



EKERÖ

BOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING



2018



Innehåll

Ordförande har ordet	5
Ledningsgruppen har ordet	7
Hållbarhetsbokslut 2018	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





Ordförande har ordet

2018 - ETT INTRESSANT ÅR!

2018 har varit ett för Ekerö Bostäder ett intressant år. Bolaget har för första gången sedan 1992 färdigställt nya hyresbostäder i och med slutförandet av nyproduktionen på Wrangels väg. Samtidigt har bolaget gjort omfattande renoveringar av de under 60 - talet byggda lägenheterna i samma område.

Under det gångna året har mycket energi lagts på att förbereda för att bygga ytterligare nya bostäder bl.a. på Adelsö och i Stenhamra. Bolaget tittar även på om det finns möjligheter att bygga på Ekuddsvägen. Parallellt med dessa projekt fortsätter bolaget att undersöka möjligheter att bygga hyresrätter på fler platser i kommunen. Bolaget står redan nu väl rustat inför framtiden för att uppnå den tidigare fastställda visionen att äga och förvalta 1 100 lägenheter.

Bolagets kö för sökande av bostad på Ekerö, har ökat kraftigt under året och börjar nu närma sig 10 000 registrerade sökande. Diskussioner pågår med kommunen om möjligheter och

förutsättningar för att få en bättre uppfattning om det exakta behovet av ytterligare bostäder, ett mått av stor vikt när det gäller kommande nybyggnationer.

Vi stärker samarbetet med kommunen ytterligare under 2018, bland annat genom det gemensamma projektet för att skapa närvärme i de centrala delarna av Ekerö.

Planering för ytterligare renoveringar av bolagets bostadsbestånd pågår och en omfattande plan för inre underhåll togs fram under 2018. Förutom det inre underhållet kommer även en hel del fokus att ligga på utemiljöerna i våra områden.

I slutet av 2017 startades en kontinuerligt pågående NKI-undersökning med hjälp av Origo Group som under 2018 har visat sig vara ett starkt verktyg i framtagande av handlings- och prioriteringsplaner. Ekerö Bostäder arbetar konsekvent med kvalitetssäkring och kundnöjdhet och det är viktigt för oss att få en uppdaterad bild av våra hyresgästers behov och önskemål. I slutet av 2018 var andelen nöjda hyresgäster 67%, en siffra vi arbetar på att höja under 2019.

Inför 2019 står alltså bolaget starkt med god ekonomi, duktig personal och en övervägande del nöjda hyresgäster i bolagets unika boendemiljöer.

Ekerö i april 2019

Ingemar Hertz
Styrelseordförande





Ledningsgruppen har ordet

2018 - Klimatet i fokus!



2018 hade fokus på klimat och kundnöjdhet. Vi gick i slutet av 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ där en av målsättningarna är en fossilfri allmännytta till år 2030. Vi har som en början anställt kvartersvärdar bland de boende i två bostadsområden som ska rondera och agera som en extra kommunikationslänk till våra hyresgäster på sin egen hemmaplan

Vi deltog i kommunens Näringslivsdag där vi presenterade klimatinitiativet och delade ut LED lampor.

En rullande NKI-mätning gör att vi löpande kan mäta om våra insatser har den positiva effekt vi önskar. Inga boendeträffar genomfördes, men det är något vi kommer att ta upp igen under 2019. Det är ovärderligt att möta hyresgäster på deras hemmaplan.

Ekerö i april 2019

Cecilia Matthews

Informations- och
Marknadsansvarig



År 2018 har till stor del handlat om att färdigställa ROT-projektet och nyproduktionen på Wrangels väg. 80 nybyggda lägenheter är klara och uthyrda.

106 lägenheter har nyrenoverade badrum, ny el och ett nytt fläktsystem. Ca 40% av dessa har valde också nya kök. Planeringen för att återställa och rusta upp utemiljön i gamla området påbörjades också under året.

Under året har arbetet med att energieffektivisera våra områden fortsatt. Vi byter ut äldre armaturer till LED- belysning, gamla motorvärmare till nya mer effektiva. Nytt fläktsystem med värmeåtervinning samt bättre isolering av vindarna på Wrangels har även ingått i detta arbete. Allt detta i linje med Allmännyttans klimatinitiativ.

Claes Vikström

Fastighetschef



Under 2018 har vi påbörjat vårt arbete med digitalisering och i början av 2019 gick vi med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Vi har uppgraderat vårt ekonomisystem, ser över våra löne- och fastighetssystem samt fortsätter vi vårt arbete med processer och rutiner för att öka vår effektivitet.

Vårt bidrag till klimatinitiativet är bland annat att vi idag kan erbjuda våra hyresgäster månadsvisa aviseringar via e-faktura. Vi har även möjlighet till swish betalningar.

Under 2019 ska vi stärka vår organisation genom att ta in en trainee till ekonomiavdelningen. Traineen ska parallellt med arbete även gå SABO traineeprogram under ett år med möjlighet till fastanställning efter avslutat traineeprogram.

Anneli Lehtinen

Ekonomichef

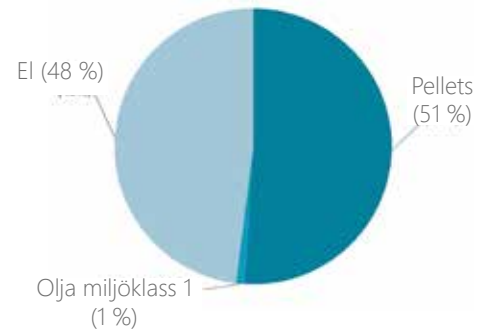
Energiprestanda i
byggnadsbeståndet

128
kWh/m²
per år

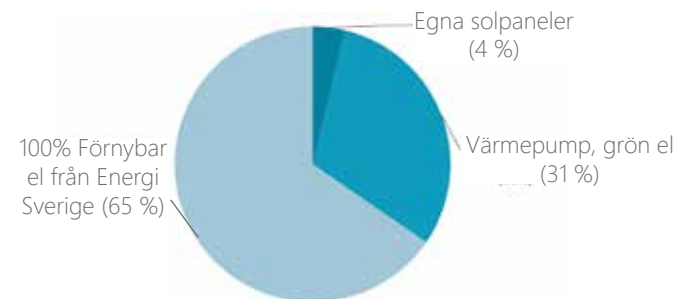
Energieffektivisering,
minskning sedan år 2007

-16,8%

Energislag



Elens ursprung



Vattenanvändning per
lägenhet

145
m³

Matavfallsinsamling 2018

86,8
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 2018



PLAST
19,2 Ton



WELLPAPP
22,5 Ton



METALL
3,7 Ton



PAPPER
26,2 Ton



GLAS
32,4 Ton

Genom vår återvinning har vi hjälpt till att minska utsläppen av växthusgaser med motsvarande 55,6 ton koldioxid under 2018, vilket är 7,5 ton mer än 2017.

