

EKERÖ
BOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING



2019



Innehåll

VD ord	5
Förvaltningsberättelse	6
Ändamålet med bolagets verksamhet	6
Ägardirektiv	6
Bolagets verksamhet	6
Ägarförhållanden	7
Styrelse och revisorer	7
Årets resultat	8
Affärsplan	8
Personal & Organisation	8
Underhållsprojekt	10
Bygg och Underhåll	10
Nybyggnadsprojekt	11
Försäljning av brf och småhus	11
Utemiljö och Trygghet	11
Energi och Miljö	12
Kortfattad sammanställning förbrukningar	12
Allmännyttans Klimatinitiativ	12
Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ	13
Hushållssopor/källsortering	13
Kommunikation och marknad	14
Bostadsuthyrning	16
Hyresförhandlingar	16
Ekonomisk analys	19
Underhåll	19
Uthyrning	19
Investeringar	19
Fastighetsvärdering	19
Risker i bolagets verksamhet	21
Nyckeltal	21
Flerårsöversikt (Tkr)	22
Förändring av eget kapital	22
Förslag till vinstdisposition	23
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	29
Noter	31
Underskrifter	38
Revisionsberättelse	39
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	41
Fastighetsbeståndet	42





Ångbåtsvägen

VD ord

Mycket förväntansfull påbörjade jag mitt uppdrag som interim VD åt Ekerö Bostäder den 4 mars 2019. Jag tror att alla förväntningar slagit in. Mycket att göra, trevliga medarbetare, kunnig och intresserad styrelse och goda kontakter med andra aktörer, såväl entreprenörer som kommunanställda och förtroendevalda, samt (inte minst) våra hyresgäster. Dessutom sker allt detta i en vacker och stimulerande omgivning. Uppdraget börjar nu närma sig sitt slut men innan dess får jag möjligheten att skriva ner några sammanfattande ord om 2019 års händelser.

Ett helt nytt bostadsområde togs i drift den 1 januari 2019, nämligen Wrangels väg och Claes Horns väg. 80 nya lägenheter hade tagit plats i ett befintligt bostadsområde. Arbetet med att upprusta utemiljön i just det befintliga området påbörjades med upphandling under våren och byggstart vid semestern. En del kritiska röster hördes från området men jag tror att man nu så här i efterhand är ganska nöjda ändå.

Planerna på att fortsätta med kök och badrumsrenoveringar har funnits länge och under våren påbörjades en upphandling av byggtreprenad tjänster som skulle kunna användas för ändamålet. Sju anbud kom in varav tre hade timpriser i närheten av 300 kr. Då timpriset även ska innefatta servicebil och handverktyg ansågs det vara allt för lågt och anbudet förkastades därmed. En av entreprenörerna med de låga anbudet överprövade vårt beslut till förvaltningsrätten som dock gav oss rätt. Förvaltningsrättens beslut överprövades också men kammarrätten valde att inte ta upp fallet och därmed har förvaltningsrättens beslut vunnit laga kraft. Tyvärr har detta medfört att arbetena blivit rejält försenade men nu har vi i alla fall påbörjat planeringsprocessen för att kunna komma igång med det första lägenheterna efter semestern.

Jag trodde nog på byggstart under året för vårt enda nybyggnadsprojekt där det finns en aktuell detaljplan nämligen Slagarvägen på Adelsö. Men tyvärr har andra problem dykt upp som omöjliggör att byggnationen kommer igång. Vattenförsörjningen till ön är inte dimensionerad för ens nuvarande bostadsbestånd. Vi har undersökt en rad olika alternativ för vattenförsörjning. Allt ifrån att borra egen brunn till att transportera vatten med lastbil. Det verkar i dagsläget inte som några av alternativen går att genomföra så det blir till att vänta tills ny vattenledning dras mellan Munsö och Adelsö.

Årets hyresförhandling avslutades precis före sista datum för avisering och därmed kunde vi undvika retroaktiv debitering av hyran för de första månaderna på nyåret. Tack vare att vi kunde justera hyran för parkeringsplatser och garage till mera marknadsmässig nivå nådde vi en för bolaget acceptabel intäktsökning. Hyresökningen på 1,95% för bostäderna täcker inte ensamt de kostnadsökningar som vi drabbas av så denna gång fanns möjlighet till justering via parkering- och garagehyror. Detta är så klart inte en hållbar väg för framtiden utan vi arbetar för att nå fram bättre med budskapet till hyresgästföreningen om vilka kostnadsökningar branschen har. Den överenskomna ökningen på 1,95% motsvarar 127 kr per månad för en trerumslägenhet med en hyra på 6500 kr per månad. Hade vi fått 70 kr till det vill säga ca 3% skulle vi kunnat tidigarelägga en hel del underhåll.

Det har varit mycket intressant att verka i denna region och det är med stor tacksamhet jag ödmjukt lämnar över VD-skapet till Ann Söderström den 1 april. Ekerö Bostäder är en pärla att förvalta väl.

Till sist vill jag avsluta med ett citat från Tage Danielsson som är mycket tänkvärt.

"Om man vägrar att se bakåt och inte vågar se framåt så får man se upp!"

