilla utranteringsavdrag	-2 192	-1 137
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 104	-168
Ej skattepliktiga intäkter	56	99 002
Fastighetsskatt	0	197
Förändringar skattesats	0	2 309
Skattediff från årsberäkning och skatt enligt Resultaträkning	62	-125
Förändring temporära skillnader fastigheter	-10 183	8 213
Redovisad skattekostnad	-26 569	43 086

13. SKATTEMÄSSIGA TEMPORÄRA SKILLNADER

	2019	2018
Skattepliktiga - Restvärden	579 536	530 953
Beräknad uppskjuten skatteskuld 21,4 % av 530 953 Tkr	0	113 634
Beräknad uppskjuten skatteskuld 21,4 % av 578 536 Tkr	123 807	0
Beräknad uppskjuten skattefordran	15 412	31 798

14. AKTIVERAD RÄNTA AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta	4 169	5 804

15. BYGGNADER

	2019-12-31	2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 026 768	8 027 936
Under året genomförda omfördelningar	301 628	418 867
Nyanskaffningar	0	10 852
Försäljningar och uttrangeringar	-46 987	-430 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 281 409	8 026 768
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 419 667	-2 389 653
Försäljningar och uttrangeringar	36 731	144 930
Årets avskrivningar enligt plan	-172 966	-174 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 555 902	-2 419 667
Summa bokfört värde byggnader	5 725 507	5 607 101

16. TAXERINGSVÄRDE PÅ BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Taxeringsvärde på byggnader och mark	8 183 022	7 212 383

17. MARKANLÄGGNING OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Markanläggning		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	226 227	188 521
Under året genomförda omfördelningar	27 906	41 887
Nyanskaffningar	0	252
Försäljningar och uttrangeringar	0	-4 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 133	226 227
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-57 101	-49 109
Försäljningar och uttrangeringar	0	825
Årets avskrivningar enligt plan	-10 699	-8 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 800	-57 101
Bokfört värde markanläggning	186 333	169 126
Tomtmark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	574 244	592 824
Under året genomförda omfördelningar	0	3 900
Nyanskaffningar	0	721
Försäljningar och uttrangeringar	-85	-23 201
Bokfört värde tomtmark	574 159	574 244
Summa bokfört värde markanläggningar och tomtmark	760 492	743 370

18. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2019-12-31	2018-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 741	74 349
Nyanskaffningar under året	3 502	3 422
Försäljningar och utrangeringar	-3 569	-5 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 674	72 741
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 372	-25 575
Försäljningar och utrangeringar	2 022	3 511
Årets avskrivning enligt plan	-6 171	-6 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 521	-28 372
Summa bokfört värde inventarier, verktyg och installationer	40 153	44 369

19. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	973 239	686 064
Under året nedlagda kostnader	488 323	770 167
Omfördelningar	-77 341	0
Under året genomförda omfördelningar till anläggning	-329 534	-464 655
Nedskrivning pågående projekt	0	-18 337
Utgående nedlagda kostnader	1 054 687	973 239

20. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
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	47 838	47 838
Gurkstadens Fastighets AB	40 348	40 348
Förseglet hus A	50	0
Summa Andelar i koncernföretag	88 276	88 226
Aktier i dotterbolag		
Björnklockan AB		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 838	48 945
Justering av anskaffningsvärdet	0	-1 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 838	47 838
Gurkstadens fastighets AB		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 348	40 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 348	40 348
Förseglet Hus A AB		
Anskaffning	50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	0

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier	Bokfört värde
Björnklockan AB	100	100 %	1 000	47 838
Gurkstadens Fastighets AB	100	100 %	1 000	40 348
Förseglet Hus A AB	100	100 %	500	50
	Org.nr.	Säte	Eget kapital, Tkr	Årets resultat, Tkr
Björnklockan AB	5568021694	Västerås	2 533	2 315
Gurkstadens fastighets AB	5567203145	Västerås	26 712	-1 865
Förseglet Hus A AB	5591981252	Västerås		

21. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fordringar	26 785	0
Summa långfristiga fordringar	26 785	0

22. UPPSKJUTEN SKATT

	2019	2018
Uppskjuten skatt underskott av 148 585 Tkr *21,4 %	0	31 798
Uppskjuten skatt underskott av 72 020 Tkr *21,4 %	15 412	0
	15 412	31 798

23. HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar koncernbolag Västerås stad	581	2 480
Övriga fordringar	7 757	2 600
Summa hyres- och kundfordringar	8 338	5 080

24. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar Björnklockan AB	22 767	22 767
Fordringar Västerås Stadshus AB, Aktieägartillskott	30 891	32 847
Summa fordringar hos koncernföretag	53 658	55 614

25. ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos leverantörer	3 166	3 080
Momsfordran	12 660	0
Övriga fordringar	29 448	1 466
Summa övriga fordringar	45 274	4 546

26. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	776	3 526
Förväntade försäkringsintäkter	4 165	4 046
Förutbetalda driftkostnader	1 996	5 512
Upplupna intäkter koncernbolag	947	1 233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103	1 649
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 987	15 966

27. AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för skatter, uppgår till 123 806 (113 624) Tkr. Övrig avsättning avser premiecheckar till hyresgäster att nyttja för underhållsåtgärder, uppgår till 2 458 (2 310) Tkr.

28. LÅNGFRISTIGA SKULDER	2019-12-31	2018-31-12
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder		
Skuld till Bonava	0	66 000
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen		
Skuld koncernkonto Västerås stad	5 187 472	5 053 386
Summa	5 187 472	5 119 386
29. LEVERANTÖRSSKULDER	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till koncernbolag	30 298	30 301
Övriga skulder	96 966	94 326
Summa leverantörsskulder	127 264	124 627
30. KORTFRISTIGA SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	15 498	2 583
Skuld till Bonava	42 000	0
Skuld till koncernbolag	1 993	1 439
Summa övriga kortfristiga skulder	59 491	4 022
31. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	8 878	7 059
Förskottsinsbetalda hyror koncernbolag	398	401
Förskottsinsbetalda hyror	67 728	62 856
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 417	20 233
Summa	99 421	90 549
32. VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT		
Inga kända händelser finns att notera.		
33. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	2019	2018
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	1 759 184	1 385 327
Årets vinst	81 610	344 303
	1 840 794	1 729 630
Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition		
Vinstmedlen disponeras så att:		
Balansera i ny räkning	1 839 427	1 728 263
Utdelning	1 367	1 367
	1 840 794	1 729 630
34. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2019	2018
Pantbrev i fastigheter	2 250 704	2 250 767
varav i eget förvar	-2 250 704	-2 250 767
	0	0
Garantiförbindelser Fastigo	1 357	1 318
Garantiförbindelser, Vindkraftverk	71	71
Summa garantiförbindelser	1 428	1 389

