



EKERÖ BOSTÄDER

2016

Å
R
S
R
E
D
O
V
I
S
N
I
N
G





Carl Gustaf Wrangel 1613-1676

Wrangels väg är uppkallad efter greve Carl Gustaf Wrangel af Salmis född 13 december 1613 i den gamla sätesgården i Skokloster, död 25 juni 1676 i slottet Spyker på svenska Rügen.

Carl Gustaf Wrangel innehade flera titlar förutom greve. Han var även generalmajor 1638, riksråd 1646, fältmarskalk 1646, generalguvernör i Pommern 1648 samt riksmarsk 1664.

År 1673 lät han påbörja uppförandet av Ekebyhøvs Slott, bara tre år innan han dog vid 62 års ålder. Detta medförde att arbetet med bygget av slottet avbröts, för att återupptas några decennier senare.



Under 2016 fyllde vårt äldsta miljonprogramområde 50 år. För att uppmärksamma detta presenterar vi området i bilder i denna årsredovisning. Omslagsbilden är från vårt 50-årsfirande i området.



Affärsidé

*AB Ekerö Bostäder ska aktivt medverka
i utvecklingen av ett attraktivt Ekerö,
genom att på affärsmässiga grunder äga,
förvalta, bygga och hyra ut ett varierat
utbud av bostäder och lokaler.*

Vision

*År 2020 äger och förvaltar AB Ekerö
Bostäder 1.100 lägenheter, har en
planering för en fortsatt utveckling, har
en god ekonomi och har bland Sveriges
mest nöjda hyresgäster.*

Innehållsförteckning

VD har ordet **5** Förvaltningsberättelse **6** Resultaträkning **11** Balansräkning **12**

Kassaflödesanalys **14** Noter **15** Revisionsberättelse **27**

Lekmannarevisorns granskningsrapport **29** Fastighetsbeståndet **30**



Wrangels väg, Ekerö

Den 29 mars 2017 togs det första spadtaget för Ekerö Bostäders första nyproduktion av hyresrätter på 25 år.

VD har ordet!

2016 - ett händelserikt år för Ekerö Bostäder

Under 2016 har ett stort arbete med den interna organisationen skett. Ett välbehövligt steg mot vår vision att ha bland allmännyttans mest nöjda hyresgäster.

- Bolaget har under året ändrat benämningen på bolagets fastighetsskötare till boservicevärd.
- Boservicevärdarna har i början av året organiserats om, så att varje bostadsområde har en allokerad områdesansvarig boservicevärd.
- För att öka kvaliteten hos våra kunder anställdes ytterligare en boservicevärd från 1 juli 2016.
- Under hösten anställdes två personer i en nybildad "Egen regi"-grupp, en målare och en snickare. Dessa ersätter de timmar bolaget tidigare köpt från entreprenörer. På så vis kommer kvaliteten höjas till en lägre kostnad.
- En ny driftansvarig med energikompetens anställdes 1 november.

I samband med våra organisationsförändringar har vi genomfört en teknisk uppgradering av system för att kunna jobba effektivare. Numera kommer felanmälningar till boservicevärdarna direkt i telefon eller ipad. Den som har felanmält kan även följa sitt ärende vid inloggning på "mina sidor". Detta nya arbetssätt ger oss också möjlighet att mäta och dra slutsatser av alla felanmälningar. Numera har vi en ambition att återkoppla alla felanmälningar inom 24 timmar under vardagar samt åtgärda de flesta fel inom 3 dygn. Ambitiösa men fullt realistiska mål. Vi märker att detta uppskattas av våra hyresgäster. Det har även slagit väl ut med områdesansvariga boservicevärdar och vi får lovord av våra hyresgäster.

Under slutet av 2016 installerade vi även en energimodul för att effektivisera arbetet med energiavläsning och statistik. Än en gång kan vi utnyttja tekniken för att få snabbare och mer tillförlitligt material.

Ett historiskt beslut togs på Ekerö Bostäders styrelsemöte den 17 november 2016, att genomföra nybyggnation av 80 nya hyreslägenheter vid Wrangels väg. Serneke Bygg AB vann upphandlingen och första spadtag skedde i mars 2017. Äntligen bygger vi igen!

Arbetet med kommande nybyggnation Adelsö fortsatte under 2016. Tomt inköptes den 1 december 2016 och under våren 2017 beräknas en entreprenör finnas upphandlad. Preliminär kan ca 28-34 lägenheter byggas.

Vi har under slutet av 2016 fått de sista delarna på plats inför kommande ROT-renovering av befintligt bestånd på Wrangels väg. Under 2017 samt 2018 genomförs projektet och därefter är vi ett av få allmännyttiga bostadsbolag i Sverige som genomfört ROT-renovering till 100 % av sitt miljonprogram.

Under 2016 gick integrationsfrågor från en punkt bland andra till att bli prioriterad. Från april 2016 och resterande del av 2016 gick alla våra lediga lägenheter till nyanlända. Detta tillfälliga stopp i bostadskön var en konsekvens av migrationsverkets anvisning av nyanlända till Ekerö kommun. Från den 1 januari 2017 gäller ett beslut från kommunstyrelsen att 40 % av våra lägenheter ska gå till nyanlända och resterande till Ekerö Bostäders bostadskö.