Ekerö i januari 2020

Ulf Bengtsson

Interim Verkställande direktör



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder, org nr 556519–3645, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Ändamålet med bolagets verksamhet

Enligt bolagsordningen §4 är ändamålet med bolaget att ”främja bostadsförsörjningen i Ekerö kommun. Med detta avses såväl att förvalta det i bolaget befintliga bostadsbeståndet som att producera nya bostäder”. Detta tillgodoses genom bolagets förvaltningsorganisation och ett aktivt arbete med att skapa projekt för nybyggnation.

Ägardirektiv

Gällande ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige 2013-05-27 och har reviderats 2019-06-18. Förutom ägardirektiv regleras bolagets verksamhet av årliga uppdrag och eventuella avtal mellan kommun och bolag.

I ägardirektivet kompletteras bolagets ändamål med att ”Bolaget skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagning kan infrias”. Detta tillgodoses genom att närmare 25% av bolagets uppsagda lägenheter under 2019 har erbjudits Ekerö kommuns socialförvaltning och flyktingenhet.

Bolagsordningens och ägardirektivens krav om redovisning om hur verksamheten har bedrivits framgår av den fortsatta förvaltningsberättelsen.

Bolagets verksamhet

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 900 lägenheter varav 683 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 64 864 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 i 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.

Hela 35% av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt. Detta är viktigt att väga in vid jämförelser av nyckeltal med andra företag.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Ekerö kommun (212000-0050) och ingår i Ekerö kommuns koncern som upprättar sammanställd redovisning. Bolaget har sitt säte i Ekerö kommun, Stockholms region.

Styrelse och revisorer

Vid bolagsstämman 2019-05-03 valdes följande ledamöter:

Ledamöter:

Ordinarie

Ingemar Hertz (M)	Ordförande
Kent Söderberg (M)	Ledamot
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot
Ulric Andersen (S)	Ledamot
Stefan Wåhlin (L)	2:e vice ordförande
Elaine Adlertz (Ö)	Ledamot
Björn Osberg (MP)	Ledamot
Jimmy Fors (SD)	Ledamot

Suppleanter:

Thomas Sjökvist (M)
Gunnar Josefsson (M)
Johan Lyrén (C)
Niklas Ernback (KD)
Elisabeth Palm (S)
Johan Hagland (L)
Robert Oberascher (Ö)
Carl Ståhle (MP)
Cecilia Fors (f.d. Karström) (SD)

Revisorer:

PricewaterhouseCooper AB

Huvudansvarig: Anders Rabb aukt. revisor

Lekmannarevisorer:

Ordinarie

Lars-Olof Laurén (M) t.o.m. 2019-10-08
Vakant (M) t.o.m. 2019-11-27
Jan Olsson (M) fr.o.m. 201-11-28
Thomas Brännström (S)

Suppleanter

Jan Edvin Henriksson (M)
Lars Ångström (MP)

Verkställande direktör:

Timo Siikaluoma t.o.m. 2019-02-12
Vakant t.o.m. 2019-03-03
Ulf Bengtsson fr.o.m. 2019-03-04

Under året har styrelsen avhållit tio protokollförda sammanträden. En styrelsekonferens genomfördes 13 - 14 juni där följande föredrag presenterades:

- o Susanna Höglund, chefsekonom Sveriges Allmännytt, ”Ekonomi för styrelseledamöter”
- o Lars Matton, chefsjurist Sveriges Allmännytt, ”Styrelseutbildning juridik”



Årets resultat

Årets rörelseresultat på 7 001 Tkr avviker från tidigare år. Anledningen är den försäljning av bostadsrättslägenheter som inletts. Fram till bokslutsdagen har tre bostadsrättslägenheter sålts till en summa av 6 245 Tkr. Detta påverkar resultatet med 5 949 Tkr eftersom bokfört värde var 155 143 kr samt avräkning för mäklararvode om 140 081 kr.

Affärsplan

Med anledning av VD bytet under året som inneburit att interim VD tjänstgör större delen av 2019 och även en bit in 2020, har arbetet med att ta fram en ny affärsplan skjutits upp till ny ordinarie VD är på plats. Gällande affärsplan omfattar visserligen perioden 2015-2020 men mycket har förändrats och i vissa delar är den inte relevant längre. Framförallt gäller det visionen där avsikten av detaljplaner gör att målet om att äga och förvalta 1100 lägenheter år 2020 inte infrias.

Personal & Organisation

I början av februari 2019 lämnade Timo Siikaluoma sin tjänst som verkställande direktör. Ulf Bengtsson tillträdde som interim VD i början av mars 2019, och fortsätter detta uppdrag till dess att en ny ordinarie VD har tillträtt. Ledningsgruppen består av verkställande direktör, ekonomichef, fastighetschef och informations- och marknadsansvarig. Totalt är 18 personer anställda hos Ekerö Bostäder.

AB Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation leds av fastighetschefen och består även av en driftansvarig (energi), två snickare, en målare samt fem boservicevärdar som ansvarar för 900 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna ansvarsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för alla våra bostadsområden gällande drift och skötsel.

Administrationn utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrare samt

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

För att få en kontinuitet i projekt samt av ekonomiska- och tidsbesparande skäl anställdes i mitten av september en projektledare i egen regi. Organisatoriskt lyder projektledaren direkt under verkställande direktören.