FEM ÅR | SAMMANDRAG

Resultaträkning, Tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Bostadshyror	846 229	818 214	824 625	786 557	764 886
Hyror lokaler och övriga uthyringsenheter	55 896	53 051	52 446	54 287	51 391
Bilplatser	31 559	26 955	21 456	21 083	19 973
Summa rörelseintäkter	933 684	898 220	898 527	861 927	836 250
Underhållskostnader	-62 575	-65 136	-62 832	-77 611	-73 612
Driftkostnader inkl. central administration	-485 646	-484 276	-464 561	-431 613	-408 199
Driftkostnader	6 171	6 308	6 016	6 057	5 502
Fastighetsavgift / -skatt	-20 643	-19 995	-20 098	-19 364	-17 682
Summa rörelsekostnader	-562 693	-563 099	-541 475	-522 531	-493 991
Driftnetto	370 991	335 121	357 052	339 396	342 259
Jämförelsestörande poster					
Reavinst/förlust vid avyttring av fastigheter	16 368	-62 391	0	2 023	1 318
Övriga intäkter/kostnader	12 666	8 664	10 604	17 034	9 459
Avskrivningar	-200 079	-259 919	-201 483	-205 096	-180 002
Resultat från andelar i koncernföretag	0	512 393	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	629	582	663	844	1 031
Finansiella kostnader	-50 428	-191 122	-86 663	-77 633	-89 863
Resultat efter finansnetto	150 146	343 328	80 173	76 568	84 202
Bokslutsdispositioner	-41 968	-42 111	-47 176	-9 073	100 000
Skatt	-26 568	43 086	-2 612	-31 190	-49 937
Årets resultat	81 610	344 303	30 385	36 305	134 265
Balansräkning, Tkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastigheter	7 540 686	7 323 710	7 056 582	6 580 028	5 978 708
Övriga anläggningstillgångar	170 626	164 392	138 107	140 906	54 507
Omsättningstillgångar	128 655	95 421	96 220	135 506	30 270
Likvida medel	17	77	81	3 551	35 771
Summa tillgångar	7 839 984	7 583 600	7 290 990	6 859 991	6 099 256
Eget kapital	2 198 105	2 086 971	1 711 197	1 645 229	1 553 971
Obeskattade reserver	0	0	0	0	63 700
Avsättningar	126 264	115 933	127 186	125 619	94 471
Räntebärande skulder	0	0	5 060 000	4 705 000	4 095 000
Räntefria skulder	5 515 615	5 380 696	392 607	384 143	292 114
Summa skulder och eget kapital	7 839 984	7 583 600	7 290 990	6 859 991	6 099 256

Fastighetsuppgifter	2019	2018	2017	2016	2015
Antal lägenheter	11 549	11 150	11 805	11 518	11 369
Antal lokaler och övriga uthyrningsenheter	881	858	888	918	902
Antal garage och p-däck	1 966	2 057	2 253	2 253	2 289
Antal parkeringsplatser	7 306	7 311	7 498	7 374	7 247
Summa uthyrningsobjekt	21 702	21 376	22 444	22 063	21 807
Yta bostäder, m ²	771 294	752 602	798 336	781 269	771 071
Yta lokaler och övriga enheter, m ²	53 309	53 640	64 027	64 364	56 712
Yta, garage, p-däck och p-platser, m ²	23 530	26 300	26 598	26 598	27 944
Summa yta, m²	848 133	832 542	888 961	872 231	855 727
Medarbetare					
Årsanställda, antal	158	152	145	140	125
Löner, Tkr	74 464	68 068	63 618	58 582	55 047
Sjukfrånvaro kort, %	2,9	2,4	2,3	2,2	2,1
Sjukfrånvaro lång, %	1,4	0,9	1,3	2,6	2,1
Personalomsättning, %	4,2	4,0	7,0	8,3	4,5
Omsättning per årsanställd, Tkr	5 909	5 909	6 197	6 157	6 690
Förädlingsvärde per årsanställd, Tkr	3 111	2 933	3 054	3 037	3 424
Övrigt, Tkr					
Totalt sysselsatt kapital	7 839 984	7 256 277	6 898 383	6 475 847	5 807 142
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar	491 825	785 415	675 426	805 754	763 727
Vinst vid fastighetsförsäljningar	16 368	450 002	0	2 023	1 318
Rabatter	2 230	2 141	2 379	2 492	2 522
Nyckeltal					
Överskottsgrad, %	39,7	37,3	39,7	39,4	40,9
Direktavkastning på bokförda värden	5,0	4,7	5,2	5,4	6,0
Direktavkastning på marknadsvärden	2,8	2,9	3,1	3,3	3,8
Direktavkastning på marknadsvärden, exklusiv central administration	3,6	3,9	3,8	4,1	4,6
Avkastning eget kapital, %	3,8	18,1	1,8	2,3	9,0
Avkastning total kapital, %	2,6	7,2	2,4	2,4	3,0
Soliditet, %	28,0	27,5	23,5	24,0	26,3
Justerad soliditet, %	51,2	48,1	46,0	44,1	44,7
Skuldsättningsgrad	2,5	2,4	3,0	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad	4,0	2,8	1,9	2,0	1,9
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,6	98,9	99,3	99,7	99,8
Uthyrningsgrad lokaler, %	95,2	89,9	87,9	93,5	97,3
Uthyrningsgrad bilplatser, %	87,9	85,8	87,7	67,4	65,9
Hyresförluster (kundförluster), Tkr	4 180	3 495	1 952	2 172	2 460
Grundhyra bostäder, kr/m ²	1 113	1 023	1 041	1 016	1 001
Driftkostnad, kr/m ²	588	553	537	509	489
Underhållskostnad, kr/m ²	77	77	74	93	89
Driftnetto, kr/m ²	440	402	418	406	415
Yta för sålda fastigheter under året	103	55 658	0	142	107

UNDERSKRIFTER

Västerås den 14 februari 2020
Styrelsen för Bostads AB Mimer



Jesper Brandberg, ordförande



Per-Inge Ahlbäck, 1:e vice ordförande



Amanda Agestav, 2:e vice ordförande



Agata Kosik, ledamot



Anna Nematbakhsh, ledamot



Bengt-Åke Nilsson, ledamot



Dagmar Mardi, ledamot



Dorine Snäckerström, ledamot



Fredrik Dalmo, ledamot



Ing-Marie Berndtsson, ledamot



Roger Eklund, ledamot



Silvana Enelo - Jansson, ledamot



Thomas Sjövy, ledamot



Mikael Källqvist, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 18 februari 2020
Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostads AB Mimer, org.nr 556019-3384

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Mimer för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 66-101 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB 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 årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 om-ständigheterna, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Mimer för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 18 februari 2020

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor



GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Bostads AB Mimer
Till fullmäktige i Västerås stad

2020-02-18
Lekmannarevisorerna i Bostads AB Mimer
Org nr 556019-3384

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

Vi, av fullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Mimers, inkl dotterbolag, 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 revisions sed 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 har lekmannarevisorerna genomfört en fördjupad granskning av bolagets arbete för att underbygga och möjliggöra ägarens (fullmäktiges) hållbarhetsrelaterade mål. Granskningen har visat att bolaget har en tillräcklig intern kontroll med avseende på hållbarhetsrelaterade målsättningar.

Det bör noteras att bolaget under 2019 genomdrivit organisationsförändringar samt effektiviseringsåtgärder.