*Avser både färgat och ofärgat glas som sorterats separat

Vår hållbarhet
2018

Hållbarhetsboks slut 2018

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 2019. Bilden på föregående sida visar resultatet av källsortering i Ekerö Bostäders bestånd för 2018.

Matavfallsinsamling

Enligt det nationella målet ska minst 50% av allt matavfall tas omhand år 2018. Under 2018 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 2 331 ton matavfall vilket utgör ca. 42% av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var ca. 86,8 ton.

Energieffektivisering:

Under 2018 har stamreoveringar genomförts på vårt sista område i det s.k. miljonprogrammet. Vi har gått med i det nationella projektet "Klimatinitiativet" med målet bland annat är att ha en fossilfri Allmännytta år 2030. Vi jobbar kontinuerligt med energibesparande åtgärder: vi har installerat ett nytt system, Smartvatten, på Ploglandsvägen, Ekebyhovsvägen och Gustavavägen, samt planerar även att installera detta på Hovgården. Via detta får vi larm om det blir orimlig förbrukning eller om det uppstår läckage som till exempel en rinnande WC. Vattenförbrukning har delvis ökat jämfört med 2017 vilket dels beror på en läcka på Ploglandsvägen, och dels på den ovanligt varma och torra sommaren. 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 och verkställande direktören i AB Ekerö Bostäder, 556519-3645 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. 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, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ekerö Bostäder har idag 903 lägenheter varav 686 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 65 100 m² boendeyta. Bolaget har totalt 736 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,82 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger totalt 25 lokaler totalt varav 16 utgör gruppboendestäder/dagverksamhet och fyra är affärslokaler. Fem lokaler är hyresgästlokaler vilka kostnadsfritt nyttjas av Hyresgästföreningen. Totalt utgör dessa 25 lokaler en lokalyta på 3 066 m².

Tre bostadsområden är byggda under 1960-1970 talet, dvs. under åren med stöd för det så kallade Miljonprogrammet, två av dessa stamrenoverades 2013 respektive 2015, och det tredje under 2018. Vårt yngsta bostadsområde är Ploglandsvägen som byggdes 1992. Under 2018 genomfördes nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg/Clas Horns väg vilka var färdiginflyttade per 2019-01-01. Vår äldsta byggnad är Hertigarnas Stall på Dragonvägen vars ursprungliga byggår är slutet av 1780-talet, men som byggdes om till hyresbostäder år 1987.

35% av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt. Nästan 30% av beståndet har ritats av arkitekten Ralph Erskine som en del i hans vision om att skapa en Mälarstad vid Tappström.

I början av 2018 tecknades ett avtal där Ekerö Bostäder i tre år blockhyr 32 lägenheter av Ekerö kommun på Ölstavägen 29 (f.d. Färingsöhemmet). Detta för att hyra ut på rivningskontrakt till dels Migrationsenheten och Socialkontoret, och dels till bostadskön, som ett led i kommunens integrationsarbete. Fördelningen av bostäderna är 50% - 50%.

Ägarförhållanden

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

Styrelse och revisorer

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

Styrelsens ordinarie ledamöter 2018-01-01 - 2018-12-31:

Ingemar Hertz (M)	Ordförande
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande
Ulric Andersen (S)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (M)	Ledamot
Lotta Claussnitzer (M)	Ledamot
Ola Sandin (M)	Ledamot
Stefan Wåhlin (L)	Ledamot
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot
Elisabeth Palm (S)	Ledamot
Björn Osberg (MP)	Ledamot

Styrelsens suppleanter 2018-01-01 - 2018-12-31:

Alvar Kårfors (M)
Helena Butén Langlet (M)
Sandra Gunneflo (M)
Vakant (M) <i>t.o.m. 2018-05-03</i>
Gunnar Josefsson (M) <i>fr.o.m. 2018-05-03</i>
Ingela Sedin Nilsson (L)
Kjell-Erik Börjesson (C)
Thomas Swenson (KD)
Kerstin Hägg (S)
Per-Arne Hammarström (S)
Carl Ståhle (MP)

Revisor:

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:

Ingemar Hertz och Peter Östergren i förening *t.o.m. 2018-02-04*
Timo Siikaluoma *fr.o.m. 2018-02-05 - 2019-02-12*

Under året har styrelsen avhållit sex protokollförda sammanträden. En styrelsekonferens genomfördes 31 maj - 1 juni där följande föredrag presenterades:

- o Maria Svenson, IT-chef Ekerö kommun - Office 365
- o Pål Ross, Pål Ross Arkitekter AB - Bygga nyskapande och billigt
- o Jelena Larsson, Arkval AB - Detaljplanearbete
- o Mohamed Ezzo, Solvio AB - Solceller
- o Karin Bergh, SIPU - Offentlighet & sekretess och GDPR

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 flyktingmottagning 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. Vi har under året bidragit med 45 lägenheter till kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper.

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%. Beträffande synliga soliditeten uppföljs målen inte (9,1%) medan justerade soliditeten (60,6%) uppnås med råge.

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 2018-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 735 mkr varav 649 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 sex protokollförda 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.

Under 2018 har arbete med en ny affärsplan påbörjats.

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 uppfyllda helt eller delvis.

Verksamhetsberättelse

Personal och organisation

I början av februari 2018 tillträdde Timo Siikaluoma sin tjänst som verkställande direktör. Ledningsgruppen består av verkställande direktör, ekonomichef, fastighetschef och informationsansvarig. Totalt är 15 personer anställda hos Ekerö Bostäder.

AB Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation består idag av nio personer. I nuläget ansvarar fem boservicevärdar för 903 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna ansvarsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för alla våra bostadsområden gällande drift och skötsel.

Förvaltningsgruppen leds av Fastighetschefen och består även av en driftansvarig (energi), en snickare och en målare. Planen för 2018 var att utöka gruppen med ytterligare en snickare, men tyvärr blev det inte så, vilket istället resulterade i fler köpta tjänster inom det området.

Under året har arbetet med ökad insikt och förståelse för ekonomin fortsatt. All driftpersonal sakgranskar och kontrollerar idag sina egna beställningar. De är också med i arbetet med att ta fram budget för den egna verksamheten. Driftpersonalen sköter också till stor del kontakten med våra ramavtalsentreprenörer vilket ger ökad kontroll för vår egen del.