Under 2016 har arbetet med löfteslista, som upprättas årligen, fortsatt. Vi tar tillvara våra hyresgästers önskemål och inkluderar delar vi vill prioritera för året. Denna löfteslista presenterar på baksidan av vår hyresgästtidning vid varje utgivning. Ett bra sätt att kommunicera ut vad för åtgärder som blir genomförda under året. Vi har genomfört boinflytandemöten på alla områden där vi berättat om vad som händer i företaget och hyresgästerna får möjlighet att ställa frågor till oss i bolaget. Under perioden april till oktober har vi även genomfört korvgrillning där hyresgästerna kunnat träffa oss och sina grannar för en trevlig samvaro.

Vi har ett gott samarbete med Hyresgästföreningen numera. Hyresförhandlingarna blev konstruktiva med avtal för både 2017 samt 2018 och vi kunde under slutet av året även signera ett nytt boinflytandeavtal.

Slutligen så fortsätter arbetet med att hitta byggbar mark för nyproduktion. Även arbetet med Stenhamra centrum utveckling går sakta men säkert framåt. Där har vi möjlighet att bygga nytt både vid Herman Palms plan och vid färhagsplan.

Vi kämpar stenhårt att nå vår vision med 1 100 lägenheter till år 2020.

Ekerö i april 2017

Anders Ranefall

T.f. Verkställande Direktör

anders.ranefall@ekerbostader.se





Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 1996. Tidigare bedrevs verksamheten i stiftelseform. Verksamheten bedrivs i Ekerö kommun, och omfattar att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget ägs av Ekerö kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder lämnar följande redogörelse för verksamheten under 2016.

Styrelsearbetet

Styrelsens <i>ordinarie ledamöter</i> 2016-01-01 - 2016-12-31:		Styrelsens <i>suppleanter</i> 2016-01-01 - 2016-12-31:
Ingemar Hertz (m)	Ordförande	Alvar Kårfors (m)
Stefan Wåhlin (l)	Vice ordförande	Göran Ahlquist (m) <i>t.o.m. 2016-12-13</i>
Ulric Andersen (s)	2:e vice ordförande	Hans Noreen (m) <i>t.o.m. 2016-11-11</i>
Nicke Björling (m)	Ledamot	Inger Linge (m)
Lotta Claussnitzer (m)	Ledamot	Helena Butén (m) <i>fr.o.m. 2016-11-11</i>
Ola Sandin (m)	Ledamot	Lars Forssell (m) <i>fr.o.m. 2016-12-13</i>
Johan Lyrén (c)	Ledamot	Ingela Sedin Nilsson (l)
Peter Östergren (kd)	Ledamot	Solveig Brunstedt (c)
Elisabeth Palm (s)	Ledamot	Thomas Swenson (kd)
Björn Osberg (mp)	Ledamot	Kerstin Hägg (s)
		Per-Arne Hammarström (s)
		Krister Skånberg (mp) <i>t.o.m. 2016-06-30</i>
		Carl Ståhle (mp) <i>fr.o.m. 2016-06-30</i>

Verkställande direktör:	Mats Vikar	
Revisor:	PwC Sverige, Lars Wallén	
Lekmannarevisorer:	Lars-Olof Laurén (m) Roger Axelsson (s)	Lekmannarevisorssuppleanter: Jan Edvin Henriksson (m) Lars Ångström (mp)

Under året har styrelsen avhållit sex protokollförda sammanträden. En styrelsekonferens genomfördes 9 - 10 juni då styrelsen diskuterade varumärkesarbete samt framtida nyproduktionsmöjligheter. Styrelsen verkar inom ramen för bolagsordning och ägardirektiv vilka är grundläggande för företagets verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt sitt arbete med planerat underhåll enligt upprättad långtidsplan.

Upphandlingsarbete avseende stambyten, badrumsrenovering samt byte av yttertak har genomförts avseende 106 lägenheter på Wrangels väg. Inga badrum renoverades på Söderströms väg till följd av utfallet i hyresförhandlingarna.

På Wrangels väg har värmekulvertsystemet till/från respektive hus bytts ut och samtliga entreportar har ersatts med nya under året.

På Fårhagsplan har gårdsmiljöerna rustats upp i en första etapp.

Elektroniska passagesystem har installerats i samtliga portar på Ångbåtsvägen och Wrangels väg.

Målning av fasader på Ploglandsvägen har slutförts under året.

Hyresgästlokalen på Ångbåtsvägen har flyttats till en mindre lokal för att möjliggöra ombyggnad av den tidigare lokalen till två hyreslägenheter.

Under året har bolaget inte sålt några bostadsrätter eller fastigheter. Bolaget har under året tecknat köpeavtal avseende del av fastigheten Stenby 15:24 på Adelsö.

Hyresförhandlingarna avseende 2016 gick inte att slutföra med Hyresgästföreningen, varför förhandlingarna hänfördes till Hyresmarknadskommittén för medling. Efter att Hyresmarknadskommittén tvingats göra om sitt beslut efter felaktig hantering, resulterade det i en justering av bostadshyrorna med 0,86 % från 1 mars 2016. Bolaget har fört en diskussion med såväl Hyresgästföreningen som SABO om hur hyresförhandlingarna genomfördes samt Hyresmarknadskommittén hantering.