Under året projektanställdes tre kvartersvärdar efter överenskommelse 2018 med Hyresgästföreningen Region Stockholm, detta som ett steg i vår strävan att få till en bra hantering gällande sopor. Dessa rekryterades bland de boende i respektive område och skulle ha till uppgift att vara en länk mellan våra hyresgäster och Ekerö Bostäder. Kvartersvärden

skulle rondera området, plocka skräp vid behov, hålla ordning i soprum och miljöhus och hålla i grovsopshanteringen tillsammans med Boservicevärden. Vid hyresförhandlingarna 2019 utvärderades projektet och det överenskoms med Hyresgästföreningen Region Stockholm att det skulle avvecklas. Då kvartersvärdarnas sammanlagda arbetstid endast uppgick totalt 384 timmar under 2019, är de inte inkluderade i följande statistik.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2019 till 1,8%, och utbildningsgraden uppgick till 3,15 dagar/person. Ingen slutade sin anställning under 2019 och tre personer nyanställdes under samma period vilket ger att medeltalet anställda under året 16,5 personer, samt att personalstyrkan ökade med 20%, exklusive de tre tillfälliga kvartersvärdarna.

Något Nöjd Medarbetar Index togs inte fram under året.



Söderströms väg

Underhållsprojekt

Under våren 2019 upphandlades arbetet med upprustning av utemiljön på Wrangels väg, den äldre delen. Arbetet har pågått sedan juli månad och är till största delen klart. Det som återstår är asfaltering av ytor runt Wrangels väg 2, 4 och 6 vilket pga. av årstiden inte kunde färdigställas, samt arbetet med att installera värmeåtervinningen och återställa efter det.

Under året har också arbetet med att rusta upp badrum och kök påbörjats. I stora drag handlar det om totalt ca 700 kök och 350 badrum under en period av tio år. Initialt så utfördes en inventering av vårt bestånd och en prioriteringsordning upprättades. Arbetet med att ta fram olika standardalternativ för hyresgäster pågår och beräknas vara klart i januari 2020. Arbetet fortskrider och renoveringsstart planeras till sommaren.

Under hösten anställde vi också en egen projektledare, Jeremy Alverson. Han kommer ursprungligen från USA men har bott i Sverige i ca fem år, en bra förstärkning för Ekerö Bostäder som innebär att vi kommer att få bättre kontroll på de egna projekten.

Under hösten har arbetet med att förvärva och anpassa vår kontorsfastighet, Ekebyhov 1:599, pågått. Beslut om köp togs i december och i början av januari 2020 stod Ekerö Bostäder som ägare till det kontor som man suttit i sedan slutet av 2013. Då kommer också arbetet med att bättre anpassa kontoret till den egna verksamheten att starta.

Under året har också den lägenhet som drabbades av brand i december 2018 återställts.

Bygg och Underhåll

Den egna personalen, snickare, målare och våra ramavtalsentreprenörer har under året fortsatt arbetet med att underhålla och rusta upp våra fastigheter. Målning, tapetsering och nya golv är en stor del av detta arbete.

Utöver det så har fasadmålningen på Söderströms väg blivit klar under året och även rengöring av taken i området färdigställdes. På Söderströms väg har också arbetet med att byta ut gamla lägenhetsavskiljande plank till nya, på fram och baksida, pågått under sommarhalvåret. Det som återstår kommer att färdigställas under 2020.

Ny kabeldragning samt ny stolpbelysning har installerats på Wrangels väg och arbetet med att måla om trapphusen på Ekebyhovsvägen fortskrider.

Nybyggnadsprojekt

Av alla våra projektidéer är det bara Slagarvägen på Adelsö som har en gällande detaljplan. Det är alltså bara här vi kan starta projekt utan att först genomföra någon detaljplaneprocess. Tyvärr finns det andra hinder för att kunna få byggstart här, nämligen vattenförsörjningen som redan är i underkant för hela ön. Roslagsvatten har en plan för att lägga en ny ledning mellan Munsö och Adelsö men det arbetet är inte planerat förrän 2022-2023. Innan dess kan vi inte få till stånd någon byggnation.

Arbetet med ny detaljplan för Stenhamra centrum tog fart strax före Jul genom att Ekerö kommun startade upp medborgardialogen med olika intressenter. Ekerö Bostäder har fått möjlighet att i olika omgångar föra fram sina synpunkter på utformningen av den nya detaljplanen. Halvårsskiftet 2023 beräknas detaljplanen ha vunnit laga kraft.

Det finns ytterligare aktuella projekt där visst arbete pågår men det är mot ännu längre tidshorisont. Det gäller till exempel Ekuddsvägen vilket kan aktualiseras år 2025.

Försäljningar av brf och småhus

Ekerö Bostäder har sedan lång tid tillbaka ägt 11 bostadsrättslägenheter som hyrs som vanliga hyresrätter av kunderna. Då detta låser ett ganska stort kapital och inte heller är optimalt ur

bostadsrättsföreningens perspektiv beslutades att samtliga bostadsrättslägenheter ska säljas. Efter värdering har lägenheterna i första hand erbjudits till de boende och i andra hand säljs den på öppna marknaden. Hyresgäster som inte önska köpa sin lägenhet erbjuds annan ersättningslägenhet i vårt bestånd. Vid årsskiftet hade tre bostadsrättslägenheter sålts till ett sammanlagt pris av 6 245 000 kr.

