



EKERÖ

BOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING

2017



Innehåll

Ordförande har ordet	5
Ledningsgruppen har ordet	7
Hållbarhetsboksut 2017	9
Förvaltningsberättelse	10
Verksamhetsbeskrivning	10
Ägarförhållande	10
Styrelse och revisorer	11
Ägardirektiv	12
Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv	12
Affärsplan	13
Måluppfyllelse	13
Verksamhetsberättelse	14
Personal och organisation	14
Projekt	15
Utemiljön	17
Energi/miljö	17
Hushållssopor/källsortering	18
Fiber och TV	18
Trygghet	18
Kommunikation och marknad	21
Bostadsuthyrning	22
Hyresförhandlingar	22
Framtida utveckling	23
Ekonomisk analys	25
Flerårsjämförelse	28
Eget kapital	28
Förslag till vinstdisposition	29
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Kassaflödesanalys	35
Noter	37
Underskrifter	46
Revisionsberättelse	47
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	49
Fastighetsbeståndet	50



Första spadtaget Wrangels väg



Ordförande har ordet

2017 - ETT ÅR AV FÖRNYELSE!

Ekerö Bostäder har under 2017 utvecklats väl, med uppstart av många nya och omfattande projekt.

Under frånvaro av VD utsåg styrelsen inom sig en operativ grupp, ett arbetsutskott, som i samarbete med bolagets ledningsgrupp lett verksamheten i bolaget. Denna samarbetsform var mycket väl fungerande och uppskattades av såväl styrelse som ledningsgrupp.

Under året har bolaget påbörjat en omfattande nyproduktion av hyresbostäder. Det första spadtaget har tagits för 80 nya lägenheter i 6 punkthus på Wrangels väg - det första nybyggnadsprojektet sedan 1992.

Samtidigt med starten av nyproduktion sattes även ett omfattande rotprojekt igång i det äldre beståndet på Wrangels väg. Projektet innebär byte av stammar, tak, solpaneler och eldragningar. Detta är det sista större underhållsprojektet inom företaget enligt tidigare fastställt 10 årsplan, och när det avslutas under 2018 kommer hela Ekerö Bostäders bestånd från miljonprogrammet att vara renoverat.

Samarbetet med bolagets ägare, Ekerö kommun, stärks genom att Ekerö Bostäder är behjälpligt vid uthyrning av ytterligare ett antal kommunägda lägenheter. Nu utvidgas detta samarbete genom planen där Ekerö Bostäder blockhyr f.d. Färingsöhemmets bostäder, för att sedan hyra ut dessa på rivningskontrakt via bostadskön.

Flera nybyggnadsprojekt är under planering bl.a i Stenhamra centrum där arbete pågår med framtagande av ny detaljplan. Samtidigt har bolaget påbörjat projektering av nybyggnation på Adelsö om totalt 34 lägenheter.

Bolagets sedan ett par år pågående projekt med kvalitetssäkring och kundnöjdhet har fortsatt. I slutet av 2017 startades en kontinuerligt pågående NKI-undersökning med hjälp av Origo Group (f.d. ScandInfo) och vi ser fram emot ett gott och varaktigt samarbete.

Boendeträffarna är ett annat exempel på en konstruktiv dialog där vi under trevliga former träffar hyresgästerna i varje bostadsområde.

Under sommaren 2017 har det rekryterats en ny ekonomichef, Anneli Lehtinen, och en ny VD, Timo Siikaluoma. Timo har sin bakgrund inom den allmännyttiga bostadssfären, och tillträdde sin tjänst den 5 februari 2018.

Ekerö i april 2018



Ingemar Hertz

Styrelseordförande



Framtidens bostadsområden

Under våren 2017 togs det första spadtaget för 80 nya hyresrätter på Wrangels väg. Samtidigt påbörjades arbetet med att komma igång med nybyggnation av 34 hyresrätter av radhustyp på Slagarvägen på Adelsö.



Ledningsgruppen har ordet

2017 - ett innehållsrikt år!



2017 var ett år med många kommunikationsinsatser. Bland mycket annat genomförde vi boendeträffar i samtliga våra elva områden. Dessa boendeträffar är mycket uppskattade, både av oss som arbetar för Ekerö Bostäder, och av boende i vårt bestånd. Det är fantastiskt givande att möta hyresgäster under avslappnade former på deras hemmaplan. Under 2018 är planen att fortsätta med dessa träffar, men begränsa oss till fem bostadsområden.

Vid sidan av nyproduktion samt stam- och takbyte på Wrangels väg, har mycket kommunikationsfokus legat på att komma tillrätta med felaktig sophantering och källsortering. Då dessa frågor är kostsamma kommer detta fokus att fortsätta även under 2018.

Ekerö i april 2018

Cecilia Matthews

Informations- och
Marknadsansvarig



År 2017 har varit ett innehållsrikt år för oss som arbetar med drift och förvaltning av våra hus. Vi har haft, och kommer fortsättningsvis att ha, stora men roliga utmaningar. Under året påbörjades bygget av 80 nya lägenheter på Wrangels väg, men utöver det så handlar vårt arbete till stor del om att just förvalta våra fastigheter.

Under 2017 har arbetet med den nya organisationen fortskridit och vi kan idag se att utfallet blev mycket lyckat. Den starkast bidragande faktorn till det goda resultatet är en engagerad personal och att vi idag i en större omfattning gör mer i egen regi, istället för att köpa tjänster.

Nu ser vi fram emot ett minst lika bra 2018.

Claes Vikström

Fastighetschef



2017 har varit ett förändringsår för ekonomi- och administrationsgruppen. Ekonomichefen slutade och en ny började i slutet av sommaren. Ett arbete med genomgång av rutiner och processer påbörjas. Detta utmynnar i ett beslut att uppgradera våra ekonomisystem för att förbättra, förenkla och utveckla vår uppföljning.

Vi har även arbetat med våra interna rutiner och processer så att vi kan stå rustade för den nya EU:s dataskyddsförordning, GDPR, som träder i kraft 25 maj 2018 och som ersätter personuppgiftslagen, PUL. Under 2018 fortsätter vi vårt arbete med att stärka vår organisation genom utveckling och digitalisering, där vi bland annat kommer att kunna erbjuda våra hyresgäster servicen att välja e-faktura.

Anneli Lehtinen

Ekonomichef

Ekerö Bostäders hållbarhet 2017

Energiprestanda i byggnadsbeståndet

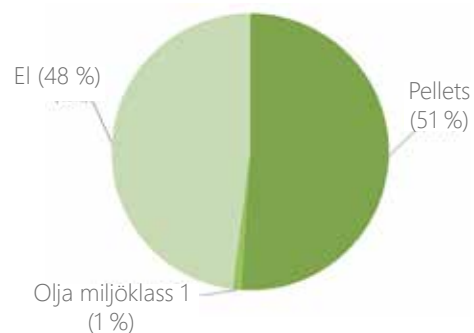
109
kWh/m²
per år

Energieffektivisering, minskning sedan år 2007

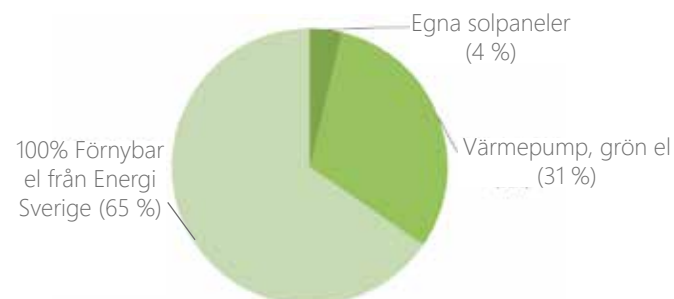
-21,7%



Energislag



Elens ursprung



Vattenanvändning per lägenhet

134
m³

Matavfallsinsamling 2017

15,3
ton



Fordonsinformation

Totalt antal fordon: 9 bilar

Genomsnittligt CO₂-utsläpp: 146 g/km, vilket är bra.