Hyresförhandlingarna avseende 2017 års hyror flöt betydligt smidigare än på många år. En förhandlingsöverenskommelse träffades med Hyresgästföreningen om nya hyror för 2017 och 2018. Hyrorna höjs för bolagets lägenheter med 1,2% från 2017-01-01. Därutöver höjs hyrorna för Ekebyhovsvägen (153 lgh) och Fårhagsplan (78 lgh) med 0,75% per 2017-01-01, som en del i en mer

enhetlig hyressättning för badrumsrenovering i Ekerö Bostäders miljonprogramsbyggnader. Hyrorna för bolagets samtliga parkerings- och garageplatser höjs med 4,5% från 2017-01-01. Hyrorna höjs för bolagets lägenheter med 0,69% från 2018-01-01. Därutöver höjs hyrorna för Ekebyhovsvägen (153 lgh) och Fårhagsplan (78 lgh) med 0,75% per 2018-01-01, som en del i en mer enhetlig hyressättning för badrumsrenovering i Ekerö Bostäders miljonprogramsbyggnader. Hyrorna för bolagets samtliga parkerings- och garageplatser höjs med 4,5% från 2018-01-01.

Under 2016 har samråd hållits med Hyresgästföreningen avseende stam- och badrumsrenovering av 106 lägenheter på Wrangels väg. I slutet av året träffades en överenskommelse om utförande samt om hyrestillägg. För åtgärd BAS utgår följande hyrestillägg:

Ett RoK	579 kr/mån
Två RoK	665 kr/mån
Tre RoK	907 kr/mån
Fyra RoK	952 kr/mån

För åtgärd Kök (frivillig option) utgår 650 kr/mån i hyrestillägg.

Bolaget har under året anslutit sig till Fastighetsägarna Stockholm.

Bygglov har under året erhållits för sex nya huskroppar, innehållande 80 nya hyreslägenheter, inom fastigheten Tappström 3: I (Wrangels väg). Under slutet av året tecknades avtal om en totalentreprenad med Serneke bygg öst AB, avseende uppförande av dessa sex huskroppar.

En upphandling genomfördes avseende nybyggnation av parhus, med drygt 30 hyreslägenheter, på Adelsö, del av Stenby 15:24. Tyvärr inkom inga anbud, varför en direktupphandlingsprocess inleddes.

På grund av en mycket stor efterfrågan på nya bostäder har bolaget under året arbetat med utredningar av ett flertal tomter för nyproduktion. Dessvärre fanns det nästan bara tomter med Allmänt ändamål, varför endast tillfälliga bygglov för bostäder var aktuellt. Genom domslut i Mark- och miljööverdomstol försvårades möjligheterna till tillfälliga bygglov, varför dessa



utredningar pausats. Bolaget har fortsatt diskussioner med kommunen om möjligheten att förvärva tomter med detaljplaner för bostäder.

Kommunen har i början av 2016 tagit fram ett program för en ny detaljplan för Stenhamra centrum, inom vilken AB Ekerö Bostäder får möjlighet att bygga nya bostäder på dels Herman Palms plan och på Fårhagsplan. Bolaget har lämnat in remissvar på programmet.

Bolaget har i slutet av året implementerat en energiuppföljningsmodul till bolagets fastighetssystem vilket kommer förenkla och förbättra bolagets miljöarbete.

Bolaget har under 2016 följt en internkontroll plan i vilken ett antal vitala risker kommer att kontrolleras och förebyggas.

Under 2016 har bolaget besökt samtliga av bolagets bostadsområden och inbjudit de boende till dialog. Bolaget har besökt varje område under den varma årstiden, bjudit på kaffe, varmkorv och godis. Samtidigt har även brandförsvaret varit på plats samt även Ekerö kommuns renhållning för att informera om Gröna påsen. Bolaget har dessutom besökt varje område under den kalla årstiden och genomfört Boinflytandemöten, där bolaget informerat om bolaget och dess planering i stort samt för respektive område.

Bolaget har under året ändrat benämningen på bolagets Fastighetsskötare till Boservicevärd. Boservicevärdarna har i början av året organiserats om, så att varje bostadsområde har en allokerad Områdesansvarig Boservicevärd.

För att öka kvaliteten hos våra kunder anställdes ytterligare en boservicevärd från 1 juli 2016.

Under hösten anställdes två personer i en nybildad ”Egen regi”-grupp, en målare och en snickare. Dessa ersätter de timmar bolaget tidigare köpt från entreprenörer. På så vis kommer kvaliteten höjas till en lägre kostnad.

En ny Driftansvarig anställdes 1 november. Tidigare driftansvarig, Janne Westerlund slutade sin tjänst i juli 2016. En fastighetsskötare, Conny Adlertz, gick i pension i början av året.

Bolagets Verkställande Direktör, Mats Viker, anmälde att han avslutar sin tjänst hos AB Ekerö Bostäder, och sista arbetsdagen fastställdes till 31 januari 2017. Anders Ranefall, Ekonomichef, utsågs av styrelsen till tillförordnad Verkställande direktör från och med 1 februari 2017.

Under perioden april - december 2016 förmedlades samtliga vakanta lägenheter till Ekerö kommun, som i sin tur hyrde ut dessa till Nyanlända. Under samma period förmedlades sålunda inga lägenheter via bostadskön.

Bolaget har under året arbetat för att hjälpa nyanlända hyresgäster tillrätta och anpassat arbetsrutiner för att skapa bästa möjliga integration.

I november 2016 tecknade bolaget ett nytt Boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen.

Bolaget har under 2016 arbetat med en ny Varumärkesplattform.