Ekerö Bostäder äger också fem fastigheter med småhus (6 lägenheter) i Svartsjö. Under året har vi undersökt möjligheterna att sälja dessa. Antingen till hyresgästerna eller till någon annan fastighetsägare. Anledningen till detta beslut var att det inte ansågs möjligt att förtäta bebyggelsen genom nybyggnation och därmed ansågs enheten för liten för optimal drift och oekonomisk för renovering. Avslut förväntas ske under nyårets första månader.

Utemiljö och Trygghet

Arbetet med att snygga upp utemiljöerna fortsatte under året och där har stora resurser lagts på att skapa en trevligare och mer trygg utemiljö på Gustavavägen. Arbetet har inneburit att ett helhetsgrepp har tagits gällande markytor, buskar, träd och häckar. Även arbetet med att byta ut och komplettera utebelysningen har utförts.

Under åren 2017–2018 genomfördes trygghetsvandringar på alla våra områden. Ett initiativ som vi vet var uppskattat av många hyresgäster. Året 2019 pausade vi detta, men vi kommer att återuppta trygghetsvandringarna under 2020 igen, nu med fokus på att höra hur man upplever de förbättringar som vi genomfört på våra områden och för att se om ytterligare åtgärder kan bli aktuella.

Energi och Miljö

Under året har det inte skett några större energiåtgärder. Vi har bytt ut dom sista motorvärmarna på Söderströms väg samt utfört mindre åtgärder på våra områden. Vi väntar in kommande närvärme samt ROT projektet på Ekebyhov.

Alla fastigheter har energideklarerats under december och det är inget som sticker ut mot det normala.

Vi har börjat med projektering och åtgärder för anpassning till närvärmen på Ekebyhovsvägen, Ekuddsvägen, Gustavavägen och Ångbåtsvägen.

Anpassningen till närvärmen blir ganska bekväm för vår del. Den stora åtgärden blir på Gustavavägen där vi kommer att installera en helt ny undercentral samt koppla bort förskolan och bostadsrätts-föreningen samt att vi där slutar vara värmeleverantörer.

Fastigheterna som ansluts till närvärmen kommer att få nya styr och övervakningssystem. Via dessa kommer vi att kunna styra och övervaka via webb, vilket kommer underlätta vårt arbete när det gäller kontroll och övervakning.

Vi har påbörjat projektering av Ekebyhovsvägen som till stor del kommer att innebära energibesparande åtgärder genom att vi ska tilläggsisolera vinden, byta fönster och fönsterdörrar, samt installera ett FTX ventilationssystem.

Vidare så fortsätter vi att byta till LED belysning, både inomhus och utomhus samt byter ut våra motorvärmare till effektivare sådana, som inte kan nyttjas lika länge och som är temperaturstyrda

Kortfattad sammanställning förbrukningar

Elförbrukningen har ökat med drygt 3% och förklaringen till det är nyproduktionen på Wrangels väg/Clas Horns väg. Generellt sett så ligger elförbrukningen på en bra nivå.

Vattenförbrukningen på Ploglandsvägen har minskat ordentligt, till stor del p.g.a. att vi ett tidigare läckage som nu har åtgärdats. Tack vare det läckagelarm som vi installerat har vi upptäckt flera läckor på våra olika områden och kunnat åtgärda dem i tid. En annan påverkande faktor är att vi gått ut med information om vattenbesparande åtgärder till hyresgäster och startat vattenkampen.

Värmeförbrukningen har ökat något men även här påverkar nyproduktionen och i övriga beståndet ser det normalt ut.

Pelletsförbrukningen har minskat med ca 3% vilket till stor del har med den milda hösten och vintern att göra.

Under året uppgår den sammanlagda körsträckan till 67 886 km och drivmedelsförbrukningen till 5 950 liter diesel.

Allmännyttans Klimatinitiativ

Ekerö Bostäder är med i Allmännyttans klimatinitiativ med två övergripande mål:

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

Under 2019 har vi bland annat bytt ut motorvärmare till mer effektiva och tidsstyrda modeller. Arbete med att montera solceller på ett flertal områden har påbörjats, tillika arbetet med att koppla in oss på den kommande närvärmen på centrala Ekerö.



Ekebyhovsvägen

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

Ekerö Bostäder gick under 2019 med i Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ vilket syftar till att förstärka och accelerera medlemsbolagens digitalisering. Initiativet är en treårig satsning som påbörjades i augusti 2019. Digitaliseringsinitiativets roll är att leda, samordna och driva processen framåt och det är medlemsbolagens samlade styrka som möjliggör konkret och nödvändig förändring inom allmännyttan. För att uppnå våra mål ska vi bygga Allmännyttans digitala plattform.

Hushållssopor/Källsortering

Vi har i nuläget miljöhus för källsortering i alla våra områden med undantag för Ekebyhovsvägen. Arbetet med byggnation av miljöhus i det området pågår och det kommer att vara färdigställt inom kort.