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

Den tekniska utvecklingen fortsätter och våra tekniska system har under året kompletterats med en energi- och en kontrollmodul. Båda är till för att vårt arbete ska bli mer effektivt och minska risken för att underhållsåtgärder ska falla mellan stolarna.

Administrationen utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrare samt ekonomigruppen. Ekonomigruppen leds av ekonomichefen och består av en redovisnings- och arkivansvarig samt en ekonomi- och löneassistent. Ekonomichefen ansvarar även för HR- och IT-frågor. Informations- och marknadsansvarig samt uthyrare lyder organisatoriskt direkt under verkställande direktör.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2018 till 2,13%, och utbildningsgraden uppgick till 3,14 dagar/person. Då en person slutade sin anställning under 2018 och två personer nyanställdes under samma period är medeltalet anställda under året 14,5 personer.

Personalomsättningen uppgår under 2018 till 6,9%. Något Nöjd Medarbetar Index togs inte fram under året.

Projekt

Nyproduktion

Inom området Wrangels väg/ Clas Horns väg färdigställdes det 80 nya lägenheter fördelade på sex punkthus som byggdes inne bland de sedan tidigare befintliga husen i området. Första inflytt var 2018-09-01 och samtliga nya lägenheter var inflyttade per 2019-01-01. Avslutsmöte hölls 2018-12-14.

Avtalet med Astel OÜ att bygga 34 lägenheter på Slagarvägen, Stenby 15:29, på Adelsö annullerades på grund av tidsutdräkt, vilket medför att Ekerö Bostäder kommer att betala ett skadestånd till entreprenören, vilket dock ännu inte har avtalats. Nytt förslag på byggnation av 64 bostäder har arbetats fram, samt har

en ny naturvärdesinventering genomförts. Idag finns kapacitet för 30 nya hushållsanslutningar i området och Roslagsvatten undersöker möjligheter avseende kapacitetsökning.

Stam- och takbyte på Wrangels väg

Ett stort renoveringsarbete avslutades på den äldre delen av Wrangels väg (byggår 1966). Arbetet innebar stambyte med badrumsrenovering, frivillig köksrenovering, takbyte samt installation av nytt fläktsystem med värmeåtervinning. Avseende den frivilliga köksrenoveringen var det ca. 40% av de boende som valde att få nya kök. Än kvarstår byte av solpaneler, vilket kommer att genomföras under 2019.

Nedbrunnen lägenhet på Söderströms väg

I slutet på november 2017 uppstod en brand i en lägenhet på Söderströms väg där lägenheten totalförstördes. Uppbyggnadsarbetet har pågått under hela 2018. Arbetet försenades med ca. två månader på grund av mycket fukt i grundplattan men är per 2019-01-01 i sitt slutskede. Inflytt beräknas vara möjlig till slutet av februari 2019.

Brand i soprum på Ekebyhovsvägen

Den 11 maj 2018 uppstod en brand i ett soprum på Ekebyhovsvägen 8B. Branden berodde på att någon slängt en engångsgrill i sopnedkastet. Ingen människa skadades och det finns heller inga rapporter om skador i någon lägenhet. Räddningstjänsten var snabbt på plats och lyckades begränsa branden till soprummet. Det nyrenoverade trapphuset blev dock sot- och rökskadat, och fick renoveras på nytt.

Brand på Gustavavägen

Natten till julafton utbröt en brand på Gustavavägen 181. Tack vare ett snabbt ingripande från räddningstjänsten kunde branden begränsas till den aktuella lägenheten. Dessutom kunde man släcka utan vatten vilket också begränsar skadorna. Hyresgästen i lägenhet chockades och fördes till sjukhus, men fick inga personskador.

Bygg och underhåll

Den egna personalen, snickare och målare, samt våra ramavtalsentreprenörer inom bygg, el, VVS, målning och golv arbetar löpande med underhåll inom Ekerö Bostäders bostadsbestånd samt verksamhets- och kommersiella lokaler. Arbetet innebär allt från små reparationer till lite större projekt, tex renovering av badrum eller av en carport.

På Söderströms väg är det blå området ommålat och det gula området har fått sina tak rengjorda. Arbetet med målning och rengöring av tak fortsätter och avslutas under 2019. En stor andel av lägenheterna har också fått nya skiljeplank på sina uteplatser och vi har renoverat ytterligare 4 st carportar.

Utemiljön

Arbetet med att rusta upp utemiljön har fortsatt och under året har fokus legat på Ekebyhovsvägen och på en ny lekplats på Wrangels väg. Arbetet innebär att föryngra häckar och buskar, se över markytor, se över och byta ut lekutrustning. En viktig del är också att öka tryggheten för våra hyresgäster. Det gör vi genom att se över hur vi har planterat buskar och häckar, men också genom att förbättra belysningen.

Energi/Miljö

En viktig del i ROT- projektet på Wrangels väg var tilläggsisolering av vindar, vilket sänker vår energiförbrukning och ger en bättre inomhusmiljö. En annan åtgärd var att installera ny ventilation som också ger en bättre inomhusmiljö genom ökad luftväxling i husen, men som kan öka värmeförbrukningen något. De nya fläktarna ger oss också möjlighet till värmeåtervinning vilket i sig spar energi genom "återladdning" av våra borrhål till bergvärmerna. I slutet på 2019 kommer vi att kunna se resultatet av våra åtgärder.

På Ekebyhovsvägen har vi monterat nya LED-armaturer på parkstolpar. Vi har också monterat givare på vattenmätare, vilket innebär att vi övervakar vattenförbrukningen hela dygnet och får larm om vi har någon form av läcka. Även på Ploglandsvägen och Gustavavägen har vi denna kontroll.

Optimering samt kontroll av ventilationer inom Gustava området har pågått under året och är i det närmaste klart. I övrigt så försöker vi löpande hålla våra anläggningar i drift så bra det går, utan att göra några större investeringar. Vi ser fram emot den stundande närvärmen vilket kommer att underlätta vårt vidare energiarbete.

Förändring i energiförbrukning 2018 i jämförelse med 2017:

Fastighetsel:	Sänkt förbrukning med 2,4%
Pelletsförbrukning:	Sänkt förbrukning med 12,4%
Värmeförbrukningen:	Ökat förbrukning med 2,0%
Vattenförbrukningen:	Ökat förbrukning med 16,6%

Den ökade vattenförbrukningen kan dels tillskrivas en mycket torr sommar, dels nyproduktion av 80 nya bostäder som flyttats in i under året samt även en dold vattenläcka på Ploglandsvägen som nu har upptäckts och åtgärdats.