Risker i verksamheten

En av de väsentligaste riskerna avser räntenivåer på bolagets finansiering. Denna risk analyseras konstant och styrs genom bolagets finanspolicy. En annan potentiell risk är felaktiga bedömningar avseende kostnader för stora utvecklingsprojekt såsom nybyggnation av t.ex. Wrangels väg. Noggrann projektering och kostnadsstyrning av dessa projekt är därför av stor vikt.

Framtida utveckling

Nybyggnation av ca 80 nya lägenheter kunna påbörjas på Wrangels väg under 2017 med färdigställande under 2018.

Nybyggnation av ca 30 nya lägenheter bedöms kunna påbörjas på Adelsö under 2017 med färdigställande under 2017-2018.

Bolaget är involverat i nya planläggningsprocesser avseende Ekuddsvägen, Ekebyhov, Fårhagsplan, Herman Palms plan och Ångbåtsvägen, med möjlig planläggning av 275-330 lägenheter.

Försäljning av några av de mindre och perifera fastigheterna (Kumlavägen och Munsö) samt av bolaget ägda bostadsrätter kan bli aktuella att genomföra under 2017. Försäljning av några av de mindre och perifera fastigheterna (Kumlavägen och Munsö) samt av bolaget ägda bostadsrätter kan bli aktuella att genomföra under 2016.

Miljöpåverkan

Bolagets påverkan på miljön utgörs främst av utsläpp av växthusgaser till följd av förbrukning av el, värme och vatten i de ägda fastigheterna. Bolaget arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen för respektive objekt. I bolagets verksamhet finns endast en mindre oljepanna kvar i drift som försörjer en villa på Munsö. Bolaget köper Miljöklassad el och producerar värme antingen genom biobränsleeldade värmepannor eller med olika former av värmepumpar.

Bolaget är anslutet till SABO's s.k. Skåneinitiativ med målsättning att sänka energiförbrukningen av köpt energi under perioden 2007 - 2016 med 20 %. Fram till 2015 är förbrukningen sänkt med 15%. Preliminära beräkningar visar att bolaget sänkt energiförbrukningen mellan 2015 och 2016 med 1%.

För större byggprojekt kommer separata projektanpassade miljöplaner och miljöprogram upprättas. Bolaget kommer att beakta möjligheterna till miljöklassning av nyproduktion.

Försäljning

Total försäljning har under året uppgått till 82 557 (83 235) tkr, vilket är en minskning med 0,8 % jämfört med föregående år. Detta kan hänföras till minskad försäljning av administrativa tjänster till Ekerö Kommun.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 19 613 tkr (24 166) tkr, de största insatserna omfattar nybyggnation Wrangels väg 5 110 tkr, dörrpartier Wrangels väg 3 183 Tkr, balkongpartier på Fårhagsplan om 3 147 tkr samt inköp mark Adelsö del av stenby 15:24 2 500 Tkr

Investeringar i inventarier och bil har uppgått till 60 (0) tkr.



Flerårsjämförelse

		2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	Tkr	77 841	76 899	76 503	76 195	74 971
Resultat efter finansiella poster	Tkr	2 069	39 809	12 636	3 228	5 707
Antal anställda	st	15	13	11	9	9
Soliditet	%	12,1	16,2	11,8	10,2	9,8
Justerad soliditet	%	50,2	47,4	45,5	43,8	41,5
Avkastning på totalt kapital	%	2,3	-0,5	3,1	3,3	4,1
Fastigheternas direktavkastning	%	2,4	2,2	5,8	5,5	6,3
Bruttorenta	%	2,2	2,5	2,7	3,2	3,6
Förbrukning värme	kWh/m²	124,6	121,0	123,2	135,9	140,2
Förbrukning fastighetsel	kWh/m²	15,1	18,2	18,6	20,1	20,6
Förbrukning vatten	m³/m²	1,8	1,7	1,6	1,7	1,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt Eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	10 000	2 000	69 400	81 400
Resultat efter finansiella poster			1 002	1 002
Utdelning			-25 230	-25 230
Eget kapital 2016-12-31	10 000	2 000	45 172	57 172

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	44 169 542
Årets vinst	1 001 727
	45 171 269
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägarna utdelas 61,64 kr per aktie, totalt	61 640
i ny räkning överförs	45 109 629
	45 171 269

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kapitlet 3 § Aktiebolagslagen. Det finns full täckning för det bundna kapitalet och utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risker ställer på det bundna egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets soliditet kommer efter utdelningen att uppgå till 12,1 %.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 069 tkr. Ingen bostadsrätt har sålts under 2016.