Detta för att skapa förutsättningar för att på ett tydligt sätt uppnå ägarens avkastningskrav samt hantera de utmaningar, bland annat med avseende på ett ackumulerat underhållsbehov inom fastighetsbeståndet, som bolaget står inför. Lekmannarevisorerna har för avsikt att följa bolagets fortsatta arbete noggrant, inkl uppdaterade ägardirektiv, under år 2020.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillräckligt sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll under 2019 har varit tillräcklig.

Västerås den 18 februari 2020



Ulf Nygren
Lekmannarevisor



Åke Johansson
Lekmannarevisor

DEFINITIONER

Antalet medarbetare, årsmedeltal

Den sammanlagda arbetstiden delat med normal årsarbetstid.

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 genomsnittlig yta, exklusive bilplatser.

Likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar.

Låneportfölj

Tillfälliga lån och fastighetslån.

Nettoomsättning

Hyresintäkter efter avdrag för hyresbortfall och underhållsrabatter.

Omsättning per årsanställd

Rörelseintäkter dividerat med antal årsanställda.

Personalomsättning

Differensen av genomsnitt antal årsanställda dividerat med föregående års genomsnitt årsanställda.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster efter avdragen eventuell skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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 obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus icke räntebärande skulder.

Uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto exklusive räntebidrag i procent av hyresintäkterna. Driftnetto räknas som hyresintäkter minus rörelsekostnader.

Övriga uthyrningsenheter

Omfattar förråd, hobbylokaler, hobbyrum, reklamtavlor, transformatorstationer och "övrig uthyrning".

MIMERS LÄGENHETER

2019-12-31

Område	Antal lgh	1rok	2rok	3rok	4rok	Atelje + 5rok+
Bäckby	979	80	519	331	40	9
Centrum	1 490	554	402	328	164	42
Fredriksberg	725	84	448	120	72	1
Gideonsberg	217	217	0	0	0	0
Gryta	541	0	80	203	236	22
Haga	585	157	310	86	26	6
Hammarby	8	0	0	0	8	0
Hökåsen	25	13	6	6	0	0
Lillåudden	218	2	64	82	64	6
Nordanby	231	25	98	92	13	3
Norra Skallberget	420	81	204	64	41	30
Oxbacken	221	46	88	68	17	2
Pettersberg	627	68	154	284	99	22
Skiljebo	437	55	97	270	12	3
Skultuna	738	116	338	153	59	72
Skälby	150	0	0	35	100	15
Stentorpet	662	104	352	187	10	9
Södra Skallberget	484	36	250	187	11	0
Vallby	1 225	225	420	343	180	57
Vega	34	7	10	7	10	0
Vetterslund	82	15	39	15	13	0
Vetterstorp	397	103	176	89	29	0
Viksäng	750	185	206	302	49	8
Öster Mälarstrand	303	9	123	129	38	4
Totalsumma	11 549	2 182	4 384	3 381	1 291	311

MIMERS FASTIGHETER

2019-12-31

Gryta - Vega - Nordanby - Skallberget - Gideonsberg - Hökåsen - Centrum

Fast beteckning	Adresser	Läge	Värdeår	Antal				Yta	Yta	Yta	Hyres- intäkter, totalt, Tkr	Genom- snittshyra bostäder m ² /år i kr
				bostäder	lokaler	garage	Antal p- platser	bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²		
ALVESTA 2:6	JÖKELVÄGEN 1-7	C	1991	25	2	1	19	1 468	218	31	2 621	1 249
BJÖRNEN 1	SKALLBERGSGATAN 17-31	B	1986	60	8		74	3 897	598		10 148	1 082
	SKALLBERGSGATAN 28-40			77	2			4 609	28		0	
BJÖRNEN 4	SKALLBERGSGATAN 12-26	B	1985	85	14	48	83	5 481	935	864	7 725	1 082
	KARLFELDTSGATAN 1					26				312		
BRUNBJÖRNEN 1	BJÖRNJAKTSVÄGEN 1-87	B	1981	44	1	7	62	4 090	119	84	5 036	902
	BJÖRNJAKTSVÄGEN 2-6			3		7		324		84	0	
	BJÖRNJAKTSVÄGEN 50-60			6		25		648		300	0	
BRUNBJÖRNEN 2	BJÖRNJAKTSVÄGEN 8-46	B	1981	20				1 674			8 745	896
	BRUNBJÖRNSVÄGEN 1-73			37		29	65	3 602		348	0	
	BRUNBJÖRNSVÄGEN 2; 6-86			41	3	7		3 967	301	84	0	
BÄVERN 1	BELLMANSGATAN 1-11	B	1988	100	14	19	85	6 059	698	228	17 467	1 101
	KARLFELDTSGATAN 30-48			149	7		113	8 579	92		0	
DREVJAKTEN 1	SPÅRHUNDSVÄGEN 1-103	B	1979	51		27	46	4 709		324	4 599	920
DREVJAKTEN 2	DREVJAKTSVÄGEN 1-79	B	1979	38	2	24	23	3 167	177	288	3 301	936
	JAKTHUNDSGATAN						16				0	
FABIAN 7	KYRKBACKSGATAN 15	A	1950	1				124			91	737
FERDINAND 10	REKTORSGATAN 5	A	1968	7				305			280	917
FERDINAND 7	DJÄKNEGATAN 16	A	1967	1				150			117	781
FINGAL 7	KYRKBACKSGATAN 2	A	1971		1	16			10	192	207	
FINN 10	DJÄKNEGATAN 22	A	1970	1				111			83	751
FRANS 12	LAPPGRÄND 2	A	1972	2			1	155			148	914
FREJ 2	KAPLANSGATAN 2	A	2014	6				603			1 527	1 208
	NORRA RINGVÄGEN 28			8	2		4	576	114		0	
GAD 3	SKOLGATAN 8	A	1967	3	1	1	2	219	100	12	565	894
	LYKTTÄNDARGRÄND 5			2				230				
	BLÅSBOGATAN 2				1				52			
GALLE 10	BLÅSBOGATAN 4	A	1968	1				154			347	1 038
	DJÄKNEGATAN 3			2				180			0	
GEORG 6	SKOLGATAN 4	A	1965	18	2	2		1 176	78	24	1 251	1 010
GERE 6	GÅSMYREGATAN 10	A	1985	5			10	460			1 282	1 127
	VASAGATAN 39			11	1			612	30		0	
GERE 7	GÅSMYREGATAN 8	A	1969	8	1			832	20		2 580	949
	SKOLGATAN 2			9	1			457	40		0	
	VASAGATAN 33-37			12	4			1 293	186		0	
GERHARD 7	DJÄKNEGATAN 10	A	1971	1				86			69	801
GERHARD 8	DJÄKNEGATAN 8	A	1968	1				117			178	1 521
GISLE 3	REKTORSGATAN 1	A	1966	1	7			130	79		656	974
	SKOLGATAN 6			5				499			0	
GISLE 4	DJÄKNEGATAN 4	A	1970	1				139			264	992
	LYKTTÄNDARGRÄND 3			1				127			0	
GISLE 5	LYKTTÄNDARGRÄND 1	A	1970	1				129			179	1 391
GROSSHANDLAREN 2	BOMANSGATAN 14	A	1986	11	3		8	716	43		858	1 124
GUDE 1	SÖDRA ALLÉGATAN 14-24	A	1992	116	7	62	3	8 366	557	744	12 700	1 268
GUDE 10	KOPPARBERG SVÄGEN 39	A	1974	5				349			1 252	955
	SÖDRA ALLÉGATAN 12			13				961			0	
GUNVALD 1	ENGELBREKTSGATAN 14	A	1970	20	2			1 705	72		2 500	1 108
	KNUTSGATAN 15-17			10	5			465	198		0	
GUTTORM 17	KARLSGATAN 24-30	A	2014	40				3 577			7 301	1 143
	KASSÖRSGATAN 2-4			15	1		4	1 045	192		0	
	SÖDRA ALLÉGATAN 21-25			33	4			1 531	105		0	
GÖSTA 1	ENGELBREKTSGATAN 12	A	1984	17	1			1 484	112		4 795	1 131
	KNUTSGATAN 13			30	3		10	2 046	421		0	