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2019-12-31:

Fraktion	Volym (kg)
Glas	23 543
Hårda & mjuka plastförpackningar	26 520
Metall	5 480
Wellpapp och kartong	36 053
Tidningspapper	42 500
Total återvinning 2019	134 096

Tack vara det återvunna materialet har CO₂e-utsläppet minskat med 73,6 ton under 2019, i jämförelse med att använda jungfruligt material. Den totala återvinningen har under 2019 ökat med ca. 29% i jämförelse med 2018.



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 2019 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 753 ton matavfall vilket utgör ca. 14% av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2019 nästan 81,3 ton.

Vid hyresförhandlingarna 2019 överenskomms med Hyresgästföreningen Region Stockholm att Ekerö Bostäder ska upphöra med projektet kvartersvärdar samt med den grovsopinsamling vi tidigare erbjudit våra hyresgäster. Anledningen till detta är att den servicen har missbrukats och visat sig bli mycket kostsam för bolaget. Istället uppmanas våra hyresgäster att ta sitt konsumentansvar och lämna sina grovsopor till Skå Återvinningsstation.

Kommunikation och marknad

Boinflytande

Under 2019 har två möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK).

Boendeträffar

Tyvärr genomfördes inga boendeträffar under 2019. 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 2020. 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 har under 2019 fortsatt 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 i vår verksamhet. Varje månad skickas enkäter ut till 60 slumpvis valda hushåll i vårt bestånd



Dragonvägen

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. Per 2019-12-31 uppgick andelen helt nöjda och nöjda hyresgäster till 64% med en svarsfrekvens på 40%. Andelen helt nöjda hyresgäster uppgick till 28%.

Kundtidning

AB Ekerö Bostäders kundtidning Nyhetsbladet utkom fyra gånger under 2019. Stort fokus har under året legat på felsorterade sopor och de kostnader detta medför. Som ett led i vårt arbete med Klimatinitiativet, och då för att minska vår pappersanvändning, bad vi våra hyresgäster att uttryckligen meddela om de ville ha tidningen i pappersformat i brevlådan eller om de läste den på hemsidan. Det visade sig att endast ca. 130 personer önskade få Nyhetsbladet i pappersform vilket medförde att vi minskade den tryckta upplagan med ca. 850 exemplar. Tyvärr har det visat sig att mycket av den information som distribueras i tidningen inte når våra hyresgäster längre. Av den anledningen kommer vi under 2020 att återgå till att skicka ut Nyhetsbladet i pappersform till samtliga hyresgäster.

Kommunens Näringslivsdag

I november deltog Ekerö Bostäder för sjätte året i rad vid Ekerö kommuns Näringslivsdag. Denna gång genomfördes dagen utan utställare.

Almanacka 2020

I december delades även AB Ekerö Bostäders egenproducerade almanacka ut till samtliga hyresgäster. För året 2020 fokuserar den på vattenbesparing, genom enkla och praktiska tips om vattenbesparande åtgärder som var och en själv kan göra hemma.

Sociala media

Ekerö Bostäder finns representerade på Facebook, på LinkedIn och på YouTube.



Bostadsuthyrning

69 lediga lägenheter publicerades på hemsidan under 2019. På dessa 69 lägenheter var det totalt 18 659 sökande vilket ger ett genomsnitt på drygt 270 sökande per lägenhet. 17 lägenheter lämnades till Ekerö kommun. Den 31:a januari 2020 var det 11 288 personer registrerade i bostadskön, varav 3 520 var aktivt sökande av hyresbostad i Ekerö kommun.

24 nya kontrakts skrevs vid lägenhetsbyten under året, och utav dessa var 16 internbyten mellan boende inom vårt bestånd, och 8 var externa byten.

Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandlingarna avseende 2020 års hyror träffades en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen i december 2019. Generellt höjs bostadshyran med 1,95% från 2020-01-01, med undantag av följande lägenheter:

- Nyproduktion på Wrangels väg/Clas Horns väg (80 st lägenheter)
- Nyproduktion på Ångbåtsvägen 10D (en lokal ombyggd till två lägenheter)
- Nyproduktion på Söderströms väg 217 (återuppbyggnad av en lägenhet efter brand)

De nyproducerade lägenheterna i listan ovan höjs istället med 0,9% från 2020-01-01.

Parkeringsplatser och garage

Hyrorna för bil- och mc platser justeras från 2020-01-01 för att få en mer rättvis och utjämnad hyressättning där parkering med el får ett generellt påslag med 100 kr/månad, vilket motsvarar den verkliga elkostnaden. Hyran för 2020 för respektive parkeringstyp blev enligt följande:

Parkeringstyp	Ny månadshyra 2020
MC-plats:	250 kr
P-plats utan el:	250 kr
P-plats med el:	350 kr
Carport med el:	500 kr
Garageplats utan el:	500 kr
Garageplats med el:	600 kr

Projekt kvartersvärdar

Projektet "kvartersvärdar" avslutas. Sophanteringen kommer att utvärderas under två tillfällen under 2020 för att se hur sophanteringen utvecklas, en gång på våren och en gång på hösten. Detta åläggs BIK att utföra.