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	77 841	76 899
Försäljning värme		2 417	2 683
Övriga rörelseintäkter	3	2 299	3 653
Resultat från försäljning av fastigheter	4	-	50 159
Summa intäkter		82 557	133 394
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-4 274	-6 135
Reparationer		-3 765	-5 019
Underhåll		-10 902	-23 186
Taxebundna utgifter		-6 585	-6 813
Uppvärmning		-6 597	-7 365
Diverse fastighetskostnader		-2 682	-2 053
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-720	-793
Fastighetsskatt		-1 263	-1 003
Övriga rörelsekostnader	5, 6, 7	-9 318	-9 296
Personalkostnader	8, 9	-9 968	-10 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-14 421	-13 763
Summa rörelsens kostnader		-70 495	-85 913
Rörelseresultat		12 062	47 481
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	-	2 838
Övriga ränteintäkter	13	16	48
Räntekostnader	14	-8 922	-9 441
Borgensavgifter		-1 087	-1 109
Summa finansiella intäkter och kostnader		-9 993	-7 664
Resultat efter finansiella poster		2 069	39 817
Resultat före skatt			
Bokslutsdispositioner	26	1 410	-9 317
Skatt på årets resultat	15	-2 477	-7 467
Årets vinst		1 002	23 033



Balansräkning Belopp i Tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 16	488 898	493 627
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	331	408
Inventarier	11	849	1 038
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	31 112	21 418
Summa materiella anläggningstillgångar		521 190	516 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	595	595
Andelar i intresseföretag	19	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		635	635
Summa anläggningstillgångar		521 825	517 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		191	1 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 870	1 816
Summa kortfristiga fordringar		2 061	3 574
Kassa och bank		736	27 763
Summa omsättningstillgångar		2 797	31 337
Summa tillgångar		524 622	548 463

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		44 170	46 367
Årets vinst		1 002	23 033
Summa fritt eget kapital		45 172	69 400
Summa eget kapital		57 172	81 400
Obeskattade reserver	26	7 907	9 316
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	17 411	15 748
Summa avsättningar		17 411	15 748
Långfristiga skulder	21		
Övriga skulder till kreditinstitut		409 200	411 600
Summa långfristiga skulder		409 200	411 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	21	2 400	2 400
Checkräkningskredit		8 544	-
Förskott från kunder		166	77
Leverantörsskulder		6 409	10 669
Skulder till Ekerö kommun		1 272	1 710
Skatteskulder		1 493	5 599
Övriga kortfristiga skulder		1 289	822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 359	9 122
Summa kortfristiga skulder		32 932	30 399
Summa eget kapital och skulder		524 622	548 463



Kassaflödesanalys Belopp i Tkr

Wrangels väg, Ekerö



Noter Belopp i Tkr om inget annat anges

Wrangels väg, Ekerö

	2016	2015
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Inbetalningar från kunder	82 557	81 912
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-55 523	-64 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	27 034	17 386
<i>Betalda räntor och inkomstskatter</i>		
Erhållen ränta	16	48
Erlagd ränta och borgensavgift	-10 010	-10 550
Betald skatt	-6 721	-1 326
Summa betalda räntor och inkomstskatter	-16 715	-11 828
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	10 319	5 558
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Sålda immateriella anläggningstillgångar	-	2 909
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-18 260	-28 303
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	49 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 260	24 196
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 400	-2 400
Utbetald utdelning	-25 230	-1 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 630	-4 180
Årets kassaflöde	-35 571	25 574
Likvida medel vid årets början	27 763	2 189
Summa likvida medel vid årets slut	-7 808	27 763

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K 3).

Intäktsredovisning

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader redovisas från och med 2014 enligt komponentmetoden, utbyte av väsentliga beståndsdelar redovisas som tillgång och utbyte av mindre beståndsdelar som kostnad. Utgifter för reparation och löpande underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Stomme och grund:	100 år
Stomkompletteringar:	75 år
Värmeledningar:	50 år
Yttertak:	40 år
Värme, sanitet:	50 år
Ventilation:	25 år
El:	40 år
Fasad:	50 år
Fönster:	50 år
Köksinredning:	30 år
Inre ytskikt:	15 år
Vitvaror:	15 år



Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed samman-hängande villkor.

Statligt stöd som hänför sig till kostnader skjuts upp och intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggnings-tillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt s k direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på:

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, även kortfristiga finansiella placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Intäkter från försålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital och övervärde fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning fastigheternas övervärde.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader och före eventuella realisationsvinster/förluster i förhållande till genomsnittlig total summa tillgångar.

Fastigheternas direktavkastning

Rörelseresultat (plus avskrivningar) i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Brutoränta

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Förbrukning värme

Företagets förbrukning av köpt värmeenergi till egna fastigheter i förhållande till uppvärmd bostads- och lokalarea.

Förbrukning fastighetsel

Företagets förbrukning av fastighetsel till egna fastigheter i förhållande till bostads- och lokalarea.

Förbrukning vatten

Företagets förbrukning av vatten till egna fastigheter i förhållande till bostads- och lokalarea.

Not 2 Hyresintäkter

	2016	2015
Bostäder	71 413	71 180
Lokaler	3 608	3 514
Garage	696	1 164
Bilplatser	1 441	900
Tillval	1 163	1 071
Övrigt	31	23
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-175	-606
Garage	-8	-62
Bilplatser	-106	-156
Övrigt	-3	-8
Hyresreduktioner	-220	-121
Summa hyresintäkter	77 840	76 899

Not 3 Övriga intäkters fördelning

I Övriga rörelseintäker ingår intäkter från:

	2016	2015
Övriga ersättningar hyresgäster	-	23
Återvunna fordringar	19	24
Försäljning administrativa tjänster	1 545	3 245
Övriga ersättningar och intäkter	735	361
Summa övriga rörelseintäkter	2 299	3 653

Not 4 Resultat från försäljning av fastighet och mark

	2016	2015
Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter	-	50 159
Summa Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter	0	50 159

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2016	2015
PWC		
Revisionsuppdrag	-168	-306
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-26
Summa ersättning till revisorer	-194	-332