Miljöbetyg: 4 av 5

Samtliga bilar drivs på biodiesel som minskar koldioxidutsläppen upp till 90 procent i jämförelse med fossildiesel.



Återvinningens klimatnytta 2017



PLAST

14,5 Ton



WELLPAPP

20,4 Ton



METALL

3,1 Ton



PAPPER

27,2 Ton



GLAS

27,1 Ton

*Avser både färgat och ofärgat glas som sorterats separat

Genom vår återvinning har vi hjälpt till att minska utsläppen av växthusgaser med motsvarande 48 062 kg koldioxid under 2017, vilket är 2 887 kg mer än 2016.

Hållbarhetsboks slut 2017

AB Ekerö Bostäder gör ett hållbarhetsboks slut som en del av årsredovisningen. Det gör vi för att visa hur vi prioriterar och arbetar med hållbarhet inom företaget.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett socialt ansvar, miljöansvar och ekonomiskt ansvar för att hitta långsiktiga lösningar inom alla våra verksamheter. Vi ska bidra till ett hållbart samhälle där människor mår bra, har förutsättningar att utvecklas och möjligheter att påverka sin situation och sitt boende.

SOCIALT ANSVAR

Vi ska skapa attraktiva och trygga boenden där hyresgästerna har förutsättningar till inflytande och delaktighet. En utmaning är tillgängligheten ur ett språkperspektiv, då vi har många hyresgäster med olika modersmål. Vi ser värdet av att ha en personlig introduktion i boendet för människor från alla kulturer som flyttar in i våra områden. Det ökar dessutom tryggheten och förståelsen för boendet.

MILJÖANSVAR

Att tänka långsiktigt och ta ett miljömässigt ansvar är något som ska genomsyra all vår verksamhet. Vi ska också bidra till att naturen görs tillgänglig för alla i kommunen. Nedan redovisas de projekt vi arbetat med under året.

Källsortering:

Samtliga våra bostadsområden med undantag av Ekebyhovsvägen, har fastighetsnära källsortering. Byggnation av ett miljöhus på Ekebyhovsvägen ligger i plan för 2018. Bilden på föregående sida visar resultatet av källsortering i Ekerö Bostäders bestånd för 2017.

Matavfallsinsamling

Enligt det nationella målet ska minst 50 % av allt matavfall tas omhand år 2018. Under 2017 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 651 ton matavfall vilket utgör ca. 11,2 % av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var ca. 15,3 ton.

Energieffektivisering:

Under 2017 påbörjades stamreovering på vårt sista område i miljonprogrammet. Vi deltar i det nationella projektet "Skåneinitiativet" med målet att sänka energiförbrukningen med 20 % från 2007 - 2017. Vi jobbar kontinuerligt med energibesparande åtgärder: vi har bland annat bytt ut all belysning mot LED-belysning, bytt ut fönster och tilläggsisolerat, bytt tak och genomfört vattenbesparande åtgärder. Ekerö Bostäders energiförbrukning består till 100 % av förnybar energi.

EKONOMISKT ANSVAR

Våra satsningar på socialt och miljömässigt arbete måste gå att finansiera på flera års sikt. De projekt vi ger oss in i ska ha ett tydligt syfte, vara ekonomiskt långsiktiga och lönsamma. Vi ska vårda och förvalta våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt för dagens, och för framtida generationer.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i AB Ekerö Bostäder, 556519-3645 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Bolagets säte är i Ekerö kommun, Stockholms Län.

Verksamhetsbeskrivning

AB Ekerö Bostäder är ett allmännyttigt, kommunalägt bostadsbolag som verkar dels under Aktiebolagslagen och dels under Lagen om allmännyttiga, kommunala bostadsbolag.

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.

Ekerö Bostäder har idag 820 lägenheter varav 603 finns i Ekerö tätort och 183 finns i Stenhamra Centrum. Övriga lägenheter finns fördelade på Adelsö, Munsö, Svartsjö och Drottningholm. Tillsammans består Ekerö Bostäders lägenheter av drygt 60 500 m² boendeyta. Bolaget har totalt 746 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,91 parkeringsplatser per lägenhet.

Tre av bostadsbestånden är byggda under 1960-1970 talet, dvs. under åren med stöd för Miljonprogrammet, två av dessa stamrenoverades 2013 respektive 2015, och det tredje kommer att vara färdigrenoverat under 2018. Vårt yngsta bostadsområde är Ploglandsvägen som byggdes 1992. Under 2017 påbörjades nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg vilka kommer att stå klara 2018/2019. Vår äldsta byggnad är Hertigarnas Stall på Dragonvägen vars ursprungliga byggår är slutet av 1780-talet, men som byggdes om till hyresbostäder år 1987.

Över 50 % av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt. Nästan 32 % av beståndet har ritats av arkitekten Ralph Erskine som en del i hans vision om att skapa en Mälarstad vid Tappström.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Ekerö kommun (212000-0050) och ingår i Ekerö kommuns koncern som upprättar koncernredovisning.

Styrelse och revisorer

Observera! Datum för tillträde resp. avsägelse är i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige.

Styrelsens ordinarie ledamöter 2017-01-01 - 2017-12-31:

Ingemar Hertz (M)	Ordförande
Stefan Wåhlin (L)	1:e vice ordförande <i>t.o.m. 2017-05-05</i>
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande <i>fr.o.m. 2017-05-06</i>
Ulric Andersen (S)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (M)	Ledamot
Lotta Claussnitzer (M)	Ledamot
Ola Sandin (M)	Ledamot
Stefan Wåhlin (L)	Ledamot <i>fr.o.m. 2017-05-06</i>
Johan Lyrén (C)	Ledamot <i>t.o.m. 2017-11-07</i>
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot <i>fr.o.m. 2017-11-07</i>
Peter Östergren (KD)	Ledamot <i>t.o.m. 2017-05-05</i>
Elisabeth Palm (S)	Ledamot
Björn Osberg (MP)	Ledamot

Styrelsens suppleanter 2017-01-01 - 2017-12-31:

Alvar Kårfors (M)
Inger Linge (M) <i>t.o.m. 2017-11-07</i>
Sandra Gunneflo (M) <i>fr.o.m. 2017-12-12</i>
Helena Butén (M)
Lars Forssell (M) <i>t.o.m. 2017-12-12</i>
Ingela Sedin Nilsson (L)
Solveig Brunstedt (C) <i>t.o.m. 2017-11-07</i>
Kjell-Erik Börjesson (C) <i>fr.o.m. 2017-11-07</i>
Thomas Swenson (KD)
Kerstin Hägg (S)
Per-Arne Hammarström (S)
Carl Ståhle (MP)