Allmännyttans Klimatinitiativ

I november gick Ekerö Bostäder med i Allmännyttans klimatinitiativ med två övergripande mål:

- En fossilfri Allmännytta år 2030
- 30% lägre energianvändning räknat från 2007 - 2030

För att driva på klimatarbetet finns även tre frivilliga fokusområden där bostadsföretagen kan arbeta med sina koldioxidutsläpp: Effekttoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer samt Klimatsmart boende. Områdena har valts utifrån hur stor möjlighet bostadsföretagen har att göra skillnad och hur stor själva klimatpåverkan inom området är. 134 bostadsföretag med sammanlagt 492 000 lägenheter har hittills anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ, att jämföra med Skåneinitiativet där 105 bostadsföretag deltog.

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.

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2018-12-31:

Fraktion	Volym (kg)
Glas	32 435
Hårda och mjuka plastförpackningar	19 243
Metall	3 693
Wellpapp och kartong	22 500
Tidningspapper	26 157
Total återvinning 2018	104 028

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 2018 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 2 331 ton matavfall vilket utgör ca. 42% av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2018 nästan 87 ton, att jämföra med 15,3 ton under 2017.

Ett steg i vår strävan att få till en bra hantering gällande sopor, är att få igång verksamheten med Kvartersvärdar. Dessa rekryteras bland de boende i respektive område och kommer att ha till uppgift att vara en länk mellan våra hyresgäster och Ekerö Bostäder. Personen ska rondera området, plocka skräp vid behov, hålla ordning i soprum och miljöhus och hålla i grovsopshanteringen tillsammans med Boservicevärden. Vi har i nuläget skrivit avtal med Kvartersvärd för Gustavavägen samt för Wrangels väg. En utvärdering kommer att ske efter 6 månader.

Fiber och TV

Under 2018 har samtliga bostäder (undantaget Adelsö samt småhus) fått öppen fiber indragen. Basutbudet av TV-kanaler, det så kallade Must Carry-utbudet, förmedlas nu via fibernätet och den obligatoriska TV-boxen tillhandahålls av Ekerö Bostäder.

Trygghet

Trygghetsvandringar

AB Ekerö Bostäder har under året genomfört trygghetsvandringar på Söderströms väg och på Ekebyhovsvägen. De flesta synpunkter från våra hyresgäster handlar om belysning och för hög vegetation. Vi är lyhörda när det gäller detta och har åtgärdat det mesta. Vissa arbeten med att byta eller komplettera belysning kvarstår dock.

Passage- och bokningssystem

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 är det bara den som bokat en tid som har tillträde till tvättstugan. Under 2018 har elektroniskt bokningssystem installerats på Gustavavägen och på Ploglandsvägen.



Kommunikation och marknad

Boinflytande

Under 2018 har två möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). I början av året upprättades en lista med 38 åtgärdsmålsättningar för 2018, vilken grundade sig på önskemål från boende i vårt bestånd. Per 2018-12-31 var 76% av målsättningarna helt uppnådda samt 11% påbörjade och kommer att färdigställas under 2019. De 13% ej uppnådda eller påbörjade mål visade sig inte vara möjliga att genomföra eller kommer att påbörjas under 2019.

Boendeträffar

Tyvärr genomfördes inga boendeträffar under 2018. Då detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden är det något vi kommer att arbeta för att återuppta under 2019. 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 fick i maj 2018 det första resultatet i vår kontinuerliga mätning av Nöjd Kund Index (ett samarbete med Origo Group). Med hjälp av detta får vi ett ständigt uppdaterat verktyg för utvärdering och förbättringsmöjligheter av vår verksamhet. Varje månad skickas enkäter ut till 40 slumpvis valda hushåll i vårt bestånd och varje år kommer samtliga hyresgäster att ha få möjlighet att svara på frågor där vi ber dem betygsätta våra olika delar i verksamheten, samt komma med fritextsvar. Per 2018-12-31 uppgick andelen helt nöjda och nöjda hyresgäster till 67% av 317 inkomna svar, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 43%.

Kundtidning

AB Ekerö Bostäders kundtidning Nyhetsbladet utkom fyra gånger under 2018. Reportage har handlat om källsortering, matavfallsinsamling, brandskydd, nybyggnationsprojekt, vad hyrespengarna används till samt tips om privatekonomi. Stående inslag i varje nummer har varit "VD har ordet" där verkställande direktören har skrivit personliga reflektioner om aktuella händelser i bolaget, samt "Våra målsättningar 2018" där vi följt upp hur arbetet fortskridit med infriandet av de 38 målsättningar om åtgärder som vi gav till våra hyresgäster i början av året.

Evenemang

I maj genomförde vi en taklagslunch för arbetet med nyproduktionen på Wrangels väg där vi bjöd på hamburgare och alkoholfri dryck. Inbjudna var Sernekes anställda, medarbetare i Ekerö Bostäder samt Ekerö Bostäders styrelse, och det var en mycket trevlig och uppskattad tillställning.

I augusti var det dags för invigning av det första färdiga huset i nyproduktionen på Wrangels väg. Här var Ekerö Bostäders styrelse och anställda, kommunpolitiker samt press inbjudna. Kommunalrådet, styrelseordförande och VD höll tal varefter bandet klipptes av styrelsens presidie. Samtliga gäster bjöds på tapas och alkoholfri champagne.

Kommunens Näringslivsdag

I november deltog vi som utställare för femte året i rad vid Ekerö kommuns Näringslivsdag. Vid detta tillfälle fokuserade vi på AB Ekerö Bostäders kommande arbete inom Allmännyttans Klimatinitiativ. Informationen förmedlades via bildspel, roll-up, broschyrer och samtal samtidigt som LED-lampor delades ut.

Almanacka 2019

SABOs almanacka 2019 med temat "Grannsämja" köptes in med Ekerö Bostäders logotyp och distribuerades till samtliga hyresgäster inom beståndet.

Sociala media

Ekerö Bostäder finns representerade på Facebook och på LinkedIn.



Bostadsuthyrning

118 lediga lägenheter publicerades på hemsidan under 2018, och av dessa var 32 rivningskontrakt på Ölstavägen 29 samt var 80 nyproducerade bostäder på Wrangels väg/Clas Horns väg. På dessa 118 lägenheter var det totalt 12 635 sökande vilket ger ett genomsnitt på drygt 107 sökande per lägenhet. 51 lägenheter lämnades till Ekerö kommun. Den 22:a januari 2019 var det 9 515 personer registrerade i bostadskön, varav 3 529 var aktivt sökande av bostad. 15 nya kontrakt skrevs vid lägenhetsbyten under året, och utav dessa var 11 internbyten mellan boende inom vårt bestånd, och 4 var externa byten.