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 6 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida leaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år	182	114
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	251	254
	433	368

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

	2016	2015
Leasingkostnader	294	153

Leasingavtalen för 5 arbetsfordon med varierande slutdatum. Alla har utgått från 3 årsavtal.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Lokalkostnader	-949	-767
Hyra inventarier	-9	-23
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-582	-338
Fordonskostnader	-546	-272
Reklam och PR	-94	-212
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-90	-147
ADB-tjänster	-1 003	-1 850
Advokatkostnader	-14	-172
Konsultarvoden	-4 114	-3 362
Utrangeringsavdrag	-550	-47
Övriga rörelsekostnader	-1 395	-2 106
Summa övriga rörelsekostnader	-9 318	-9 296

Not 8 Avgångsvederlag

VD och styrelsen har inga avtal om avgångsvederlag utöver VD:s uppsägningstid om 12 månader från företagets sida och 6 månader från VD:s sida.



Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2016	2015
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	5	5
Män	9	8
Totalt	14	13

	2016	2015
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	-1 402	-1 380
Övriga anställda	-5 216	-5 281
Totala löner och ersättningar	-6 618	-6 661
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 154	-2 068
Pensionskostnader:		
Verkställande direktör	-217	-230
Övriga anställda	-439	-463
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-9 428	-9 422

	2016		2015	
	Antal på	Varav	Antal på	Varav
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:	balansdagen	män	balansdagen	män
Styrelseledamöter	10	80%	10	80%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100%	1	100%

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Byggnader har avskrivits med 1,4 - 3 % av de ursprungliga anskaffningsvärdena.
Om- och tillbyggnader skrivs av i takt med förväntad livslängd, i intervallet 2,5 - 10 %.
Markanläggningar har avskrivits med 5 % av de samlade anskaffningsvärdena.
Installationer och anslutningsavgifter skrivs av 2,5 - 10 %.

	2016	2015
Byggnader:		
Ingående anskaffningsvärde	559 930	535 054
Byggnader, årets anskaffningar	7 419	24 876
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-550	-
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 104	-119 087
Årets avskrivning	-13 717	-13 017
Utgående bokfört värde byggnader	420 243	427 091
Mark:		
Ingående anskaffningsvärde	61 714	60 139
Årets anskaffningar	2 500	1 575
Utgående bokfört värde mark	64 214	61 714
Markanläggningar:		
Ingående anskaffningsvärde	7 629	7 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 806	-2 424
Årets avskrivningar	-380	-381
Utgående bokfört värde markanläggningar	4 443	4 823
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	488 898	493 627

Not 11 Inventarier

Avskrivningar på inventarier har gjorts enligt linjär metod. De tillämpade livslängderna är för fordon 5-8 år, kontorsinventarier 3-10 år och för övriga inventarier 5-10 år.

	2015-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 830	7 392
Årets förändringar:		
-Inköp	58	-
-Försäljningar och utrangeringar	-	-562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 888	6 830
Ingående avskrivningar	-5 792	-5 563
Årets förändringar:		
-Avskrivningar	-247	-229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 039	-5 792
Utgående restvärde enligt plan	849	1 038

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Realisationsresultat vid försäljning av bostadsrätter	-	2 838
Summa	0	2 838



Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter bank	-	8
Ränteintäkter kundfordringar	16	39
Skattefria ränteintäkter	-	-
Summa	16	47

Not 14 Räntekostnader

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsmässiga räntenivåer. Bolaget innehar inga väsentliga räntebärande tillgångar. Bolaget lånar i huvudsak till rörlig ränta och använder ränteswappar som kassaflödessäkringar av framtida räntebetalningar, vilket har den ekonomiska effekten att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor.

Ränteswappar tillåter bolaget att ta upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandla dem till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Vid en ränteswap kommer bolaget överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen per kvartal), utväxla skillnaden mellan belopp enligt kontrakt till fast ränta och rörliga räntebelopp, beräknade med hänvisning till överenskomna nominella belopp.

Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till -17 558 (-15 130) tkr.

Not 15 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar.

	2016-12-31	2015-12-31
Skattemässigt restvärde fastigheter	440 867	443 465
Bokfört värde fastigheter	-520 010	-515 046
Skattepliktig skillnad	-79 143	-71 581
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-17 411	-15 748
Nettoskuld	-17 411	-15 748



Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	79 107	69 400	115 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	63 214	104 000	194 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	50 768	39 600	91 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 408	5 848	9 500
Ekuddsvägen brf	Ekebyhov 1:527			10 000
Kullen	Tappström 1:49	30 177	47 663	107 000
Tegelbruksvägen brf	Tappsund 1:58	595		20 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	44 223	67 800	144 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	55 766	64 765	141 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	106 131	103 400	197 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	43 867	61 600	121 000
Hertigarnas Stall	Drottningholm 1:59	14 072	10 345	31 000
Övergården	Stockby 4:112	5 688	5 154	7 400
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 970	8 430	11 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	974	1 624	300
Brunna gruppboad	Träkvista 1:125	6 086	-	7 500
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 410	3 858	9 000
Stenby	Stenby 15:24 del av	2 500		3 800
		519 956	593 487	1 219 500

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i december 2016 - januari 2017 av Cushman & Wakefield (fd DTZ Sweden AB). Värdet har bedömts genom kassafloresanalys, med utgångspunkt från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

Området Svartsjö omfattar 5 st fastigheter som är taxerade som småhus.