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, Tkr totalt,	snittshyra m ² /år i kr
HUGO 12	KOPPARBERG SVÄGEN 31	A	1985	28	1			2 098	68		2 431	1 139
HUGO 14	VÄSTRA UTANBYGATAN 8	A	1978	13	1			1 182	22		1 167	982
HULTE 2	KARLSGATAN 22	A	1986	12	2	6		1 050	80	72	2 719	1 207
	SÖDRA ALLÉGATAN 19			11	3		5	919	170		0	
HÖGNE 2	NYGATAN 2	A	1990			0	0			0	119	
INGRID 13	KRISTINAGATAN 6	A	1989	14				1 178			4 337	1 225
	NORRA KÄLLGATAN 25			16				976			0	
	VÄSTRA RINGVÄGEN 24			22	1			1 385	2		0	
IVAR 5	UTANBYGATAN 5	A	1929	47	2			2 589	12		5 933	1 075
	ÖSTERMALMSGATAN 18-20			53	2			2 899	62		0	
JOAKIM 1	BADHUSGATAN 3	A	1974	3	3			217	128		478	1 140
JOHAN 4	POLISGRÄND 1-7	A	1994	7	1			643	60		2 529	1 531
	BADHUSGATAN 1				8				621			
	KUNGSGATAN 2				4				200		0	
	STORA TORGET 4				6				219		0	
	TRAPPGRÄND 1				1				127		0	
JOHANNES 1	BADHUSGATAN 2	A	1977	3	1			134	53		2 656	1 091
	PRÄSTGATAN 4				2				116		0	
	STORA TORGET 5			4	3		3	386	653		0	
	STORA TORGET 6				7				455		0	
JOSEF 7	ALLÉSTIGEN 7-11	A	1967	26				1 543			6 069	1 035
	LILLA NYGATAN 1-3			20				1 183			0	
	UTANBYGATAN 2-4			52				3 137			0	
JULIUS 10	ÖSTERMALMSGATAN 2-14	A	1990	143	11		71	11 076	369		13 482	1 145
KATARINA 1	SLOTTSGATAN 10	A	1970	2	1			180	132		475	909
	KUNGSGATAN 2				2				236			
KLARA 16	BONDEGATAN 6	A	1986	16				1 115			8 158	1 149
	KRISTINAGATAN 5-11			50	6		42	3 942	413		0	
	NORRA KÄLLGATAN 19-21			14	6			1 320	136		0	
KLAUDIA 2	SLOTTSGATAN 33	A	2004		1				1 120		0	
KLEOPATRA 7	BONDEGATAN 7	A	2010	15		15		1 076		174	3 563	1 577
	ÖVRE KUNGSGATAN 10			15			1	1 076			0	
KLIO 5	ÖVRE KUNGSGATAN 8	A	2001	10	1		5	509	58		695	1 287
KLIO 8	BONDEGATAN 5	A	1995	13	1		6	695	47		964	1 272
KÅRE 5	KARLSGATAN 8	A	1973	23				1 645			6 946	1 197
	MIMERGATAN 3			19				1 333			0	
	TIMMERMANSGATAN 2			10				736			0	
	ÖSTERMALMSGATAN 17			34	1			2 031	85		0	
LUDOLF 1	STORA GATAN 2	A	2009	36	2			3 093	133		7 922	1 631
	ÖSTRA RINGVÄGEN 1			20	2	26		1 487	7	288	0	
											0	
MINKEN 1	UTTERVÄGEN 1-33	B	1979	17	1	15		1 673	6	180	5 686	929
	UTTERVÄGEN 2-82			40	1	14	29	4 121	45	168	0	
MINKEN 2	MINKVÄGEN 1-63	B	1979	29	4	18		2 709	296	216	6 574	938
	MINKVÄGEN 2-74			36	2	11	48	3 549	103	132	0	
MINKEN 3	ILLERVÄGEN 1-27	B	1979	14		19	33	1 507		228	4 896	928
	ILLERVÄGEN 2-70			34	1	6		3 477	46	72	0	
NORDANBY ÄNG 1	FIHOLMSGATAN 14-16	B	2017	70			49	4 058			12 726	1 691
	FIHOLMSGATAN 7-15						8				0	
	VIKHUSGATAN 5-7			55	0	0	55	3 188	0	0	0	
NORDANBY ÄNG 2	FIHOLMSGATAN 7-15	B	2017	62			52	4 367			8 045	1 801
NORDANBY ÄNG 3	FIHOLMSGATAN 4-10	B	2018	44			38	2 766			4 652	1 633
ORREN 9	NANSENGATAN 13-15	B	2017	18				1 154			4 135	1 747
	ORRVÄGEN 4			4				311			0	
	ORRVÄGEN 8			6			29	417			0	
	TUNBYVÄGEN 61			6				418			0	
RIPAN 1	BOMANSGATAN 32	A	1970	12	1		11	1 032	34		1 104	1 026
RÄVEN 3	VEGAGATAN 9	B	1992	12	2		12	735	32		864	1 111
STÖVARJAKTEN 29	DREVERVÄGEN 1-115	B	1979	57	1	36	34	5 173	47	432	5 120	923
SVARTA PLAN 1	KARLFELDTSPLETSEN 1-11	B	1990	85	6	16	107	6 522	2 251	177	16 173	1 066
	KARLFELDTSPLETSEN 2-14			86	7	22	49	6 789	1 033	264	0	
VARGSKINET 54	VARGJAKTSVÄGEN 1-59	B	1982	30				2 913			6 469	904

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår					Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
				Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, Tkr	snittshyra bostäder m ² /år i kr
	VARGJAKTSVÄGEN 2-90			44	1	33	53	3 780	122	396	0	
ÄLGEN 1	EMAUSGATAN 48-52	B	1986	63	3	13	66	3 675	46	249	4 361	1 093
ÄLGEN 3	SKALLBERGSGATAN 1-7	B	1988	86	9		38	4 892	106		5 544	1 093
ÄLGEN 4	EMAUSGATAN 46	B	1979	29	4		17	1 878	208		7 834	1 087
	SKALLBERGSGATAN 9-15			72	8	15	56	4 752	290	180		
Summa område				2 916	233	566	1 545	212 072	16 024	7 147	263 699	