Revisor:

PwC Sverige, Lars Wallén *t.o.m. 2017-11-20*

PwC Sverige, Anders Rabb *fr.o.m. 2017-11-21*

Lekmannarevisorer:

Lars-Olof Laurén (M)

Roger Axelsson (S)

Lekmannarevisorssuppleanter:

Jan Edvin Henriksson (M)

Lars Ångström (MP)

Verkställande direktör:

Mats Viker *t.o.m. 2017-01-31*

Anders Ranefall *fr.o.m. 2017-02-01 - 2017-08-31*

Ingemar Hertz och Peter Östergren i förening *fr.o.m. 2017-09-01*

Under året har styrelsen avhållit tio protokollförda sammanträden. En styrelsekonferens genomfördes 1 - 2 juni där Christer Ridström från Styrelseakademin föredrog hur styrelsearbetet kan te sig i ett kommunalt bolag med privata minoritetsägare. Vidare diskuterade styrelsen bolagets inriktning med sikte på 2025. Styrelsen verkar inom ramen för bolagsordning och ägardirektiv vilka är grundläggande för företagets verksamhet.

Ägardirektiv

Ägardirektiv för verksamheten i AB Ekerö Bostäder antogs 2013 av kommunfullmäktige. Ägardirektivet anger ändamålet med bolagets verksamhet samt vilka mål bolaget ska sträva mot. AB Ekerö Bostäder ägs i syfte att förverkliga kommunala ändamål. Bolaget skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktningmottagning kan infrias. Bolagets syfte är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Med detta avses såväl att förvalta det i bolaget befintliga bostadsbeståndet som att producera nya bostäder.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheter ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Sammanfattningsvis är följande mål uppställda i ägardirektivet. Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Soliditet på synligt eget kapital får långsiktigt inte understiga 10 % och på justerat eget kapital 40 %.

Avkastningen ska uttryckas i form av resultat före finansnetto och före eventuella realisationsvinster/realisationsförluster som uppgår till det belopp som är beräknat med den genomsnittliga statslåneräntan under året, ökat med en (1) procent på totalt kapital. Inför beslut om nyproduktion eller större om- och tillbyggnader ska den kalkylerade direktavkastningen uppgå till minst 5 %.

Utdelningen från AB Ekerö Bostäder skall uppgå till av ägaren tillskjutet kapital (bolagets aktiekapital) multiplicerat med den genomsnittliga statslåneräntan plus en procentenhet. Utdelning kan, under vissa förutsättningar, ske med högre belopp, bl.a. om fastigheter säljs med vinst. Om bolaget avyttrat fastigheter skall som huvudregel utdelningen uppgå till hälften av vinsten från fastighetsförsäljningen.

Per 2017-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 735 mkr varav 604 mkr utnyttjats.

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål. Styrelseledamöterna och VD innehar inte uppdrag, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med.

Under året har bolagets styrelse haft tio sammanträden. Ränterisker utvärderas löpande, finanspolicy anger hur avrapportering och uppföljning ska ske. Den interna kontrollen har under året följt planerna. Bolagets ledning har under året träffat revisorerna en gång. Protokoll översändes löpande till revisorerna. Uppföljning av verksamhetsmål sker nedan under egen rubrik.

Affärsplan

För att uppfylla målen enligt ägardirektivet har bolaget fastställt en affärsplan. Här är ett utdrag ur bolagets fastställda affärsplan:

Affärsidé

Vår affärsidé är att AB Ekerö Bostäder aktivt ska 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.

Mål 2020

Vårt mål är att utveckla och förvalta attraktiva boenden i kommunen med personlig service för en levande region. Vi vill arbeta för en hållbar utveckling för framtida generationer. Vi ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

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.

Måloppfyllelse

I Ekerö kommun är målstyrning vägledande, istället för detaljstyrning och detaljreglering. AB Ekerö Bostäder har mål fastställda inom perspektiven/inriktningsmålen: Kunder, Ägare, Medarbetare och Utveckling. Bolaget följer upp dessa mål i samband med årsbokslut och avrapporterar till kommunen. Samtliga mål bedöms uppfylla helt eller delvis.



Verksamhetsberättelse

Personal och organisation

I början av 2017 avslutade Mats Viker sin tjänst som verkställande direktör. Anders Ranefall tillträdde som tillförordnad VD 2017-02-01 och innehade den tjänsten t.o.m. 2017-08-31, då han lämnade bolaget. I början av september anställdes Timo Siikaluoma som verkställande direktör med tillträdesdatum 2018-02-05, men han har funnits på plats hos AB Ekerö Bostäder en dag per vecka under perioden fram till tillträdesdatumet. Under den perioden verkade ett av styrelsen tillsatt arbetsutskott som verkställande direktör, där firman tecknades av styrelsens ordförande och 1:e vice ordförande i förening.

Anneli Lehtinen började sin tjänst som ekonomikonsult i juni 2017, men tillträdde som tillsvidareanställd Ekonomichef i november 2017.

Tjänsten som Informationsansvarig lyftes i november ur administrationsgruppen och placerades direkt under VD, och ingår sedan dess även i bolagets ledningsgrupp.

AB Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation består idag av nio personer. I nuläget ansvarar fem boservicevärdar för 820 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna bostadsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för alla våra områden i vårt bestånd, gällande drift och skötsel.

Förvaltningsgruppen leds av Fastighetschefen och består även av en driftansvarig (energi), en snickare och en målare.

År 2016 genomfördes en omorganisation och syftet var att skapa ett tryggare boende med högre service för våra hyresgäster, samt att styra drift och förvaltningsorganisationen mot en effektivare och mer lönsam verksamhet. En lönsammare verksamhet skapar ännu bättre förutsättningar för oss att satsa mer pengar på att underhålla fastigheterna.

En fortsatt utveckling och modernisering av bolaget ställer nya krav på kunskap hos oss alla. Det kommer vara betydande för framtida skötsel och drift av fastigheterna, att utveckla medarbetare och verksamheten.

Därför ser vi mycket positivt på att vår personal fortbildar sig inom olika kompetensområden för att kunna ge en ännu bättre service. Fokus i den nya organisationen ska vara lönsamhet och långsiktighet med fokus på 10 år framåt i tiden.

Verksamheten består av planerat och löpande underhållsarbete inom AB Ekerö Bostäders egna bostadsbestånd, verksamhetslokaler och kommersiella lokaler. Den egna-regi personalen, snickare och målare, arbetar i huvudsak med servicearbeten samt mindre projekt. En verksamhet som är både kostnadseffektiv och ger god service till våra hyresgäster.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2017 till 2,89 %, och utbildningsgraden uppgick till 2,2 dagar/person. Då två personer slutade sin anställning under 2017 och en person nyanställdes under samma period är medeltalet anställda under året 14,5 personer. Personalomsättningen uppgår under 2017 till 6,9 %. Något Nöjd Medarbetar Index togs inte fram under året.



Projekt

Nyproduktion

Inom området Wrangels väg byggs det 80 nya lägenheter fördelade på sex punkthus som byggs inne bland de sedan tidigare befintliga husen i området. Om allt går enligt plan så kan det bli en första inflytt redan till hösten 2018.