Området Brunna gruppboad är taxerad som specialenhet och har inte åsatts taxeringsvärde.

Not 17 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående anskaffningsvärde	555	555
-Årets förändringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
-Avskrivningar	-223	-147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223	-147
Utgående restvärde enligt plan	332	408

Beloppet avser anpassning av förhyrda kontorslokaler, skrivs av över förväntad hyresperiod.

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	21 418	19 690
Under året nedlagda kostnader	15 573	39 218
Under året genomförda omfördelningar	-5 879	-37 490
Utgående nedlagda kostnader	31 112	21 418

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	438	438
3 (3) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	157	157
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	595	595
4 andelar i HBV á 10.000 kr	40	40



Wrangels väg, Ekerö



Wrangels väg, Ekerö

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ej fakturerad försäljning	677	77
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	177	185
Förutbetalda vägavgifter	-	1 034
Övriga poster	1 016	521
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 870	1 817

Not 21 Upplåning

	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga:		
Skulder till kreditinstitut	409 200	411 600
Summa	409 200	411 000
Kortfristiga:		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400
Summa räntebärande skulder	411 600	414 000
Förfallotider		
Långfristiga skulder med löptider över 5 år:		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Långfristiga skulder med löptider 1 - 5 år:		
Skulder till kreditinstitut	261 600	254 000
Långfristiga skulder med löptider under 1 år:		
Skulder till kreditinstitut	150 000	160 000
Summa	411 600	414 000
Checkräkningskredit, limit	25 000	15 000

Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2016-12-31 34 månader.

Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2016-12-31 31 månader.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	771	912
Upplupna löner	33	51
Upplupna semesterlöner	346	270
Upplupna pensionskostnader	217	229
Upplupna sociala avgifter	313	271
Förskottsbetalda hyror	7 187	5 617
Övriga poster	2 492	1 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 359	9 122

Not 23 Händelser efter balansdagen

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 8 februari 2017 fick bolaget in anbud avseende nybyggnation av parhus, med drygt 30 hyreslägenheter, på Adelsö, del av Stenby 15:24.

Från 1 januari 217 återupptas uthyrning av vakanta bostäder via bostadskön. Från 1 januari kommer max 40 % av de vakanta lägenheterna att förmedlas till nyanlända.

Not 26 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Periodiseringsfond ingående balans	9 317	9 317
Periodiseringsfond	-1 410	-
Summa bokslutsdispositioner	7 907	9 317

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-05-05 för fastställelse.

Ekerö 2017-03-30

Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE

Stefan Wählin

Lotta Claussnitzer

Nicke Björling

Peter Östergren

Björn Osberg

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2017-04-02
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport för 2016 har lämnats:

Lars-Olof Laurén

Anders Ranefall
T.F. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ulric Andersen

Ola Sandin

Johan Lyren

Elisabeth Palm

Roger Axelsson

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ekerö Bostäder, org.nr 556519-3645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ekerö Bostäder för år 2016.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ekerö Bostäder 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ekerö Bostäder 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 försl. 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 bl.a. annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer o 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 7/4 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Wallén
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2016

Till bolagsstämman i AB Ekerö Bostäder

Organisationsnummer: 556519-3645

Vi, av kommunfullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente, utifrån bolagsordningen, av års/bolagsstämman samt kommunfullmäktige fastställda ägardirektiv samt andra relevanta styrande dokument för bolagets verksamhet.

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

Under 2016 har granskningen varit översiktlig och i huvudsak inriktad på en inventering av att ovanstående styrdokument finns, är aktuella och efterlevs. I bifogat sakkunnig-PM framgår granskningsresultatet.

Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Ekerö 5 april 2017



Roger Axelsson



Lars-Olof Laurén

Av fullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer

Bilaga sakkunnigs gransknings-PM



Ekerö Centrum

- 1) Wrangels väg
- 2) Ekebyhovsvägen
- 6) Ekuddsvägen
- 10) Ångbåtsvägen
- 12) Gustavavägen
- 13) Ploglandsvägen



Stenhamra Centrum

- 3) Fårhagsplan
- 9) Söderströms väg



Ekerö Kommun

- 4) Hovgårdsvägen
- 7) Dragonvägen
- 11) Kumlavägen

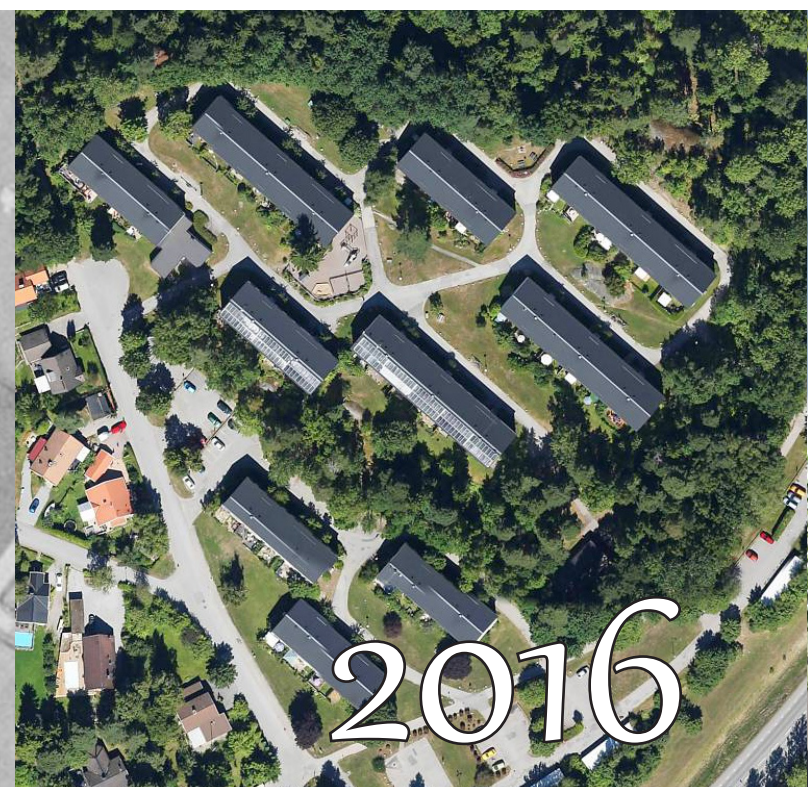
Fastighetsbeståndet (31 december 2016)