Ölstavägen 29

Ekerö Bostäder blockhyr 32 bostäder på Ölstavägen 29 av Ekerö kommun vilka inkluderades i förhandlingsöverenskommelsen om en höjning med 1,95% från och med 2020-01-01.

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.

2019 resultat sammanfattas:

- Det redovisade resultatet för årets beskattningsbara del före skatt blev 7 Mkr.
- Löpande verksamheten gav ett överskott på 1,05 Mkr.
- Investeringar har 2019 skett med totalt 15,1 Mkr vilket har finansierats med egna och lånade medel.
- Projekt Nyproduktion Wrangels väg gav en ackumulerad kostnad på 210 Mkr och ROT projekt Wrangels väg gav en ackumulerad kostnad på 93 Mkr. Båda projekten har aktiverats under 2019.

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

Underhåll

Under 2019 har Ekerö Bostäder utfört underhåll på fastigheterna med 22 635 Tkr i enlighet med budget. Totala fastighetskostnader har uppgått till 45 270 Tkr i enlighet med budget.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgick till ett värde av 94 077 Tkr vilket följer budget. Hyresbortfall uppgick till

767 Tkr, och berodde på renoveringar och outhyrda parkeringsplatser.

Investeringar

Årets investeringar avser följande större projekt:

- Nyproduktion av 80 lägenheter Wrangels väg aktiverades 2019. Projektet har pågått under flera år och den totala investeringen blev 210 Mkr.
- Projektet Wrangels väg ROT, stamrenovering och takbyte färdigställdes under 2019 och totalt har 93 Mkr aktiverats avseende projektet.

Pågående projekt: Wrangels väg ROT, nya solpaneler.

Fastighetsvärdering

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i jan - feb 2020 av Cushman & Wakefield. 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.

Bedömningen av fastigheternas marknadsvärden, vid värdetidpunkten 2019-12-31, uppgår till 1 676 400 000kr (en miljard sexhundrasjuttiosex miljoner fyrahundra tusen kronor) och redovisas sammanfattningsvis i nedanstående tabell.



Fastighet	Kommun	Objekt nr	Marknadsvärde SEK
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	385 000 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	235 000 000
Stockby 3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	107 000 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	10 900 000
Ekebyhov 1:527, 2 lgh inom brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	105	5 000 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	127 000 000
Tappsund 1:58, 6 lgh i HSB:s brf Bruket	Ekerö	108	11 000 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	175 000 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	171 000 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	234 000 000
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	142 000 000
Drottningholm 1:59	Ekerö	115	33 000 000
Stockby 4:112	Ekerö	116	8 300 000
Svartsjö 1:8, 1:56, 1:27, 1:25 och 1:13	Ekerö	118	9 700 000
Munsö Prästgård 1:33	Ekerö	120	700 000
Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"	Ekerö	121	8 300 000
Stockby 2:170	Ekerö	123	9 500 000
Stenby 15:29	Ekerö	125	4 000 000
Summa			1 676 400 000

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 i den nya finanspolicyn. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 2,79 år.

Snitträntan för 2019 uppgår till 1,13 %. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,85 år. Nya lån har upptagits till låga räntelägen. Lösen och omförhandling av swappar har sänkt våra räntekostnader.

Nyckeltal	Nuläge
Analysdatum	19/09/2019
Lånevolym (kr)	694 000 000
Snittränta (%)	1,13
Förväntad räntekostnad kalenderår 2019 (kr)	8 200 000
Förväntad snittränta kalenderår 2019 (%)	1,19
Ränterisk	
Genomsnittlig räntebindningstid (2-5 år)	2,79
Andel ränteförfall inom 1 år (max 50 %)	55
Räntekänslighet 1 års sikt, +1 % skift	2 900 000
Derivat i procent av skuld (netto)	50
Refinansieringsrisk	
Genomsnittlig kapitalbindningstid (år)	1,85
Andel kapitalförfall inom 1 år (%)	29
Marginalkänslighet 1 års sikt, 0,5 % skift	400 000



Gustavavägen

Flerårsöversikt (Tkr)

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	Tkr	96 186	83 231	78 965	77 841	76 899
Resultat efter finansiella poster	Tkr	7 001	1 252	1 634	2 069	39 809
Balansomslutning	Tkr	802 463	795 415	728 745	515 436	548 463
Antal anställda	st	18	15	15	15	13
Soliditet	%	9,0	9,1	8,9	12,1	16,2
Justerad soliditet	%	62,2	60,6	58,2	50,2	47,4
Avkastning på totalt kapital	%	2	2,6	1,7	2,3	-0,5
Avkastning på eget kapital	%	1,6	1,7	2,3	3,3	44,9
Fastigheternas direktavkastning	%	4,3	4,7	3,8	2,4	2,2
Bruttoränta	%	1,1	1,4	1,8	2,2	2,5
Förbrukning värme	kWh/kvm	82,5	86,1	87,1	102,8	105
Förbrukning fastighetsel	kWh/kvm	67,6	58,6	61,4	65,8	60,6
Förbrukning vatten	kbm/kvm	1,8	1,8	1,6	1,6	2,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-12-31	10 000	2 000	53 926	65 926
Årets resultat			6 750	6 750
Utdelning		0	-81	-81
Summa totalresultat		0	6 669	6 669
Utgående eget kapital 2019-12-31	10 000	2 000	60 595	72 595