Avtal skrevs med Astel OÜ att bygga 34 lägenheter på Slagarvägen, Stenby 15:29, på Adelsö. Bygglovsansökan lämnades in i juni 2017, men ännu är det inte klart för byggstart. Under slutet av 2017 genomförde AB Ekerö Bostäder en marknadsundersökning för

att få en uppfattning om vilka typer av bostäder och vilka hyresnivåer som är av intresse. Resultatet kommer att ligga till grund för en utvärdering om hur bostadsytor bäst utnyttjas vid nybyggnation.

Stam- och takbyte på Wrangels väg

Ett stort renoveringsarbete påbörjades på Wrangels väg (byggår 1966). Arbetet innebär stambyte med badrumsrenovering, frivillig köksrenovering, takbyte, installation av nytt fläktsystem med värmeåtervinning samt nya solpaneler.

När projekttiden kortades ner från fyra till två år, så ställde det stora krav på samordningen projekten emellan. Dessutom behövde vi värma upp vinden där arbetet skulle pågå under den kalla perioden. Samtidigt så halverades byggtiden vilket är en stor fördel för de boende.

PCB sanering

På Fårhagsplan sanerades balkongpartierna från PCB. Det innebär att vi i stort sett är klara med all sanering av PCB, endast fönsterfogar på Ekebyhovsvägen 10 återstår, men bolaget har dispens för detta till år 2022.

Ombyggnad av lokal till lägenheter

På Ångbåtsvägen flyttade hyresgästlokalen från nummer 10 till nummer 14. I den gamla lokalen påbörjades arbetet med ombyggnation till två nya lägenheter på ca. 40m² vardera. Arbetet slutförs under mars 2018.

Brand på Söderströms väg

I slutet på november uppstod en brand i en lägenhet på Söderströms väg. Bostaden som bestod av 2 rum och kök på 60 m² i ett plan, totalförstördes. Räddningstjänsten var snabbt på plats och branden begränsades till bara en lägenhet. Uppbyggnadsarbetet beräknas vara klart under senare delen av 2018.

Vår utemiljö

Över 50 % av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt.



Vallviksvägen



Ploglandsvägen



Söderströms väg



Gustavavägen



Hovgårdsvägen

Utemiljön

Under året fortsatte arbetet med att rusta upp utemiljön på Fårhagsplan och på Ekuddsvägen. Arbetet innebär att föryngra häckar och buskar, att byta ut lekutrustning och att åtgärda stenläggningar och andra hårda ytor.

En stor utmaning är att få våra radhusområden att se mer enhetliga och välsköta ut. Att bo i hyresradhus är ett trevligt alternativ till en traditionell lägenhet i flerbostadshus, men förpliktigar också en del, då skötsel av den egna

tomten åligger hyresgästen. Under 2017 påbörjade vi arbetet med att ta fram en skötselplan som alla ska kunna förhålla sig till. Den planen kommer att färdigställas under 2018.

För att våra yngre hyresgäster också ska trivas så utför vi varje år en besiktning av våra lekplatser. Vi renoverar där det går och byter ut gammal lekutrustning. Under 2017 har Ploglandsvägen fått ny lekutrustning.

Energi/Miljö

Vårt arbete med att fortsätta att energieffektivisera våra fastigheter med allt vad det innebär fortskrider. Dels för att sänka våra egna kostnader och på så sätt få mer pengar till underhåll, men framförallt är det viktigt för vår miljö. Vi arbetar också vidare med att byta ut all gammal belysning till främst LED-armaturer för att minska energianvändningen. År 2016 började vi också att byta ut våra gamla motorvärmare till en digital

variant som är tids- och temperaturstyrd, ett arbete som fortsatt under 2017, och som fortfarande pågår.

Under 2017 har vi lagt ner mycket resurser på att energieffektivisera våra värmesystem. Men även våra ombyggnationer och rotprojekt påverkar energiförbrukningen positivt, då vi tilläggsisolerar vindarna samt installerar nya och mer energieffektiva system.

Förändring i energiförbrukning 2017 i jämförelse med 2016:

Fastighetsel:	Sänkt förbrukning med 6,6 %
Pelletsförbrukning:	Sänkt förbrukning med 11,3 %
Värmeförbrukningen:	Sänkt förbrukning med 13,9 %
Vattenförbrukningen:	Ökat förbrukning med 0,8 %

Vi har dessutom under året producerat 172 MWh solvärme på Ekebyhovsområdet vilket vi använt till våra områden Ekebyhov och Ekuddsvägen.

Andra energieffektiviserande åtgärder som skett under 2017 är:

- Utökning och installation av nya energimätare för att kunna urskilja och övervaka olika förbrukningsslag i våra byggnader och värmecentraler
- Integrering av nytt energiuppföljningssystem Vitec
- Ombyggnad av värmecentral på Gustavavägen har gett en besparing på 314 481 kWh el och en ökad driftsäkerhet
- Ombyggnad av styr- och övervaknings-systemet i panncentralen på Fårhagsplan har gett en besparing om ca 450 MWh för samtliga anslutna byggnader
- Inköp av ny biobrännare till Ekebyhovsvägens panncentral för att förbättra driftsäkerheten
- Byte av en oljebrännare på Kumlavägen för ökad driftsäkerhet samt bättre energiprestanda
- Byte av samtliga ventilationsfläktar med tillhörande styrningar på Ekuddsvägen

Hushållssopor/Källsortering

Vi har i nuläget miljöhus för källsortering i alla våra områden med undantag för Ekebyhovsvägen. För närvarande arbetar vi på att hitta en lösning avseende byggnation av miljöhus i det området, som fungerar både i enlighet med gällande detaljplan och ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Samtliga fastigheter i AB Ekerö Bostäders bestånd deltar i Ekerö kommuns matavfallsinsamling Gröna Påsen. Enligt det nationella målet ska minst 50 % av allt matavfall tas omhand år 2018. Under 2017 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 651 ton matavfall vilket utgör ca. 11,2 % av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2017 ca. 15,3 ton, att jämföra med 11 ton under 2016.

Fiber och TV

Den sista januari 2018 stängdes det gamla analoga tv-nätet ner. Anledningen till detta var att Canal Digital, som har varit tjänsteleverantör, inte längre kunde leverera sina TV-tjänster då deras utrustning var för gammal. Avtal tecknades med IP-Only om att installera fiber i alla våra områden som ännu inte fått det indraget, och bolagets hyresgäster har nu tillgång till TV, bredband och telefoni via fibernätet.

Trygghet

Trygghetsvandringar

AB Ekerö Bostäder har under året bjudit in till trygghetsvandringar på flera av våra områden. En viktig synpunkt som då har inkommit från hyresgäster är belysningen, och att man ibland upplever att den befintliga belysningen är för svag och att det på vissa platser saknas belysning. Detta medförde att arbete med att komplettera och byta ut belysning inleddes och det kommer att fortsätta under 2018.

Passage- och bokningssystem

Bolaget installerar successivt elektroniskt passagesystem med porttelefon till våra entréportar. Det är ytterligare ett steg i vår ambition att öka tryggheten för våra hyresgäster. Att vi har valt att installera porttelefoner istället för kodlås beror på att koderna har haft en tendens att spridas till obehöriga.