Område	Antal Lägenheter (st)							Lokaler		Bilplatser				
	Byggår	1 rkv/rok	2 rkv/rok	3 rok	4 rok	=> 5 rok	Totalt antal (st)	Total yta (m²)	Antal	Total yta (m²)	Garage	Carport + Garage 112	P-plats med eluttag	P-plats utan eluttag
Wrangels väg	1966	20	10	72	4	-	106	8 141	-	-	49	-	10	12
Ekebyhovsvägen	1969	21	21	90	21	-	153	11 934	-	-	60	-	24	40
Fårhagsplan	1970	20	38	20	-	-	78	5 183	-	-	20	-	28	27
Hovgårdsvägen	1982	-	6	4	-	-	10	734	-	-	10*	-	-	-
Brf Ekeby	1985	-	1	-	1	1	3	286	-	-	-	-	-	-
Ekuddsvägen	1986	1	40	13	7	-	61	4 238	7	716	23	-	6	33
Brf Bruket	1988	-	4	3	1	-	8	571	-	-	-	-	-	-
Söderströms väg	1989	-	36	28	27	-	91	7 016	2	545	-	48	14	38
Ångbåtsvägen	1990	8	36	21	13	1	79	5 509	5	320	22	-	24	31
Gustavavägen	1991	-	64	41	-	16	121	8 873	-	-	-	92	-	42
Ploglandsvägen	1992	1	34	18	20	-	72	5 722	-	-	30	-	-	58
Dragonvägen	1987	2	10	5	-	-	17	1 122	1	101	-	-	12	-
Vallviksvägen	1971	-	14	-	-	-	14	684	1	45	-	-	-	-
Kumlavägen	1930	-	1	5	-	-	6	521	-	-	-	-	-	-
Munsö Prästgård	1950	-	-	1	-	-	1	64	1	54	-	-	-	-
Tunnlandsvägen (gruppbostad)	1991	-	-	-	-	-	-	-	1	358	-	-	-	-
Herman Palms plan	1976	-	-	-	-	-	-	-	2	567	-	-	-	-
% av totala beståndet		8,8	38,4	39,1	11,5	2,2	100,0							
Totalt		72	315	321	94	18	820	60 598	20	2 706	200	140	116	329

*Garagen på Hovgårdsvägen är inräknade i hyran
Dessutom finns sex stycken mc-platser i garage 1 på Gustavavägen samt två stycken mc-platser i parkeringshuset på Wrangels väg .



1966



2016



För 50 år sedan stod Wrangels väg, Ekerö Bostäders äldsta miljonprogramområde, klart för inflytt. De tio husen med sina 106 lägenheter har fått namn efter Carl Gustaf Wrangel, mannen som påbörjade byggnationen av Ekebyhovs Slott nästan 300 år före bostadsområdets uppförande.

Wrangels väg ligger bara ett stenkast från Ekebyhovs Slott. Området byggdes 1966 och består av 106 lägenheter fördelade på tio bostadshus. Lägenheterna planerades enligt funktionalistiskt koncept med tonvikt på ljusinfallet; med enhetlig riktning och jämnt fördelade över den kuperade bergsterrängen.

Under 2017 har ett stort ROT-projekt påbörjats på Wrangels väg. Det innebär att man kommer att genomföra stambyte, badrumsrenovering samt takbyte i området. När det projektet är färdigställt till sommaren 2018, kommer Ekerö Bostäder vara ett av de första allmännyttiga bolagen i Sverige, vars samtliga miljonprogram är renoverade.

Under 2017 har även ett förtätningsprojekt i området inletts, där sex punkthus med totalt 80 hyreslägenheter skall uppföras. Detta blir den första nyproduktionen som Ekerö Bostäder genomför på 25 år och husen kommer att vara klara för inflytt 2019!

Husen kommer att bestå av 2 plan, en souterrängvåning samt ett indraget övre plan. Samtliga lägenheter kommer att vara genomgående, vilket innebär att de sträcker sig tvärs igenom hela huskroppen för maximalt ljusinsläpp.

Ekerö Bostäders ambition är att bygga vackra, unika hyresrätter som harmoniserar med de vackra miljöerna i Ekerös kommun.



2019



AB Ekerö Bostäder
Post: Box 241, 178 24 Ekerö
Besök: Bryggavägen 110, Ekerö
Telefon: 08-420 032 00

Wrangels väg 50 år