Vallby - Pettersberg - Jakobsberg - Oxbacken - Skultuna

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår					Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
				Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, Tkr	snittshyra bostäder m ² /år i kr
ALLMOGEKULTUREN 1	ALLMOGEPLATSEN 2-34	C	1981	112	27			8 636	419		9 730	1 090
ALLMOGEKULTUREN 10	ALLMOGEPLATSEN 35	C	1990	63	14	7	0	4 624	2 231	42	7 649	1 057
ALLMOGEKULTUREN 11	ALLMOGEPLATSEN 37	C	1980		4				909		1 669	
ALLMOGEKULTUREN 12	FATBURSGATAN 5, bilplatser	C	1988				20				642	
	LOFTBODSVÄGEN, bilplatser					52	115			624	0	
ALLMOGEKULTUREN 13	PARSTUGUGATAN 7-35	C	1994	73	10	20		6 616	274	240	7 580	1 056
ALLMOGEKULTUREN 14	BACKSTUGUGATAN 2-18	C	1966	50	16		59	4 548	32		7 783	1 066
	GÄSTSTUGUVÄGEN 8-10			14				1 327			0	
	PARSTUGUGATAN 1-5			14				1 308			0	
ALLMOGEKULTUREN 15	GÄSTSTUGUVÄGEN 1-19	C	1966	46	18			4 094	347		10 365	1 104
	GÄSTSTUGUVÄGEN 12-22			41	10			2 983	20		0	
	GÄSTSTUGUVÄGEN 2-6			23		16	102	1 732		192	0	
ALLMOGEKULTUREN 16	ALLMOGEPLATSEN, bilplatser	C					191				199	
ALLMOGEKULTUREN 2	LOFTBODSVÄGEN 10-24	C	1994	45	1			4 153	34		10 681	1 164
	SVALGÅNGEN 7-27			11			16	1 210			0	
	ALLMOGEPLATSEN 34-38				2		16		1 748			
	LOFTBODSVÄGEN 17				1				10		0	
ALLMOGEKULTUREN 3	LOFTBODSVÄGEN 2-8	C	1994	19	8			1 797	16		11 464	1 125
	PORTLIDERVÄGEN 1-21			80	36	14	62	5 790	72	168	0	
	PORTLIDERVÄGEN 2-10			38				2 409			0	
ALLMOGEKULTUREN 4	HÖGLOFTSVÄGEN 1-13	C	1993	39		20	112	3 631		240	9 596	1 111
	HÖGLOFTSVÄGEN 2-18			68	8			4 706	16		0	
ALLMOGEKULTUREN 6	ANTIKVARIEVÄGEN 1-13	C	1988	46				4 333			15 044	935
	ANTIKVARIEVÄGEN 12-22			44				4 044			0	
	ANTIKVARIEVÄGEN 2-6			22	12			1 996	36		0	
	SVALGÅNGEN 2-18			68	1		124	5 474	5		0	
ALLMOGEKULTUREN 7	ALLMOGEPLATSEN 1-29	C	1989	99	12	0	8	6 181	1 224	0	10 614	1 096
	ANTIKVARIEVÄGEN 8-10			16				1 536			0	
BERGAKUNGEN 3	PETTERSBERGSGATAN 33-37	B	1990	54	2		48	3 983	259		4 501	1 080
BERGAKUNGEN 4	PETTERSBERGSGATAN 23-31	B	1982	100	5	37	58	7 585	263	444	8 885	1 073
BERGATROLLET 1	PETTERSBERGSGATAN 43-51	B	1962	107	3	4	19	6 889	199	48	6 947	973
BERGSGROTTAN 1	PETTERSBERGSGATAN 41	B	2005	32			30	2 360			2 837	1 147
BERGSGROTTAN 10	GROTTVÄGEN 14	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 11	GROTTVÄGEN 16	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 12	GROTTVÄGEN 18	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 13	GROTTVÄGEN 20	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 14	GROTTVÄGEN 19	B	2011	1				126			156	1 236
BERGSGROTTAN 15	GROTTVÄGEN 17	B	2011	1				126			171	1 356
BERGSGROTTAN 16	GROTTVÄGEN 15	B	2011	1				126			174	1 346

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, Tkr totalt	snittshyra bostäder m ² /år i kr
BERGSGROTTAN 17	GROTTVÄGEN 13	B	2011	1				126			171	1 356
BERGSGROTTAN 18	GROTTVÄGEN 11	B	2011	1				126			170	1 346
BERGSGROTTAN 19	GROTTVÄGEN 9	B	2011	1				126			171	1 356
BERGSGROTTAN 20	GROTTVÄGEN 7	B	2011	1				126			173	1 371
BERGSGROTTAN 21	GROTTVÄGEN 5	B	2011	1				126			171	1 356
BERGSGROTTAN 22	GROTTVÄGEN 3	B	2011	1				126			173	1 371
BERGSGROTTAN 23	GROTTVÄGEN 1	B	2011	1				126			171	1 356
BERGSGROTTAN 3	GROTTVÄGEN 2-20, bilplatser	B	2011				19				29	
BERGSGROTTAN 4	GROTTVÄGEN 2	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 5	GROTTVÄGEN 4	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 6	GROTTVÄGEN 6	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 7	GROTTVÄGEN 8	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 8	GROTTVÄGEN 10	B	2011	1				108			145	1 344
BERGSGROTTAN 9	GROTTVÄGEN 12	B	2011	1				108			145	1 344
FATBUREN 1	FATBURSGATAN, bilplatser	C	1990			36	28			432	332	
FATBUREN 4	FATBURSGATAN 19-25	C	2001	24			84	1448			1 836	1 148
GLIMMERN 21	LANTVÄRNSGATAN 3-13	A	1985	24			22	1526			1 895	1 164
GRÅBERGET 6	LANTVÄRNSGATAN 15-21	A	1985	21		2	17	1397		58	3 867	1 167
	SOLVÄGEN 16-28			17	1	11	7	1253	352	132	0	
GÅRDSTUNET 1	VANGBODSVÄGEN	C			1						0	
GÅRDSTUNET 3	VANGBODSVÄGEN	C			1						38	
KVARNBACKA 3:100	STENHUSVÄGEN 6-12	D	1929	8				800			734	917
KVARNBACKA 3:158	GÄDDSTRÖMSVÄGEN 1-89	D	1977	44	1	17	30	4081	35	204	5 809	948
	KRONGJUTARVÄGEN 2-6			19		9	18	1736		108	0	
KVARNBACKA 3:82	KRONGJUTARVÄGEN 13-15	D	1993	22	4		20	1504	23,5		1 602	1 038
KVARNBACKA 3:93	BANKVÄGEN 2-4	D	1971	20	3			1348	40		1 182	872
KVARNBACKA 3:94	KRONGJUTARVÄGEN 11	D	1964	4			12	285			266	876
KVARNBACKA 3:97	BRUKSGATAN 29-39	D	1972	17	1			1237	44		1 231	978
KVARNBACKA 3:98	BRUKSGATAN 2-4	D	1987	7			7	821			604	731
KVARNBACKA 3:99	BRUKSGATAN 13-21	D	1929	6				456			398	874
MATBODEN 1	ALLMOGEVÄGEN 1-3	D	2019	94			39	3 770			5 921	1 547
OSKARIA 1	ANNEDALSGATAN 13-19	A	1962	6				504			1 639	1 086
	OSCARSGATAN 1-7			6				504			0	
	STOHAGSVÄGEN 16-18			5				334			0	
	ÖVRE HYTTVÄGEN 1-3			2				167			0	
RYGGÅSSTUGAN 1	PARSTUGUGATAN 37, bilplatser	C					83				0	
RÖKSTUGAN 1	PARSTUGUGATAN, bilplatser	C					26				39	
SANDSTENEN 17	REPSLAGARGATAN 6-14	A	1985	41	2			2532	37,3		3 089	1 213
SANDSTENEN 19	REPSLAGARGATAN 5	A	1986	22	1			1136	20		1 411	1 234
SANDSTENEN 20	REPSLAGARGATAN 7	A	1985	18	3			1226	127		1 490	1 141
SANDSTENEN 21	LANTVÄRNSGATAN 8	A	1984	16	1			992	8		1 203	1 209
SANDSTENEN 22	LANTVÄRNSGATAN 6	A	1985	8	2			559	26		672	1 192
SANDSTENEN 23	LANTVÄRNSGATAN 4	A	1985	6	3			442	37,8		516	1 135
SKULTUNABY 1:130	BANKVÄGEN 1	D	1984	33	10			2232	74		4 340	1 045
	KRONGJUTARVÄGEN 14-16			21	9		37	1440	446		0	
SKULTUNABY 1:131	BANKVÄGEN 3	D	1987	28	3		20	1816	12		3 998	1 059
	JULIA NYBERGS VÄG 3			28	4			1894	16		0	
SKULTUNABY 1:156	BANKVÄGEN 6-8	D	1971	20	2		39	1396	8		1 285	877
SKULTUNABY 1:165	GÄDDSTRÖMSVÄGEN 4-42	D	1982	20		8	9	2045		96	1 956	920
SKULTUNABY 1:52	VÄSTERÅSVÄGEN 31	D	1989		5	1	12		419	21	117	
SKULTUNABY 1:85	VALLONVÄGEN 16-20	D	1978	48	10	8		2673	335	96	2 584	928