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	53 845 331
Årets vinst	6 749 614
	60 594 945
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till reservfond avsättes	2 442 322
till aktieägarna utdelas	47 380
i ny räkning överföres	58 105 243
	60 594 945

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.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	93 309	83 232
Försäljning värme		2 617	2 770
Övriga rörelseintäkter		-	2 432
Resultat från försäljning av fastigheter		6 662	976
Summa intäkter		102 588	89 410
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		- 5 355	- 4 769
Reparationer		- 2 602	- 2 554
Underhåll		- 15 002	- 9 152
Taxebundna utgifter		- 8 182	- 7 175
Uppvärmning		- 9 110	- 7 247
Diverse fastighetskostnader		- 1 620	- 1 836
Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29		- 2 077	- 1 661
Fastighetsskatt		- 1 323	- 1 240
Övriga rörelsekostnader	3, 4	- 11 399	- 7 292
Personalkostnader	5	- 14 323	- 12 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 15 449	- 14 856
Summa rörelsens kostnader		- 86 442	- 69 857
Rörelseresultat		16 146	19 553
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter	7	13	9
Räntekostnader	8	- 7 688	- 16 840
Borgensavgift		- 1 470	- 1 470
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 9 145	- 18 301
Resultat efter finansiella poster		7 001	1 252
Bokslutsdisposition	9	- 2 442	-
Skatt på årets resultat		2 191	44
Årets vinst		6 750	1 296

Balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	780 339	673 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	21
Inventarier, verktyg och installationer	11	697	991
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	15 132	113 138
		796 168	787 922
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HBV	13	40	40
Fordringar hos övriga som det finns ägarintresse i anläggningstillgångar	13	440	595
		480	635
Summa anläggningstillgångar		796 648	788 557
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		231	2 235
Övriga fordringar		1 380	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 436	3 924
		7 047	6 159
Kassa och bank		1 601	699
Summa omsättningstillgångar		8 648	6 858
SUMMA TILLGÅNGAR		805 296	795 415

Balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	15	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		53 845	52 630
Årets resultat		6 750	1 296
		60 595	53 926
Summa eget kapital		72 595	65 926
Obeskattade reserver	9	10 349	7 907
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	16	6 406	10 165
Summa avsättningar		6 406	10 165
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	17	493 000	489 000
Summa långfristiga skulder		493 000	489 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut kortfristig del	17	201 000	160 000
Checkräkningskredit	18	2 762	34 867
Leverantörsskulder		5 271	14 128
Skulder till Ekerö kommun		1 148	1 082
Aktuella skatteskulder		1 011	835
Övriga skulder		813	875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 941	10 630
Summa kortfristiga skulder		222 946	222 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		805 296	795 415



Ekuddsvägen

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		16 145	19 553
Justering för avskrivningar		15 450	- 14 856
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	20	- 6 180	- 976 298
		25 415	- 971 601
Erhållen ränta		-	8
Erlagd ränta		9 158	- 18 449
Betald inkomstskatt		1 743	- 1 512
		36 316	- 991 554
Ökning/minskning kundfordringar		2 004	- 1 050
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		- 2 892	- 1 969
Ökning/minskning leverantörsskulder		- 8 857	- 14 608
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		- 31 790	1 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 5 219	- 1 007 636
Investeringsverksamheten			
Sålda immateriella anläggningstillgångar		6 105	-
Sålda materiella anläggningstillgångar		3	846 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 108	846 625
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		-	79 867
Utbetald utdelning		-	- 151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	79 716
Årets kassaflöde		902	- 81 295
Likvida medel vid årets början		699	81 994
Likvida medel vid årets slut		1 601	699



Herman Palms plan

Noter (Tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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

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 och fastigheters övervärde.

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat före finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital och övervärde i fastigheter.

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 Omsättning

	2019	2018
Hyresintäkter		
Bostäder	85 424	76 022
Lokaler	3 439	3 478
Garage	868	796
Bilplatser	1 831	1 560
Tillval	2 469	2 157
Övrigt	45	32
Summa hyresintäkter	94 076	84 045
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-415	-378
Garage	-30	-17
Bilplatser	-208	-155
Övrigt	-15	-36
Hyresreduktioner	-99	-228
Summa avgår outhyrda objekt	-767	-814
Nettoomsättning	93 309	83 231
Försäljning av värme		
Försäljning av värme, 25% moms	2 617	2 618
Summa försäljning värme	2 617	2 618
Övriga rörelseintäkter		
Försäljning av bostadsrätter	6 105	0
Övriga försäljningsintäkter	557	2 092
Resultat från exploatering vid markförsäljning	0	976
Summa övriga rörelseintäkter	6 662	3 068

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 196 721 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	173	149
Senare än ett år men inom fem år	23	49
Summa	196	198

Not 4 Arvode till revisorer

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.