Även i våra tvättstugor arbetar vi vidare för att öka tryggheten och komforten för våra hyresgäster. I och med att vi installerar elektroniskt bokningssystem till tvättstugan så har bara den som bokat en tid tillgång till tvättstugan.

Trafik

För oss är det viktigt att våra hyresgäster är trygga på sina områden. Fordon är en fråga som engagerar och som ofta dyker upp hos oss. Många är oroliga över att bilar kör fort inne på området, eller att bilar parkeras där. För att se till att det är tillgängligt för i- och urlastning men ändå säkert, arbetar vi vidare med att montera bommar och pollare för att förhindra obehörig trafik i våra områden.

Trygghet i våra områden



Farthinder



Elektroniskt bokningssystem



Bom och gångfartsvägsskylt



Trygghetsvandring



Kommunikation



Kommunikation och marknad

Boinflytande

I slutet av 2016 kom ett nytt Boinflytandeavtal till stånd och under 2017 har tre möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). Efter att tillförordnade VDs tjänst upphörde 2017-08-31 gjordes uppehåll med BIK-möten i avvaktan på ny VDs tillträde 2018-02-05.

Boendeträffar

Under 2017 genomförde vi elva boendeträffar, det vill säga vi besökte samtliga våra bostadsområden under året. Inbjudna till dessa träffar var även Södertörns Brandförsvarsförbund och Hyresgästföreningen. Detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden. Dessa träffar betyder mycket för oss, eftersom vi då får möjlighet att svara på frågor direkt och samtidigt ta del av åsikter, önskemål och idéer, som vi tar med oss för att bemöta och försöka förverkliga.

Nöjd Kund Index

AB Ekerö Bostäder började i slutet av november 2017 ett samarbete med Origo Group (f.d. ScandInfo) för en kontinuerlig mätning av Nöjd Kund Index bland bolagets hyresgäster. Med hjälp av detta får vi ett ständigt uppdaterat verktyg för utvärdering och förbättringsmöjligheter av vår verksamhet. Varje månad skickas enkäter ut till 60 slumpvis valda hushåll i vårt bestånd och varje år kommer samtliga hyresgäster att ha fått möjlighet att svara på frågor där vi ber dem betygsätta våra olika delar i verksamheten, samt komma med fritextsvar. Innan ett index presenteras måste minst 100 besvarade enkäter ha registrerats, vilket beräknas ske i april/maj 2018.

Kundtidning

AB Ekerö Bostäders kundtidning Nyhetsbladet utkom fyra gånger under 2017. Tema för dessa nummer var Ekerös historia med fokus på platserna för våra bostadsområden. Andra reportage har handlat om källsortering, matavfallsinsamling, brandskydd, nybyggnationsplaner, integration, information om pågående renoveringsprojekt samt information om LOU.

Stående inslag i varje nummer har varit "VD har ordet" där verkställande direktören har skrivit personliga reflektioner om aktuella händelser i bolaget, samt "Löfteslistan" där vi följt upp hur arbetet fortskridit med infriandet av de 55 löften om åtgärder som vi gav till våra hyresgäster i början av året.

Kommunens Näringslivsdag

I november deltog vi som utställare för fjärde året i rad vid Ekerö kommuns Näringslivsdag. Vid detta tillfälle fokuserade vi på AB Ekerö Bostäders pågående och framtida nybyggnationsprojekt.

Almanacka 2018

I samband med hyresaviseringen i december delades även AB Ekerö Bostäders egenproducerade almanacka ut. För året 2018 fokuserar den på miljöarbete och klimatpåverkan, bland annat genom information om källsortering, matavfallsinsamling och energibesparande åtgärder.

Sociala media

Ekerö Bostäder finns representerade på Facebook och på LinkedIn.

Bostadsuthyrning

12 lediga lägenheter publicerades på hemsidan under 2017, och på dessa var det totalt 3 602 sökande. Åtta lägenheter lämnades till Ekerö kommun. Den 6:e mars 2018 var det 7 807 personer registrerade i bostadskön, varav 2 842 var aktivt sökande av bostad. Åtta av våra lägenheter har använts som evakueringsbostäder i samband med stambyte och renoveringar.

20 lägenhetsbyten har genomförts under året, och utav dessa var 11 internbyten mellan boende inom vårt bestånd, och 9 var externa byten.

Hyresförhandlingar

Befintligt bestånd

Hyresförhandlingarna avseende 2018 års hyror var överenskomna sedan tidigare då en förhandlingsöverenskommelse träffades med Hyresgästföreningen 2016 om ett tvåårsavtal med nya hyror för både 2017 och 2018. 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.

Nyproduktion Wrangels väg

Hyresförhandling avseende hyresnivåer för nyproducerade lägenhet på Wrangels väg har genomförts med Hyresgästföreningen Region Stockholm och årshyran fastställdes totalt till 8 613 300 kr för samtliga 80 lägenheter. Hyra för nyskapade p-platser utan eluttag fastställdes till 300 kr per plats och månad. Hyran är bestämd till förhandlad nivå fram till och med 31 december 2019.

Ölstavägen 29

Kommunstyrelsen beslutade att AB Ekerö Bostäder ska blockhyra bostäderna (32 lgh) på Ölstavägen 29 (f.d. Färingsöhemmet) av Fastighetskontoret, för att i vår tur hyra ut dessa på rivningskontrakt via bostadskön. Hyrorna för dessa 32 lägenheter förhandlades med Hyresgästföreningen Region Stockholm, och överenskommelse träffades om en total årshyra på 1 617 480 kr inklusive värme och hushållsel. Förhandling med Fastighetskontoret avseende blockhyresavtal är ännu inte avslutad.



Framtida utveckling

- Nybyggnation av ca 80 nya lägenheter har påbörjats på Wrangels väg under 2017 och en första inflytt beräknas till hösten 2018.
- Nybyggnation av ca 34 nya lägenheter bedöms kunna påbörjas på Adelsö under 2018 med färdigställande under 2018-2019.
- Bolaget är involverat i nya planläggningsprocesser avseende Ekuddsvägen, Ekebyhov, Fårhagsplan, Herman Palms plan och Ångbåtsvägen, med möjlig planläggning av 275-330 lägenheter.
- Möjlighet till byggnation av stadsvillor på bolagets fastigheter på Kumlavägen ses över.
- Bolaget arbetar med att uppgradera datasystem samt anpassa administrationen och utbilda personal i enlighet med EUs dataskyddsförordning, GDPR, som träder i kraft 2018-05-25.
- AB Ekerö Bostäder arbetar vidare på att effektivisera driften genom att utöka tjänsterna i egen regi, bland annat med ytterligare en snickare.
- Under 2018 ska AB Ekerö Bostäders hela bestånd besiktigas och inventeras för uppdatering av underhållsregistret.



Ekonomisk analys

AB Ekerö Bostäders övergripande ekonomiska mål är att genom positivt resultat och värdeförändring på fastigheter förstärka soliditeten och att aktivt jobba för att minimera risker såsom räntekostnader, underhåll, uthyrningsvakanser.