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-intäkter, totalt, Tkr	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²		snittshyra bostäder m ² /år i kr
SKULTUNA-TIBBLE 2:13	MÄSTER JACOBS VÄG 25	D	1994	20	12	17	22	1454	760	204	14 575	1 071
	VALLONVÄGEN 11-17			123	5	3	123	6435	3319	36	0	
SKULTUNA-TIBBLE 4:11	ALUMINIUMVÄGEN 3-7	D					28				50	
SKULTUNA-TIBBLE 4:12	FOLIEVÄGEN 9-21	D	1968	108	46		40	7878	920		7 385	904
	KARL IX:S VÄG 15, bilplatser						62				0	
SKULTUNA-TIBBLE 4:17	FOLIEVÄGEN 7, bilplatser	D					8				94	
SKULTUNA-TIBBLE 4:39	KARL IX:S VÄG 15 F	D	2010	1				125,6			139	1103
SKULTUNA-TIBBLE 4:40	KARL IX:S VÄG 15 E	D	2010	1				125,6			139	1103
SKULTUNA-TIBBLE 4:41	KARL IX:S VÄG 15 D	D	2010	1				125,6			139	1103
SKULTUNA-TIBBLE 4:42	KARL IX:S VÄG 15 C	D	2010	1				125,6			139	1103
SKULTUNA-TIBBLE 4:43	KARL IX:S VÄG 15 B	D	2010	1				125,6			139	1103
SKULTUNA-TIBBLE 4:44	KARL IX:S VÄG 15 A	D	2010	1				125,6			139	1103
SKULTUNA-TIBBLE 4:7	ALUMINIUMVÄGEN 1-7	D	1990	58	4	0	46	2955,5	246	0	4 401	1164
SKULTUNA-TIBBLE 4:8	ALUMINIUMVÄGEN 2	D	1978	18			16	900			4 042	928
	KARL IX:S VÄG 18-20			24		21		1368		196	0	
	KARL IX:S VÄG 9-11			36	2	6		1791	94	72	0	
	VALLONVÄGEN 9, bilplatser						13				0	
STENBORREN 9	JAKOBSBERGSGATAN 41	B	1970	6	2		6	696	16		697	971
STENRIKET 2	PETTERSBERGSGATAN 22-24	B	1969	114	4	20	34	6354	24	240	6 923	1 033
STENRIKET 3	PETTERSBERGSGATAN 26-28	B	1969	114	2	21	58	6354	29	252	6 865	1 027
STENRIKET 4	PETTERSBERGSGATAN 30	B	1993	34	6	41	46	1995	2 139	450	5 571	1 263
STENRIKET 5	JAKOBSGATAN 41-43	B	1962	46			32	3 220			3 211	968
VÄSTERÅS 2:9	LANTVÄRNSGATAN 2, bilplatser	A					55				185	
Summa område				2 706	340	391	2 098	191 993	17 722	4 595	234 250	

Haga - Skiljebo - Stentorpet - Viksäng - Öster Mälarstrand - Lillåudden

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-intäkter, totalt, Tkr	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²		snittshyra bostäder m ² /år i kr
CEDERN 2	MUNKTORPSGATAN 2-4	B	2016	22			139	1410			11 737	1 824
	SÄBYGATAN 2			31		10	41	2133		120	0	
	TRÅDDRAGARGATAN 52-58			6	1			350	550		0	
	TRÅDDRAGARGATAN 52-58			33			38	2061			0	
FYRTORNET 2	FYRTORNSGATAN 8	A	2011	26	2			2043	76		7 588	1 678
	KUMMELGATAN 7			28				2145			0	
	MISTLURSGATAN, bilplatser						8				0	
	STÅNGMÄRKESGATAN 1, bilplatser					46				534	0	
FYRTORNET 3	KUMMELGATAN 9	A	2011	20				1540			8 307	1 702
	FYRTORNSGATAN 10			32				2401			0	
	FARLEDSGATAN 3				1				531			
	STÅNGMÄRKESGATAN, bilplatser					48	8			555	0	
GIPPEN 2	BOGVÄGEN 1-3	A	2000	24			36	1894			2 951	1 435
KASERNEN 2	KASERNGATAN 4-12	B	1993	54	15	0	76	3683	1819	0	6 460	1046,220912
KASERNEN 4	KASERNGATAN 16-20	B	1992	82	13	0	54	6027	771	0	8 222	1136,111818
KNEKTEN 2	RÖNNBERGAGATAN 38-54	B	1984	99	15	25	109	7687	145	300	8 917	1 071
KOLAREN 1	STENTORPSGATAN 1-13	B	1969	200	11	45	102	11710	1087	540	11 418	839
KOLMILAN 1	STENTORPSGATAN 2-16	B	1965	180	8	73	125	11994	381	769,5	11 129	829
KOLVEN 1	HAGA PARKGATA 18-22	B	1984	36	4		31	2088	119		2 444	1 066