Hyresförhandlingar

Befintligt bestånd

Hyresförhandlingarna avseende 2019 års hyror träffades en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen i december 2018. Alla bostäder i Ekerö Bostäders bestånd får en hyreshöjning på 2,1% (=grundhöjning). Alla bostäder, exklusive småhus samt bostadsrätter, får utöver grundhöjningen ytterligare 0,5% hyrespåslag för projekt kvartersvärd och grovsoppantering. Alla bostäder som har fiber indraget får utöver ovanstående höjningar ytterligare 0,1% hyrespåslag för dragen fiber till bostäderna. Kumlavägen får utöver grundhöjningen ytterligare 1,09% hyreshöjning för ökade elpriser då hushållsel ingår i dessa kontrakt.

De 80 nybyggda lägenheterna på Wrangels väg/Clas Horns väg omfattas på grund av att nuvarande hyresnivåer är satta till 2019 års nivå, inte av hyreshöjningarna 2019 utan kommer att ha oförändrad hyra 2019.

Hyrorna för bolagets parkerings- och garageplatser höjs med krontal från 2019-01-01 enligt nedan:

Parkeringstyp	Ny månadshyra 2019
MC-plats	150 kr
P-plats utan el	150 kr
P-plats med el	260 kr
Carport	380 kr
Flerbilsgarage 2+3	415 kr
Flerbilsgarage Gustava 1	450 kr
Enbilsgarage	450 kr

Parkeringar i p-huset på Wrangels väg omfattas på grund av redan höga hyresnivåer, inte av hyreshöjningarna utan kommer att ha oförändrad hyra 2019.

Två nya lägenheter på Ångbåtsvägen

Hyresförhandling avseende två nyproducerade lägenheter på Ångbåtsvägen genomfördes med Hyresgästföreningen Region Stockholm och fastställdes totalt till en årshyra på 142 854 kr till 2019 års hyresnivå.

Ölstavägen 29

Hyresförhandling avseende blockhyra av 32 bostäder på Ölstavägen 29 hölls med Ekerö kommun och fastställdes till en total årshyra 2018 till 1 367 000 kr, vilken följer hyresförhandlingar i bolagets övriga bestånd. Vid förhandling av 2019 års hyra med Hyresgästföreningen Region Stockholm, överenskomms om en höjning på 4% för de 32 bostäderna, vilket ger en total årshyra 2019 på 1 682 180 kr.

Framtida utveckling

Planprocess för Slagarvägen på Adelsö inväntar att Roslagsvatten presenterar sin utredning avseende reningsverkets kapacitet och försörjning av dricksvatten. Även planenhetens utvärdering avseende vårt ändringsförslag till situationsplan efter resultat av naturvärdesinventeringen inväntas.

Planprocessen för Stenhamra Centrum avvaktar tidplan för medborgardialog och därefter kommande planarbete.

Ansökan för förhandsbesked och lokalitetsprövning för Kumlavägen har skickats till bygglovsenheten. Avvaktar med att beställa geoteknisk undersökning efter beslut från BN.

En volymstudie för nya bostäder och lokaler på Ekuddsvägen, fastigheten Tappström 1:49, har tagits fram. Förslaget är överlämnat till kommunen som underlag till begärt avtalsförslag för markförvärv. Kommunen har presenterat avtalsförslag till köp av fastigheten Tappsund 1:61, d v s Ångbåtsvägens p-område.

AB Ekerö Bostäder arbetar vidare på att effektivisera driften genom att utöka tjänsterna i egen regi, bland annat genom rekrytering av en projektledare samt en trainee till ekonomigruppen.

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.

2018 resultat sammanfattas:

- Det redovisade resultatet för årets beskattningsbara del före skatt blev 1 252 tkr.
- Årets kassaflöde uppgår till -34 168 tkr.
- Utökning av checkkredit till 45 000 tkr.
- Löpande verksamheten gav ett överskott på 18,6 mkr.
- Investeringar har 2018 skett med totalt 157 mkr vilket har finansierats med egna och lånade medel.
- Våra största projekt har varit Nyproduktion Wrangels väg, ackumulerad kostnad 196 mkr, ROT projekt Wrangels väg, ackumulerad kostnad 86 mkr.
- Ett lån om 45 000 tkr med rörlig 3 m Stibor ränta 0,59% upphandlas för att finansiera ROT projektet Wrangels väg.
- Projekt har aktiverats till ett värde av 199 mkr, och kostnadsförts med 280 tkr.
- En ny finanspolicy antogs av Styrelsen i september. En portföljanalys och riskutvärdering gjordes och i november och december löstes två swappar och två nya omförhandlades.

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

Underhåll

Under 2018 har Ekerö Bostäder utfört underhåll på fastigheterna med 16 475 tkr enligt budget. Totala fastighetskostnader har uppkommit till 32 733 tkr enligt budget.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgick till ett värde av 83 232 tkr enligt budget. Hyresbortfall med 814 tkr har berott på behovet av evakueringslägenheter, renoveringar och outhyrda parkeringsplatser.

Investeringar

Årets investeringar avser följande större projekt:

- Nyproduktion av 80 lägenheter Wrangels väg 194 mkr
- Nyproduktion av två lägenheter Ångbåtsvägen 1,8 mkr

Pågående projekt:

- Wrangels väg ROT, stamrenovering, takbyte och nya solpaneler. Beräknad totalkostnad 98 mkr. Upparbetad kostnad under året 92 mkr. Detta projekt beräknas aktiveras under slutet av 2019.

Hertigarnas Stall

Fastighetsvärdering

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i jan - feb 2019 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 2018-12-31, uppgår till 1 594 400 000 kr (en miljard femhundranittiofyra miljoner fyrahundratusen kronor) och redovisas sammanfattningsvis i nedanstående tabell.