2017 resultat sammanfattas:

- Det redovisade resultatet för årets beskattningsbara del efter skatt blev 1 635 tkr
- Skattejusteringar på tidigare års taxering har tagit upp med -909 909 kr
- Skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter har justerats. Skattepliktiga skillnaden har sänkts vilket medför att den uppskjutna skatten sänks med 6 119 012 kr.
- Årets kassaflöde uppgår till 89 802 tkr
- Löpande verksamheten ger ett överskott på 17,5 mkr vilket har finansierat Wrangel ROT projektet.
- Investeringar har 2017 skett med totalt 136 mkr vilket har finansierats med egna och lånade medel.
- Årets största investeringar är Nyproduktion Wrangels väg 97 mkr, ROT projekt Wrangels väg 37 mkr
- Projekt har aktiverats till ett värde av 13,3 mkr, och kostnadsförts med 3 mkr
- Rörlig ränta om 0,08 % på nytt lån juni 2017 avseende Nyproduktion Wrangels väg för 193 mkr
- De fortsatt låga räntor på lån i Sverige har bidragit till lägre räntekostnader. Snitt ränta 1,8 %

Nedan följer en mer detaljerad ekonomisk analys och beskrivning av AB Ekerö Bostäders finansiella ställning.

Underhåll

Under 2017 har Ekerö Bostäder utfört underhåll på fastigheterna med 20 250 tkr enligt budget. Totala fastighetskostnader har uppkommit till 37 462 tkr och i jämförelse är detta 887 tkr lägre än budget.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgick till ett värde av 78 964 tkr enligt budget. Hyresbortfall med 790 tkr blev högre än beräknat pga av behovet av flera evakueringslägenheter i samband med ROT projekt. Värmeförsäljning uppgick till 2 500 tkr.

Investeringar

Årets investeringar avser följande större projekt:

- Fårhagsplans balkongrenovering med aktivering av tillkommande komponenter, 5,5 mkr
- Ombyggnad kontor Ekuddsvägen 1,6 mkr
- Stambyte Fårhagsplan 3,2 mkr

Pågående projekt:

- Wrangels väg byggs 6 nya hus med 80 nya lägenheter. Beräknad totalkostnad 200 mkr. Upparbetad kostnad under året 98 mkr.
- Wrangels väg ROT, stamrenovering, tak byte och nya solpaneler. Beräknad totalkostnad 82 mkr. Upparbetad kostnad under året 36 mkr.

Dessa projekt beräknas aktiveras under slutet av 2018/2019.

Fastighetsvärdering

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i jan - feb 2018 av Cushman & Wakefield. Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys, med utgångspunkt från marknadens framtids- bedömningar och förräntningskrav.

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

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

Bedömningen av fastigheternas marknadsvärden, vid värdetidpunkten 2017-12-31, uppgår till 1 360 100 000 kr (en miljard trehundrasextio miljoner etthundra tusen kronor) och redovisas sammanfattningsvis i nedanstående tabell.

Nr	Objekt nr	Fastighetsbeteckning	Populärbenämning	Kommun	Marknadsvärde, kr
1	101	Tappström 3:1	Wrangels väg	Ekerö	216 000 000
2	102	Ekebyhov 1:329	Ekebyhov	Ekerö	203 000 000
3	103	Stockby 3:35	Fårhagsplan	Ekerö	96 500 000
4	104	Hovgården 3:22	Hovgården	Ekerö	9 900 000
5	105	Ekebyhov 1:527, 3 brf-lgh	brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	8 400 000
6	106	Tappström 1:49	Kullen	Ekerö	112 000 000
7	108	Tappsund 1:58, 8 brf-lgh	HSB:s brf Bruket	Ekerö	16 000 000
8	109	Stockby 4:146	Söderströms väg	Ekerö	145 000 000
9	110	Tappsund 1:61	Ångbåtsvägen	Ekerö	150 000 000
10	112	Ekebyhov 1:545	Gustavavägen	Ekerö	207 000 000
11	113	Träkvista 2:161	Ploglandet	Ekerö	125 000 000
12	115	Drottningholm 1:59	Hertigarnas stall	Ekerö	31 000 000
13	116	Stockby 4:112	Övergården	Ekerö	7 800 000
14	118	Svartsjö 1:8, 1:56, 1:27, 1:25 och 1:13	Kumlavägen	Ekerö	12 000 000
15	120	Munsö Prästgård 1:33	Munsö Prästgård	Ekerö	500 000
16	121	Träkvista 1:125	Brunna Gruppboende	Ekerö	8 000 000
17	123	Stockby 2:170	Herman Palms plan	Ekerö	9 200 000
18	125	Stenby 15:29	Slagarvägen	Ekerö	2 800 000

Summa	1 360 100 000
-------	---------------

Risker i bolagets verksamhet

I den verksamhet som bolaget bedriver är de största riskerna hänförliga till ränteläge, uthyrningsvakanser, elpriser, klimat (uppvärmningskostnad) och kommande års underhållsbehov.

Vår höga belåning ställer krav på att vi säkerställer en för företaget hanterbar räntenivå. Bolaget använder ränteswappar för att säkra delar av exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer i finanspolicyn. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 3,21 år. Snitträntan för 2017 uppgår till 1,64 %. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,73 år. Låneförfall har under året säkrats till lägre räntelägen. Nya lån har upptagits till låga räntelägen. Så kommande års upplåningar och räntelägen bedöms sänka våra räntor väsentligt.



Nyckeltal	Nuläge
Analysdatum	13/02/2018
Lånevolym (kr)	604 000 000
Snittränta (%)	1,64
Förväntad räntekostnad kalenderår 2018 (kr)	10 400 000
Förväntad snittränta kalenderår 2018 (%)	1,62
Ränterisk	
Genomsnittlig räntebindningstid (1-4 år)	3,21
Andel ränteförfall inom 1 år (max 60 %)	42
Räntekänslighet 1 års sikt, +1 % skift	2 100 000
Derivat i procent av skuld (netto)	65
Refinansieringsrisk	
Genomsnittlig kapitalbindningstid (år)	2,73
Andel kapitalförfall inom 1 år (%)	17
Marginalkänslighet 1 års sikt, 0,5 % skift	300 000

Likviditetsplaneringen har som mål att samtliga investeringar förutom nyproduktion ska finansieras genom kassaflödet från den löpande verksamheten. Under 2018 beräknas nyupplåning ske med 45 mkr som ska finansiera Wrangel ROT projektet (detta lån var beviljat 2017). I samband med nyproduktion finns risken att produktionskostnaden överstiger värdet vilket kan leda till nedskrivningsbehov som belastar resultatet.

Försäljning

Total försäljning har under året uppgått till 82 732 (82 577) tkr, vilket är en ökning med 1 % jämfört med föregående år.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 136 079 (19 613) tkr, de största insatserna omfattar nybyggnation Wrangels väg 96 649 tkr, Wrangels ROT 36 866 tkr.

Investeringar i inventarier och bilar har uppgått till 366 (60) tkr.