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, totalt, Tkr	
KOLVHALSEN 1	HAGA PARKGATA 24-26	B	1984	24			16	1392			1 568	1 084
KORSÄNGSSKOLAN 11	RUNEBERGSGATAN 4 H	B	1995	1				120			105	873
LILLÅUDDEN 4	FYRBÅKSVÄGEN 14-16	A	2004	44		27	14	4149		318	7 152	1 601
	LILLÅUDDSALLÉN, bilplatser						16				0	
LILLÅUDDEN 5	FYRBÅKSVÄGEN 3	A	2005	34			13	2865			4 807	1 641
LILLÅUDDEN 6	FYRBÅKSVÄGEN 1	A	2005	34	1		13	2865			4 839	1 640
LILLÅUDDEN 7	FYRBÅKSVÄGEN 1-3, bilplatser	A					35				278	
LINDAREN 2	SVARVARGATAN 2-8	B	1990/ 2018	140	19	12	82	8341	188	144	18 062	1 150
	TRÅDDRAGARGATAN 23-29			120	20	12	59	6576	81	144	0	
MARIELUND 1	GEIJERSGATAN 12-22	B	1972	108	10	17	15	6453	335	233	9 667	1 024
	HEMDALSVÄGEN 5-11			36	3	27	15	2151	305	342	0	
	MARIELUNDSGATAN 1					6				72	0	
MESANSEGLET 3	MESANGATAN 6	A	2016	22			5	1352			6 270	1 771
	RÅSEGELGATAN 7-9			32		22	11	1981			0	
PINJEN 1	CEDERGATAN 13-41	B	1994	66	1		92	5350	26		6 635	1 174
PIPAN 1	HAGA PARKGATA 3-5	B	1986	70	4	2		3618	113	24	4 187	1 117
PONTUS 10	SVARVARGATAN 11	B	2018	22			9	1618			2 248	1 370
REGEMENTET 1	REGEMENTSGATAN 25-87	B	1991	229	9	101	221	15910	802	1212	21 013	1 207
REGEMENTET 2	REGEMENTSGATAN 1-23	B	1999	184	1		151	12405,1			16 852	1 331
REGEMENTET 3	REGEMENTSGATAN 1	B	1994		2				1058		4 380	
	REGEMENTSGATAN 2				17	1	18		2420	0	0	
	STENHAGSGATAN 2						30				0	
RUBANKEN 13	GEIJERSGATAN 10	B					54				176	
RÅSEGLET 1	RÅSEGELGATAN 1-5	A	2013	56			10	4322			20 608	1 566
	STORSEGELGATAN 2			24		115	9	1586		1398,5	0	
	ÖSTER MÅLARSTRANDS ALLÉ 133-147			80	4		15	5994	282		0	
SICKLINGEN 3	HEMDALSVÄGEN 10-16	B	2004	21			20	1585			3 396	1 184
	STRÅNGNÄSGATAN 5-7			8			12	668			0	
	UPPSALAGATAN 3			5			6	480			0	
SJÖODJURET 2	SJÖJUNGFRUGATAN 5-7	A	2019	44				2 816			3 729	
	POSEIDONGATAN 10			21				1 282			0	
SKJUTBANAN 4	MARKÖRGATAN 2	B	2002	10	2	0	3	430	415	0	3 397	1 529
	ÅKARHAGSGATAN 6			24			16	1 200			0	
SKJUTVALLEN 1	HAGA PARKGATA 12-16	B	1984	48	2	8	39	3 288	179	96	3 786	1 078
SLIPSTENEN 2	HEMDALSVÄGEN 6	B	2004	4			3	286			2 868	1 228
	SIGTUNAGATAN 1			8			12	768			0	
	UPPSALAGATAN 2			16			9	1 200			0	
STYRHYLSAN 9	HAGA PARKGATA 4-6	B	1985	48	3		52	2 400	94		2 988	1 120
	VÄSTRA GJUTARGATAN						12			144	0	
TIMMERKOJAN 2	SÅBYGATAN 3-13	B	1972	244	4	48		15 226	172	576	16 316	1 037
TIMMERKOJAN 5	SKILJEBOPLATSEN 2	B	1972		13		33		2 616		3 963	
TUJAN 1	CEDERGATAN 3-9	B	1994	35	1		26	2 727	55		3 400	1 179
Summa område				2 735	186	657	1 901	182 570	14 620	7 522	251 864	