Nr	Objekt nr	Fastighetsbeteckning	Populärbenämning	Kommun	Marknadsvärde, kr
1	101	Tappström 3:1	Wrangels väg	Ekerö	373 000 000
2	102	Ekebyhov 1:329	Ekebyhov	Ekerö	220 000 000
3	103	Stockby 3:35	Fårhagsplan	Ekerö	102 000 000
4	104	Hovgården 3:22	Hovgården	Ekerö	10 400 000
5	105	Ekebyhov 1:527, 3 brf-lgh	brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	8 400 000
6	106	Tappström 1:49	Kullen	Ekerö	120 000 000
7	108	Tappsund 1:58, 8 brf-lgh	HSB:s brf Bruket	Ekerö	15 000 000
8	109	Stockby 4:146	Söderströms väg	Ekerö	157 000 000
9	110	Tappsund 1:61	Ångbåtsvägen	Ekerö	163 000 000
10	112	Ekebyhov 1:545	Gustavavägen	Ekerö	224 000 000
11	113	Träkvista 2:161	Ploglandet	Ekerö	132 000 000
12	115	Drottningholm 1:59	Hertigarnas stall	Ekerö	32 000 000
13	116	Stockby 4:112	Övergården	Ekerö	7 700 000
14	118	Svartsjö 1:8, 1:56, 1:27, 1:25 och 1:13	Kumlavägen	Ekerö	9 000 000
15	120	Munsö Prästgård 1:33	Munsö Prästgård	Ekerö	500 000
16	121	Träkvista 1:125	Brunna Gruppboende	Ekerö	8 300 000
17	123	Stockby 2:170	Herman Palms plan	Ekerö	9 300 000
18	125	Stenby 15:29	Slagarvägen	Ekerö	2 800 000
Summa					1 594 400 000

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 den nya finanspolicyn. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 2,69 år. Snitträntan för 2018 uppgår till 1,36 %. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,9 år. Nya lån har upptagits till låga räntelägen. Lösen och omförhandling av swappar har sänkt våra räntekostnader.

Nyckeltal	Nuläge
Analysdatum	09/01/2019
Lånevolym (kr)	649 000 000
Snittränta (%)	1,36
Förväntad räntekostnad kalenderår 2019 (kr)	9 200 000
Förväntad snittränta kalenderår 2019 (%)	1,32
Ränterisk	
Genomsnittlig räntebindningstid (1-5 år)	2,69
Andel ränteförfall inom 1 år (max 50 %)	46
Räntekänslighet 1 års sikt, +1 % skift	2 200 000
Derivat i procent av skuld (netto)	54
Refinansieringsrisk	
Genomsnittlig kapitalbindningstid (år)	1,90
Andel kapitalförfall inom 1 år (%)	25
Marginalkänslighet 1 års sikt, 0,5 % skift	600 000

Likviditetsplaneringen har som mål att samtliga investeringar förutom nyproduktion ska finansieras genom kassaflödet från den löpande verksamheten. Under 2018 gjordes nyupplåning med 45 mkr som finansierade Wrangel ROT projektet.

I samband med nyproduktion finns risken att produktionskostnaden överstiger värdet vilket kan leda till nedskrivningsbehov.

Försäljning

Total försäljning har under året uppgått till 89 409 (82 734) tkr, vilket är en ökning med 8% jämfört med föregående år. Blockhyrning av Ölstavägen 29 (f.d. Färingsöhemmet) med 32 lägenheter och etappinflyttning i de 80 nyproducerade lägenheterna på Wrangels väg är bidragande.

Slutreglering av markförsäljning har bidragit med 976 tkr som har reinvesterats i nyproduktionen på Wrangels väg. Intäkter från försäkringsärenden under året har uppkommit till 2 mkr.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 200 628 (12 524) tkr, aktivering av nyproduktion av 80 lägenheter på Wrangels väg samt två nya lägenheter på Ångbåtsvägen.

Inköp av inventarier har uppgått till 325 (366) tkr. Uppgradering av företagets affärssystem har genomförts.

Flerårsjämförelse

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	Tkr	83 231	78 965	77 841	76 899	76 503
Resultat efter finansiella poster	Tkr	1 252	1 634	2 069	39 809	12 636
Balansomslutning	Tkr	795 415	728 745	515 436	548 463	507 799
Antal anställda	st	15	15	15	13	11
Soliditet	%	9,1	8,9	12,1	16,2	11,8
Justerad soliditet	%	60,6	58,2	50,2	47,4	45,5
Avkastning på totalt kapital	%	2,6	1,7	2,3	-0,5	3,1
Avkastning på eget kapital	%	1,7	2,3	3,3	44,9	21,0
Fastigheternas direktavkastning	%	4,7	3,8	2,4	2,2	5,8
Bruttoränta	%	1,4	1,8	2,2	2,5	2,7
Förbrukning värme *)	kWh/m²	86,1	87,1	102,8	105,0	108,9
Förbrukning fastighetsel *)	kWh/m²	58,6	61,4	65,8	60,6	57,8
Förbrukning vatten *)	m³/m²	1,8	1,6	1,6	2,4	1,9

*) Jämförelse av förbrukning av värme, fastighetsel och vatten har justerats på grund av ny mätmetod.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt Eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	10 000	2 000	52 782	64 781
Årets resultat			1 296	1 296
Utdelning			-151	-151
Eget kapital 2018-12-31	10 000	2 000	53 927	65 926

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	52 630 099
Årets vinst	1 295 692
	53 925 791
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att: till aktieägarna utdelas 8,046 kr per aktie, totalt i ny räkning överförs	80 460
	53 845 331

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 9,1%.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 252 tkr. Ingen bostadsrätt har sålts under 2018.

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

Resultaträkning

	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	83 232	78 965
Försäljning värme		2 770	2 502
Övriga rörelseintäkter	3	2 431	1 267
Resultat från försäljning av fastigheter	4	976	-
Summa intäkter		89 409	82 734
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-4 769	-3 939
Reparationer		-2 554	-2 746
Underhåll		-9 152	-13 572
Taxebundna utgifter		-7 175	-7 135
Uppvärmning		-7 247	-6 854
Diverse fastighetskostnader		-1 836	-1 206
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-1 661	-710
Fastighetsskatt		-1 240	-1 301
Övriga rörelsekostnader	5, 6, 7	-7 291	-7 806
Personalkostnader	8, 9	-12 075	-9 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-14 857	-14 776
Summa rörelsens kostnader		-69 857	-69 831
Rörelseresultat		19 552	12 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	-	7
Övriga ränteintäkter	13	9	15
Räntekostnader	14	-16 839	-9 949
Borgensavgifter		-1 470	-1 341
Summa finansiella intäkter och kostnader		-18 300	-11 268
Resultat efter finansiella poster		1 252	1 635
Skatt på årets resultat	15	44	6 037
Årets vinst		1 296	7 672