Flerårsjämförelse

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	Tkr	78 965	77 841	76 899	76 503	76 195
Resultat efter finansiella poster	Tkr	1 634	2 069	39 809	12 636	3 228
Antal anställda	st	15	15	13	11	9
Soliditet	%	8,9	12,1	16,2	11,8	10,2
Justerad soliditet	%	58,2	50,2	47,4	45,5	43,8
Avkastning på totalt kapital	%	1,7	2,3	-0,5	3,1	3,3
Fastigheternas direktavkastning	%	3,8	2,4	2,2	5,8	5,5
Bruttoränta	%	1,8	2,2	2,5	2,7	3,2
Förbrukning värme	kWh/m²	99,3	124,6	121,0	123,2	135,9
Förbrukning fastighetsel	kWh/m²	74,8	15,1	18,2	18,6	20,1
Förbrukning vatten	m³/m²	1,8	1,8	1,7	1,6	1,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1. Ny beräkningsmodell har använts för beräkning av värme och fastighetsel 2017.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt Eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	10 000	2 000	45 171	57 171
Årets resultat			7 672	7 672
Utdelning			-62	-62
Eget kapital 2017-12-31	10 000	2 000	45 110	64 781

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	44 109 629
Årets vinst	7 671 570
	52 781 199
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägarna utdelas 15,10 kr per aktie, totalt	151 100
i ny räkning överförs	52 630 099
	52 781 199

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 8,9 %.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 635 tkr. Ingen bostadsrätt har sålts under 2017.

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



Resultaträkning

	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	78 965	77 841
Försäljning värme		2 502	2 417
Övriga rörelseintäkter	3	1 267	2 299
Summa intäkter		82 734	82 557
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-3 939	-4 274
Reparationer		-2 746	-3 765
Underhåll		-13 572	-10 902
Taxebundna utgifter		-7 135	-6 585
Uppvärmning		-6 854	-6 597
Diverse fastighetskostnader		-1 206	-2 682
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-710	-720
Fastighetsskatt		-1 301	-1 263
Övriga rörelsekostnader	4, 5, 6	-7 806	-9 318
Personalkostnader	7, 8	-9 786	-9 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-14 776	-14 421
Summa rörelsens kostnader		-69 831	-70 495
Rörelseresultat		12 903	12 062
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	7	-
Övriga ränteintäkter	12	15	16
Räntekostnader	14	-9 949	-8 922
Borgensavgifter		-1 341	-1 087
Summa finansiella intäkter och kostnader		-11 268	-9 993
Resultat efter finansiella poster		1 635	2 069
Resultat före skatt			
Bokslutsdispositioner	24	-	1 410
Skatt på årets resultat	13	6 037	-2 477
Årets vinst		7 672	1 002

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9, 15	487 660	488 898
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	130	331
Inventarier	10	907	849
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	17	154 697	31 112
Summa materiella anläggningstillgångar		643 394	521 190
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	595	595
Andelar i intresseföretag	18	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		635	635
Summa anläggningstillgångar		644 029	521 825
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		1 185	191
Övriga kortfristiga fordringar		6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 949	1 870
Summa kortfristiga fordringar		3 140	2 061
Kassa och bank		81 994	736
Summa omsättningstillgångar		85 134	2 797
Summa tillgångar		729 163	524 622

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		45 110	44 170
Årets vinst		7 672	1 002
Summa fritt eget kapital		52 782	45 172
Summa eget kapital		64 782	57 172
Obeskattade reserver	26	7 907	7 907
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatt	13	11 292	17 411
Summa avsättningar		11 292	17 411
<u>Långfristiga skulder</u>	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		604 000	409 200
Summa långfristiga skulder		604 000	409 200
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	20	-	2 400
Checkräkningskredit		-	8 544
Förskott från kunder		-	166
Leverantörsskulder		28 736	6 409
Skulder till Ekerö kommun		892	1 272
Skatteskulder		1 194	1 493
Övriga kortfristiga skulder		1 085	1 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 275	11 359
Summa kortfristiga skulder		41 182	32 932
Summa eget kapital och skulder		729 163	524 622
Ställda panter	22	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	22	128	126



Kassaflödesanalys

	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	82 734	82 557
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-55 604	-55 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	27 130	27 034
Betalda räntor och inkomstskatter		
Erhållen ränta	15	16
Erlagd ränta och borgensavgift	-11 290	-10 010
Betald skatt	1 708	-6 721
Summa betalda räntor och inkomstskatter	-9 567	-16 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 563	10 319
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-136 423	-18 260
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	15 724	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 699	-18 260
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	193 000	-
Amortering av skuld	-	-2 400
Utbetald utdelning	-62	-25 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192 938	-27 630
Årets kassaflöde	89 802	-35 571
Likvida medel vid årets början	-7 808	27 763
Summa likvida medel vid årets slut	81 994	-7 808



Noter

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 sammanhängande 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 sk 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.

Bruttoränta

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

	2017	2016
Bostäder	72 653	71 413
Lokaler	3 545	3 608
Garage	749	696
Bilplatser	1 492	1 441
Tillval	1 271	1 163
Övrigt	31	31
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-398	-175
Garage	-6	-8
Bilplatser	-123	-106
Övrigt	-8	-3
Hyresreduktioner	-242	-220
Summa hyresintäkter	78 964	77 840

Not 3, Övriga intäkters fördelning

I Övriga rörelseintäker ingår intäkter från:

	2017	2016
Återvunna fordringar	10	19
Försäljning administrativa tjänster	-459	1 545
Övriga ersättningar och intäkter	1 716	735
Summa övriga rörelseintäkter	1 267	2 299

Not 4, Ersättning till revisorerna

	2017	2016
PWC		
Revisionsuppdrag	-118	-168
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-26
Summa ersättning till revisorer	-144	-194

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 5, Operationella leasingavtal

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

	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	170	182
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	110	251
	280	433

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

	2017	2016
Leasingkostnader	234	294

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

Not 6, Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Lokalkostnader	-916	-949
Hyra inventarier	-	-9
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-844	-582
Fordonskostnader	-499	-546
Reklam och PR	-91	-94
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-96	-90
ADB-tjänster	-774	-1 003
Advokatkostnader	-15	-14
Konsultarvoden	-2 599	-4 114
Utrangeringsavdrag	550	-550
Övriga rörelsekostnader	-2 522	-1 395
Summa övriga rörelsekostnader	-7 806	-9 318

Not 7, 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 8, Medelantal anställda, löner, ersättningar och andra sociala avgifter

	2017	2016
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	6	5
Män	9	9
Totalt	15	14

	2017	2016
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	-423	-1 402
Övriga anställda	-6 215	-5 216
Totala löner och ersättningar	-6 638	-6 618
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 135	-2 154
Pensionskostnader:		
Verkställande direktör	-15	-217
Övriga anställda	-381	-439
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-9 169	-9 428

	2017	2016
	Antal på Varav	Antal på Varav
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:	balansdagen män	balansdagen män
Styrelseledamöter	10 70%	10 80%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	0 0%	1 100%

Not 9, Byggnader, mark och markanläggningarr

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 %.