Bäckby - Skälby- Vetterstorp - Hammarby

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal				Yta bostäder, m ²	Yta lokaler, m ²	Yta garage, m ²	Hyres-intäkter, Tkr	Genom-snittshyra bostäder m ² /år i kr
				bostäder	lokaler	garage	platser					
FIXSTJÄRNAN 1	STJÄRNGATAN 1	B	1958	36	1	8	11	2297	17,5	96	2 361	1 004
FLUGSNAPPAREN 1	FLUGSNAPPARGATAN	C	1984			21	109			252	353	
FREDRIKSBERG 1	FREDRIKSBERGSGATAN 1	C			1				795		839	
FREDRIKSBERG 2	FLUGSNAPPARGATAN 2-24	C	1996	84				6533			6 480	992
FREDRIKSBERG 3	FLUGSNAPPARGATAN 26-36	C	1998	48	0	0	0	3238	0	0	6 710	1 028
	LÖVSÅNGARGATAN 2-12			48				3292			0	
FREDRIKSBERG 4	LÖVSÅNGARGATAN 14-24	C	1981	48				3248			4 919	1 012
	LÖVSÅNGARGATAN 32-36			24	0			1606			0	
FREDRIKSBERG 5	LÖVSÅNGARGATAN 38-60	C	1980	96	1			6572	0		6 659	1 011
FREDRIKSBERG 6	LÖVSÅNGARGATAN 62-72	C	1980	48				3241			4 911	1 006
	LÖVSÅNGARGATAN 80-84			24				1640			0	
HÖSTACKEN 19	LIEGATAN 218	B	1964	1				103			96	933
HÖSTACKEN 9	LIEGATAN 240	B	1964	1				103			96	933
KLIPPLOCKET 1	VETTERSLUNDSGATAN 9-11	C	2019	82			64	4456			1 246	
KLÄDNYPAN 1	HÅKANTORPSGATAN 239-279	C	1977	21			46	1999			2 587	1 184
	HÅKANTORPSGATAN 117-159						17					
KLÄDNYPAN 2	HÅKANTORPSGATAN 161-237	C	1977	39				3731			4 349	1 166
KLÄDNYPAN 3	HÅKANTORPSGATAN 117-159	C	1977	22			59	2095			2 641	1 166
LIEN 16	LIEGATAN 116	B	1964	1				113			102	907
LIEN 6	LIEGATAN 134	B	1964	1				113			102	907
LÖVHAGEN 6	GRÅSPARVSVÄGEN 38	C	2003	34			26	2330			2 775	1 164
LÖVSÅNGAREN 1	LÖVSÅNGARGATAN 1-35	C	2005			43	110			516	562	
LÖVSÅNGAREN 11	LÖVSÅNGARGATAN 21	C	2005	1				106			113	1 067
LÖVSÅNGAREN 13	LÖVSÅNGARGATAN 25	C	2005	1				106			113	1 068
LÖVSÅNGAREN 16	LÖVSÅNGARGATAN 31	C	2005	1				106			113	1 068
LÖVSÅNGAREN 2	LÖVSÅNGARGATAN 35	C	2005	23	1			1444			1 710	1 158
LÖVSÅNGAREN 3	LÖVSÅNGARGATAN 5	C	2005	1				106			113	1 062
LÖVSÅNGAREN 4	LÖVSÅNGARGATAN 7	C	2005	1				106			113	1 062
LÖVSÅNGAREN 5	LÖVSÅNGARGATAN 9	C	2005	1				106			113	1 063
LÖVSÅNGAREN 6	LÖVSÅNGARGATAN 11	C	2005	1				106			113	1 067
LÖVSÅNGAREN 8	LÖVSÅNGARGATAN 15	C	2005	1				106			112	1 061
LÖVSÅNGAREN 9	LÖVSÅNGARGATAN 17	C	2005	1				106			113	1 068
MARTINPROCESSEN 1	PUDELUGNSGATAN 21-45	C	1977	78		39	90	6269		468	5 914	869
MARTINPROCESSEN 2	PUDELUGNSGATAN 1-11;15-19	C	1977	58	2	25	133	4766	449	300	4 697	872
MARTINPROCESSEN 3	VÄLLJÄRNSGATAN 2-264	C	1977	132	4	10	54	9604	28	120	8 805	896
	PUDELUGNSGATAN 13				2				125			
MARTINPROCESSEN 4	VÄLLJÄRNSGATAN 266-484	C	1981	110	4	10	54	7678	28	120	7 392	902
	PUDELUGNSGATAN 33				1				231		0	
NATTSKÄRRAN 1	TORNSVALEGATAN	C	1986								483	
POLSTJÄRNAN 1	KARLAVAGNSGATAN 5	B	1958	37	2	18	22	2308	150	216	2 524	1 016
POLSTJÄRNAN 2	KARLAVAGNSGATAN 1-3	B	1958	74	4	21	22	4616	12	252	4 723	969
POLSTJÄRNAN 3	HAMMARBACKSVÄGEN 12-14	B	1974	48	14		6	2860	330,4		8 904	1 087
	NARVAVÄGEN 26-32			101	8		80	5091	91,2		0	
RULLSTENEN 1	VETTERSLUNDSGATAN 5	B	2010	33	1	0	19	1238	1764	0	6 149	1 687
RULLSTENEN 2	VETTERSLUNDSGATAN 3	B	2009	6	1		19	242	152		1 035	2 290
SJÄLVBINDAREN 12	LIEGATAN 93	B	1964	1				107			99	922
SJÄLVBINDAREN 28	LIEGATAN 61	B	1964	1				109			100	916
SJÄLVBINDAREN 31	LIEGATAN 55	B	1964	1				109			105	961

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, totalt, Tkr	
SJÄLVBINDAREN 7	LIEGATAN 103	B	1964	1				107			99	922
STJÄRNHIMMELN 5	POLSTJÄRNEGATAN 25	B	2016	62			57	4266			7 005	1 604
TORNSVALAN 1	TORNSVALEGATAN 1-19	C	1988	80				5428			5 449	1 004
TORNSVALAN 2	TORNSVALEGATAN 21-39	C	1977	80				5428			5 427	999
TORNSVALAN 3	TORNSVALEGATAN 41-59	C	1977	79				5402			5 374	994
TORNSVALAN 4	TORNSVALEGATAN 61	C		0	0	36	172	0	0	396	57	
TVÄTTLINAN 1	SKÄLBYGATAN 102-138	C	1976	19			50	1921			2 325	1 136
TVÄTTLINAN 2	SKÄLBYGATAN 48-100	C	1976	26	2			2394	113		2 858	1 171
TVÄTTLINAN 3	SKÄLBYGATAN 2-46	C	1976	23			42	2055			2 601	1 191
VÄLLJÄRNET 1	VÄLLJÄRNSGATAN 21-37;41-45	C	1976	78		50	102	6269		600	6 071	871
VÄLLJÄRNET 2	VÄLLJÄRNSGATAN 1-11;15-19	C	1977	60		24	119	4913		288	4 682	867
VÄLLJÄRNET 3	STÅNGJÄRNSGATAN 2-264	C	1976	212	4	10	74	12804	28	120	15 862	976
	VÄLLJÄRNSGATAN 1 A,B			80				3200			0	
	VÄLLJÄRNSGATAN 13				1		7		121		0	
VÄLLJÄRNET 4	STÅNGJÄRNSGATAN 2-608	C	1976	171	4	20	105	12399	28	240	11 655	895
	VÄLLJÄRNSGATAN 39				3				203			
Summa område				2 341	61	335	1 669	160 691	4 666	3 984	170 910	

Studentbostäder

Fast beteckning	Adresser	Läge	Vårdeår	Antal bostäder	Antal lokaler	Antal garage	Antal p-platser	Yta	Yta	Yta	Hyres-	Genom-
								bostäder, m ²	lokaler, m ²	garage, m ²	intäkter, totalt, Tkr	
ALLMOGEKULTUREN 7	ALLMOGEPLATSEN 13-23	C	1989	76				1895			2 075	1 095
FOLKE 2	BRAHEGATAN 4	A	1999	111				3 154			4 569	1 449
FOLKE 4	ENGELBREKTSGATAN 19	A	1999	28				601			912	1 518
GÅSMYREN 3	ANDERSLUNDSGATAN 2-12	A	1994	86	2			3 072	148		4 268	1 388
GÖKÅRTEN 6	VITMÅRAGATAN 5	B	1999	89	2		7	2 625	16		3 815	1 422
	HERRGÅRDSSTIGEN						26				0	
HAMMAREN 1	ROSLAGSGATAN 1-5	B	2001	56			9	1 452			2 146	1 465
HANEN 6	ÅKARHAGSGATAN 1	B	2002	62			27	1 831			2 636	1 401
HILDE 8	ENGELBREKTSGATAN 8	A	1998	58				1 665			2 433	1 462
KASERNEN 2	KASERNGATAN 4-12	B	1993	45				1 105			1 568	1 419,348977
KASERNEN 4	KASERNGATAN 16 B	B	1992	57				1 414			1 770	1 251,464144
KATA 5	JAKOBSBERGSGATAN 11	A	2002	29		17		865		282	1 590	1 684
REGULATORN 7	GENERATORGATAN 1	B	2004	64	30		2	1 764	60		2 659	1 506
ROTORN 13	GENERATORGATAN 2	B	2004	64	27		16	1 764	54		2 696	1 506
VALSBORG 10	ANDERSLUNDSGATAN 13	A	1995	26			6	762			1 247	1 612
Summa område				851	61	17	93	23968,5	278	282	34 384	
Övrig											361	
Såld fastighet											24	
TOTALT				11 549	881	1 966	7 306	771 294	53 309	23 530	955 106	