Söderströms
väg

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 16	673 772	487 660
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	21	130
Inventarier	11	991	907
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	113 138	154 697
Summa materiella anläggningstillgångar		787 922	643 394
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	595	595
Andelar i intresseföretag	19	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		635	635
Summa anläggningstillgångar		788 557	644 029
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		2 235	1 185
Övriga kortfristiga fordringar		-	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 924	1 949
Summa kortfristiga fordringar		6 159	3 140
Kassa och bank		699	81 994
Summa omsättningstillgångar		6 858	85 134
Summa tillgångar		795 415	729 163

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		52 630	45 110
Årets vinst		1 296	7 672
Summa fritt eget kapital		53 926	52 782
Summa eget kapital		65 926	64 782
Obeskattade reserver	26	7 907	7 907
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatt	15	10 165	11 292
Summa avsättningar		10 165	11 292
<u>Långfristiga skulder</u>	21		
Övriga skulder till kreditinstitut		489 000	604 000
Summa långfristiga skulder		489 000	604 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	21	160 000	-
Checkräkningskredit		34 867	-
Leverantörsskulder		14 128	28 736
Skulder till Ekerö kommun		1 082	892
Skatteskulder		835	1 264
Övriga kortfristiga skulder		875	1 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 630	9 275
Summa kortfristiga skulder		222 417	41 182
Summa eget kapital och skulder		795 415	729 163
Ställda panter	23	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	24	127	128



Kassaflödesanalys

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	89 409	82 734
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-55 604	-55 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	33 805	27 130
Betalda räntor och inkomstskatter		
Erhållen ränta	8	15
Erlagd ränta och borgensavgift	-17 533	-11 290
Betald skatt	2 293	1 708
Summa betalda räntor och inkomstskatter	-15 232	-9 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 573	17 563
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-200 953	-136 423
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	21 369	15 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 584	-120 699
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45 000	193 000
Utbetald utdelning	-151	-62
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 849	192 938
Årets kassaflöde	-116 162	89 802
Likvida medel vid årets början	81 994	-7 808
Summa likvida medel vid årets slut	-34 168	81 994

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

Hysesintäkter 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

Hertigarnas Stall

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 anläggningstillgångar 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 A-temp.

Förbrukning fastighetsel

Företagets förbrukning av fastighetsel till egna fastigheter i förhållande till A-temp.

Förbrukning vatten

Företagets förbrukning av vatten till egna fastigheter i förhållande till A-temp.

Not 2, Hyresintäkter

	2018	2017
Bostäder	76 022	72 653
Lokaler	3 478	3 545
Garage	796	749
Bilplatser	1 560	1 492
Tillval	2 157	1 271
Övrigt	32	31
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-378	-398
Garage	-17	-6
Bilplatser	-155	-123
Övrigt	-36	-8
Hyresreduktioner	-228	-242
Summa hyresintäkter	83 231	78 964

Not 3, Övriga intäkters fördelning

I övriga rörelseintäker ingår intäkter från:

	2018	2017
Återvunna fordringar	7	10
Försäljning administrativa tjänster	145	-459
Övriga ersättningar och intäkter	2 279	1 716
Summa övriga rörelseintäkter	2 431	1 267

Not 4, Resultat från exploatering vid markförsäljning

	2018	2017
Realisationsresultat från exploatering vid markförsäljning	976	-
Summa resultat	976	0

Not 5, Ersättning till revisorerna

	2018	2017
PWC		
Revisionsuppdrag	-250	-118
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-26
Summa ersättning till revisorer	-276	-144

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:

	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	149	170
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	49	110
	198	280

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

	2018	2017
Leasingkostnader	209	234

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

Not 7, Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Lokalkostnader	-886	-916
Hyra inventarier	-9	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-765	-844
Fordonskostnader	-424	-499
Reklam och PR	-60	-91
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-175	-96
ADB-tjänster	-822	-774
Advokatkostnader	-11	-15
Konsultarvoden	-1 844	-2 599
Utrangeringsavdrag	-	550
Övriga rörelsekostnader	-2 295	-2 522
Summa övriga rörelsekostnader	-7 291	-7 806

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, ersättningar och andra sociala avgifter

	2018	2017
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	6	6
Män	9	9
Totalt	15	15

	2018	2017
Övriga personalkostnader:		
Övriga personalkostnader	-956	-617
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	-1 357	-423
Övriga anställda	-6 448	-6 215
Totala löner och ersättningar	-8 761	-7 255
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 665	-2 135
Pensionskostnader:		
Verkställande direktör	-203	-15
Övriga anställda	-446	-381
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-12 075	-9 786

	2018		2017	
	Antal på	Varav	Antal på	Varav
	balansdagen	män	balansdagen	män
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:				
Styrelseledamöter	10	70%	10	70%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100%	0	0%

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%.

	2018	2017
Byggnader:		
Ingående anskaffningsvärde	579 293	566 799
Byggnader, årets anskaffningar	199 289	12 524
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-	-30
Ingående ackumulerade avskrivningar	-159 175	-145 071
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Årets avskrivning	-14 136	-14 104
Utgående bokfört värde byggnader	604 536	419 383
Mark:		
Ingående anskaffningsvärde	64 214	64 214
Utgående bokfört värde mark	64 214	64 214
Markanläggningar:		
Ingående anskaffningsvärde	7 629	7 629
Årets anskaffningar	1 345	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 556	-3 185
Årets avskrivningar	-386	-380
Utgående bokfört värde markanläggningar	5 022	4 064
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	673 772	487 659

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.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 066	6 888
Årets förändringar:		
-Inköp	325	366
-Försäljningar och utrangeringar	-4 368	-188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 023	7 066
Ingående avskrivningar	-6 159	-6 039
Årets förändringar:		
-Försäljningar och utrangeringar	4 460	162
-Avskrivningar	-334	-281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 033	-6 159
Utgående restvärde enligt plan	991	907

Not 12, Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Nedskrivningar	0	-7
Summa	0	-7

Not 13, Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter kundfordringar	9	15
Skattefria ränteintäkter	-1	-
Summa	8	15

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.

Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till -10 252 (-14 595) tkr.

Not 15, Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokförings-mässiga avskrivningar.

	2018-12-31	2017-12-31
Skattemässigt restvärde fastigheter	624 429	436 330
Bokfört värde fastigheter	-673 772	-487 688
Uppskjuten skatteskuld (20,6%)	-10 165	-11 292
Uppskjuten skattefordran (20,6%)	1 128	6 119
Förändring av skatteskuld från föregående år	-	910
Summa skatt på årets resultat	-1 084	-992

Not 16, Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

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.