	2017	2016
Byggnader:		
Ingående anskaffningsvärde	566 799	559 930
Byggnader, årets anskaffningar	12 524	7 419
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-30	-550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 822	-132 104
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Årets avskrivning	-13 353	-13 717
Utgående bokfört värde byggnader	419 383	420 243
Mark:		
Ingående anskaffningsvärde	64 214	61 714
Årets anskaffningar	-	2 500
Utgående bokfört värde mark	64 214	64 214
Markanläggningar:		
Ingående anskaffningsvärde	7 629	7 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 185	-2 806
Årets avskrivningar	-380	-380
Utgående bokfört värde markanläggningar	4 064	4 443
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	487 660	488 898

Not 10, 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.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 887	6 830
Årets förändringar:		
-Inköp	366	58
-Försäljningar och utrangeringar	-188	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 065	6 888
Ingående avskrivningar	-6 039	-5 792
Årets förändringar:		
-Försäljningar och utrangeringar	162	-
-Avskrivningar	-281	-247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 158	-6 039
Utgående restvärde enligt plan	907	849

Not 11, Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Nedskrivningar	-7	-
Summa	-7	0

Not 12, Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter bank	-	-
Ränteintäkter kundfordringar	15	16
Skattefria ränteintäkter	-	-
Summa	15	16

Not 13, Uppskjuten skatt

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

	2017-12-31	2016-12-31
Skattemässigt restvärde fastigheter	436 330	440 867
Bokfört värde fastigheter	-487 660	-520 010
Skattepliktig skillnad	-51 330	-79 143
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-11 292	-17 411
Nettoskuld	-11 292	-17 411

Not 14, Räntekostnader

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknads- mässiga 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.

Snitträntan låg på 2,65 % med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,21 år, vilket ligger väl inom finanspolicyn.

Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till -1 595 (-1 558) tkr.

Not 15, Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	60 585	86 336	216 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	60 280	126 000	203 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	51 711	45 800	96 500
Hovgården	Hovgården 3:22	2 336	6 498	9 900
Ekuddsvägen brf	Ekebyhov 1:527	157	-	8 400
Kullen	Tappström 1:49	29 649	54 989	112 000
Tegelbruksvägen brf	Tappsund 1:58	438	-	16 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	41 394	73 400	145 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	53 839	74 576	150 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	103 104	115 000	207 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	42 108	65 200	125 000
Hertigarnas Stall	Drottningholm 1:59	13 718	11 639	31 000
Övergården	Stockby 4:112	5 521	5 487	7 800
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 900	10 054	12 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	959	1 624	500
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	5 921	-	8 000
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 135	-	9 200
Stenby	Stenby 15:29	2 500	-	2 800
		488 255	603 435	1 360 100

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i januari - februari 2018 av Cushman & Wakefield (f.d. DTZ Sweden AB). Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys, med utgångspunkt från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

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

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

Not 16, Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående anskaffningsvärde	555	555
-Årets förändringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
-Avskrivningar	-424	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424	-223
Utgående restvärde enligt plan	131	332

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

Not 17, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	31 112	21 418
Under året nedlagda kostnader	138 828	15 573
Under året genomförda omfördelningar	-15 243	-5 879
Utgående nedlagda kostnader	154 697	31 112

Not 18, Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
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

Not 19, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Ej fakturerad försäljning	-	677
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	176	177
Övriga poster	1 773	1 016
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 949	1 870

Not 20, Upplåning

	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga:		
Skulder till kreditinstitut	604 000	409 200
Summa	604 000	409 200
Kortfristiga:		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-	2 400
Summa	0	2 400
Summa räntebärande skulder	604 000	411 600
Förfallotider		
<i>Långfristiga skulder med löptider 1 - 10 år:</i>		
Skulder till kreditinstitut	604 000	411 600
<i>Långfristiga skulder med löptider under 1 år:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	604 000	411 600
Checkräkningskredit, limit	15 000	25 000

Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2017-12-31 2,73 år.

Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2017-12-31 3,21 år.

Not 21, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	816	771
Upplupna löner	29	33
Upplupna semesterlöner	391	346
Upplupna pensionskostnader	187	217
Upplupna sociala avgifter	330	313
Förskottsbetalda hyror	6 748	7 187
Övriga poster	774	2 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 275	11 359

Not 22, Eventualförpliktelse

Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som heller inte har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet.

	2017	2016
För egna avsättningar och skulder		
Fastigo	128	126
Summa	128	126

Not 23, Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 24, Bokslutsdispositioner

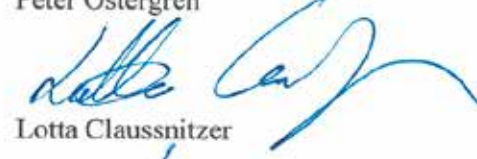
	2017	2016
Periodiseringsfond ingående balans	7 907	9 317
Periodiseringsfond	-	-1 410
Summa bokslutsdispositioner	7 907	7 907

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2018-05-04 för fastställelse.

Ekerö 2018-03-22


Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE


Peter Östergren


Lotta Claussnitzer


Nicke Björling


Stefan Wählin


Björn Osberg

Vår revisionsberättelse har lämnats: 27 mars 2018
Pricewaterhouse Coopers AB


Anders Rabb,
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport för 2017 har lämnats: 28 mars 2018


Lars-Olof Laurén


Ulric Andersen


Ola Sandin


Solveig Brunstedt


Elisabeth Palm


Roger Axelsson

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 2017.

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 2017 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 till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ekerö Bostäder för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 mars 2018
PricewaterhouseCoopers AB



Anders Rabb
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

Till årsstämman 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 2017 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 skötts 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 28 mars 2018



Roger Axelsson



Lars-Olof Laurén



Fastighetsbeståndet (31 december 2017)

Område	Lägenheter								Lokaler		Parkeringsplatser							
	Byggår	1 rkv/ rok	2 rkv/ rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal (st)	Total yta (m ²)	Antal	Total yta (m ²)	Enbils- garage	Flerbils- garage	MC- platser	Carport	P-plats med eluttag	P-plats utan eluttag	Totalt antal (st)	Antal per lgh
Wrangels väg	1966	20	10	72	4	-	106	8 141	-	-	-	49	2	-	10	12	73	0,69
Ekebyhovsvägen	1969	21	21	90	21	-	153	11 934	-	-	59	-			24	39	122	0,80
Fårhagsplan	1970	20	38	20	-	-	78	5 183	-	-	20	-			28	27	75	0,96
Hovgårdsvägen	1982	-	6	4	-	-	10	734	-	-	10	-	-	-	-	-	10	1,00
Brf Ekeby	1985	-	1	-	1	1	3	286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekuddsvägen	1986	1	40	13	7	-	61	4 238	7	716	23	-	-	-	6	33	62	1,02
Brf Bruket	1988	-	4	3	1	-	8	571	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Söderströms väg	1989	-	36	28	27	-	91	7 016	2	545	-	-	-	48	14	38	100	1,10
Ångbåtsvägen	1990	9	36	21	13	-	79	5 426	5	405	22	-	-	-	16	31	69	0,87
Gustavavägen	1991	-	64	41	-	16	121	8 873	-	-	-	92	2	-	-	41	135	1,12
Ploglandsvägen	1992	-	34	18	20	-	72	5 722	-	-	30	-	-	-	-	58	88	1,22
Dragonvägen	1987	2	10	5	-	-	17	1 122	1	116	-	-	-	-	12	-	12	0,71
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Slagarvägen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% av totala beståndet		8,9	38,4	39,1	11,5	2,1	100,0											
Totalt		73	315	321	94	17	820	60 515	20	2 806	164	141	4	48	110	279	746	0,91



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