Område	Fastighetsbeteckning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Marknadsvärde
		SEK	SEK	SEK
Wrangels väg	Tappström 3:1	257 375 363	89 675 000	373 000 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	60 280 000	126 000 000	220 000 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	51 711 000	45 800 000	102 000 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 336 000	6 498 000	10 400 000
Ekuddsvägen brf	Ekebyhov 1:527	157 000	-	8 400 000
Kullen	Tappström 1:49	29 649 000	54 778 000	120 000 000
Tegelbruksvägen brf	Tappsund 1:58	438 000	-	15 000 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	41 394 000	73 400 000	157 000 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	53 839 000	74 952 000	163 000 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	103 104 000	115 000 000	224 000 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	42 108 000	65 200 000	132 000 000
Hertigarnas Stall	Drottningholm 1:59	13 718 000	12 478 000	32 000 000
Övergården	Stockby 4:112	5 521 000	5 487 000	7 700 000
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 900 000	11 194 000	9 000 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	959 000	2 236 000	500 000
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	5 921 000	-	8 300 000
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 135 000	3 734 000	9 300 000
Stenby	Stenby 15:29	2 500 000	5 800 000	2 800 000
		685 045 363	697 322 000	1 594 400 000

Not 17, Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående anskaffningsvärde	555	555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
-Avskrivningar	-534	-424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534	-424
Utgående restvärde enligt plan	21	131

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

Not 18, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	154 696	31 112
Under året nedlagda kostnader	157 057	138 828
Under året genomförda omfördelningar	-198 615	-15 243
Utgående nedlagda kostnader	113 138	154 697

Not 19, Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
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 å 10.000 kr	40	40

Not 20, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	176	176
Övriga förutbetalda kostnader	1 601	1 167
Försäkringsersättning	2 003	392
Övriga poster	145	214
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 925	1 949

Not 21, Upplåning

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga:		
Skulder till kreditinstitut	489 000	604 000
Summa	489 000	604 000
Kortfristiga:		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	160 000	-
Summa	160 000	0
Summa räntebärande skulder	649 000	604 000

Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2018-12-31 1,9 år.

Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2018-12-31 2,7 år.

Not 22, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	775	816
Upplupna löner	32	29
Upplupna semesterlöner	508	391
Upplupna pensionskostnader	-	187
Upplupna sociala avgifter	393	330
Förskottsbetalda hyror	6 973	6 748
Övriga poster	1 949	775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 630	9 276

Not 23, Ställda säkerheter

	2018	2017
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut	-	-
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 24, Eventualförpliktelse

	2018	2017
För egna avsättningar och skulder		
Fastigo	127	128
Summa	127	128

Som säkerhet till skulderna till kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö kommun om 735 000 tkr

Not 25, Händelser efter balansdagen

Bolagets verkställande direktör avslutade sin tjänst 2019-02-12 och rekrytering av en ny verkställande direktör påbörjas.

Not 26, Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Periodiseringsfond ingående balans	7 907	9 317
Periodiseringsfond	-	-1 410
Summa bokslutsdispositioner	7 907	7 907

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-03 för fastställelse.

Ekerö 2019 - 03 - 13


Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE


Peter Östergren


Lotta Claussnitzer


Nicke Björling


Stefan Wählin


Björn Osberg

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2019-04-09
Pricewaterhouse Coopers AB


Anders Rabb,
Auktoriserad revisor


Ulf Bengtsson
T.F. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR


Ulric Andersen


Ola Sandin


Solveig Brunstedt


Elisabeth Palm



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 2018.

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 2018 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 för AB Ekerö Bostäder.

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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 2018 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.

Granskningsrapport för år 2018

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 2018 har granskningen dels varit inriktad på en inventering av att ovanstående styrdokument finns, är aktuella och efterlevs. Dels har en fördjupad granskning av bolagets rutiner för och interna kontroll i hyreskon genomförts. I bifogat sakkunnig-PM framgår granskningsresultatet samt sakkunnigs rekommendationer för iakttaga utvecklingsområden. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Med den information som undertecknade har bedömt 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.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs gransknings-PM och uppmanar bolaget att vidtaga rekommenderade åtgärder.

Ekerö 9/4 2019


Roger Axelsson
Lars-Olof Laurén

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 revisionssed 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.

Ekerö den 9 april 2019

PricewaterhouseCoopers AB


Anders Rabb
Auktoriserad revisor



Fastighetsbeståndet (31 december 2018)

Område	Lägenheter							Lokaler ^(inkl. hg-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	8 141,0	1	58,4								
Wrangels väg/Clas Horns väg	2018	10	39	25	6	-	80	4 482,7	-	-	-	49	2	-	10	12	73	0,39
Ekebyhovsvägen	1969	21	21	90	21	-	153	11 934,0	-	-	59	-	-	-	24	39	122	0,80
Fårhagsplan	1970	20	38	20	-	-	78	5 183,0	-	-	20	-	-	-	28	27	75	0,96
Hovgårdsvägen	1982	-	6	4	-	-	10	734,0	-	-	10	-	-	-	-	-	10	1,00
Brf Ekeby	1985	-	1	-	1	1	3	286,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekuddsvägen	1986	1	40	13	7	-	61	4 238,0	8	810,0	23	-	-	-	6	33	62	1,02
Brf Bruket	1988	-	4	3	1	-	8	571,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Söderströms väg	1989	-	36	28	27	-	91	7 016,0	3	602,6	-	-	-	48	14	38	100	1,10
Ångbåtsvägen	1990	12	36	21	13	-	82	5 545,4	5	405,0	22	-	-	-	16	31	69	0,84
Gustavavägen	1991	-	64	41	-	16	121	8 873,0	-	-	-	92	2	-	-	41	135	1,12
Ploglandsvägen	1992	-	34	18	20	-	72	5 722,0	1	25,0	30	-	-	-	-	58	88	1,22
Dragonvägen	1987	2	10	5	-	-	17	1 121,8	1	116,0	-	-	-	-	12	-	12	0,71
Vallviksvägen	1971	-	14	-	-	-	14	684,0	1	45,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Kumlavägen	1930	-	1	5	-	-	6	521,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Munsö Prästgård	1950	-	-	1	-	-	1	64,0	1	54,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunnlandsvägen (gruppbostad)	1991	-	-	-	-	-	-	-	1	358,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Herman Palms plan	1976	-	-	-	-	-	-	-	2	567,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Slagarvägen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% av totala beståndet		9,5	39,2	38,3	11,1	1,9	100,0											
Totalt		86	354	346	100	17	903	65 116,9	24	3 041,0	164	141	4	48	110	279	746	0,83



AB Ekerö Bostäder

Post: Box 241, 178 24 Ekerö

Besök: Bryggavägen 110, Ekerö

Telefon: 08-420 032 00

www.ekerobostader.se