PricewaterhouseCooper AB	2019	2018
Revisionsuppdraget	157 000	157 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50 000	53 500
Annat	0	31 700
Arvode förtroendevalda lekmannarevisorer	26 000	26 000
Summa	233 000	268 200

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	6
Män	10	9
Summa medelantalet anställda	17	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	373	1 357
Övriga anställda	8 550	6 448
Övriga personalkostnader	1 860	956
Summa löner och andra ersättningar	10 783	8 761
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 788	2 665
Summa sociala kostnader	2 788	2 665
Pensioner VD	203	203
Pensioner personal	551	445
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 122	12 074

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.

Under året har företaget haft en inhyrd VD.

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2 %
Markanläggningar	2 %
Inventarier och verktyg	25 %
Installationer	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	25 %
Bilar och andra transportmedel	33 %
Övriga maskiner och inventarier	20 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	-13	-9
Skattefria ränteintäkter	0	1
Summa	-13	-8

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

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 rörlig 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 90 dagar), utväxla skillnaden mellan belopp enligt kontrakt till fast ränta och rörliga räntebelopp, beräknade med hänvisning till överenskomna nominella belopp.

Swapportföljens totala marknadsvärde på bokslutsdagen 2019-12-31 uppgick till -11 691 (-10 252) tkr.

Not 9 Obeskattade reserver och bokslutsdispositioner

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond 2015	7 907	7 907
Periodiseringsfond 2019	2 442	-
Summa bokslutsdispositioner	10 349	7 907

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	777 848	579 294
Inköp	105 093	199 289
Investeringsbidrag	-735	-735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 206	777 848
Ingående avskrivningar	-173 311	-159 175
Årets avskrivningar	-6 112	-14 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 423	-173 311
Utgående bokfört värde byggnader	702 783	604 537
Mark ingående anskaffningsvärde	64 214	64 214
Utgående bokfört värde mark	64 214	64 214
Markanläggning		
Markanläggningar	8 974	7 629
Årets anskaffningar	8 397	1 345
Utgående anskaffningsvärden	17 371	8 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 952	-3 565
Årets avskrivningar	-76	-386
Utgående avskrivningar	-4 028	-3 952
Utgående bokfört värdemarkanläggningar	13 343	5 022
Utgående redovisat värde Byggnader och Mark	780 340	673 773

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 023	7 066
Inköp	0	325
Årets utrangeringar	-91	-4 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 932	3 023
Ingående avskrivningar	-2 033	-6 159
Försäljningar/utrangeringar	-96	4 460
Årets avskrivningar	-106	-334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 235	-2 033
Utgående redovisat värde Inventarier, verktyg	697	990

Not 12 Pågående projekt

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 138	154 696
Inköp	4 556	157 057
Omklassificeringar	-102 562	-198 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 132	113 138
Utgående redovisat värde	15 132	113 138

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
6 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	329	438
2 (3) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	112	157
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	440	595
4 andelar i HBV å 10.000kr	40	40

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	127	176
Övriga förutbetalda kostnader	1 621	1 601
Försäringersättning	1 799	2 003
Övriga poster	1 890	145
Summa	5 437	3 925

Not 15 Aktiekapital, antal aktier

Aktiekapital per 31 december 2019, 10 000 st med ett kvotvärde om 1 000 kronor.

Not 16 Uppskjuten skatt & Årets skatt

	2019-12-31	2018-12-31
Skattemässigt restvärde fastigheter	683 789	624 429
Bokfört värde fastigheter	-714 887	-673 772
Uppskjuten skatteskuld (20,6%)	-6 406	-10 165
Årets förändring uppskjuten skatt (20,6%)	3 759	1 128
Skatt på årets resultat	-1 568	-1 084

Not 17 Räntebärande skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	493 000	489 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	201 000	160 000
Summa	694 000	649 000

Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2019-12-31 1,85 år.
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2019-12-31 2,79 år.

Not 18 Checkräkningskredit

Beviljat belopp för checkräkningskredit uppgår till 15 Mkr (35 Mkr).

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	127	775
Upplupna löner	55	32
Upplupna semesterlöner	742	508
Upplupna sociala avgifter	241	393
Förskottsbetalda hyror	8 424	6 973
Övriga poster	1 352	1 949
Summa	10 941	10 630

Not 20 Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Realisationsresultat	-6 180	-976 298

Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo	149	127
Summa	149	127

Som säkerhet för skulder till kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö kommun om 735 000 Tkr.



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2020-05-08 för fastställelse.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Ekerö 2020 - 03 - 24


Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE


Ulf Bengtsson
T.F. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR


Peter Östergren


Ulric Andersen


Kent Söderberg


Solveig Brunstedt


Stefan Wählin


Elaine Adlertz


Björn Osberg


Jimmy Fors

Vår revisionsberättelse har lämnats:
PricewaterhouseCooper AB


Anders Rabb,
Auktoriserad revisor

26/3 2020

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2019 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.

Lekmannarevisorernas granskningsrapport för 2019

Till årsstämman i AB Ekerö Bostäder

Organisationsnummer: 556519-3645

Granskningsrapport för år 2019

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 2019 har granskningen dels varit inriktad på en inventering av att ovanstående styrdokument finns, är aktuella och efterlevs. Dels har uppföljning skett av de rekommendationer vi lämnade i anslutning till 2018 års fördjupade granskning av bolagets rutiner för och interna kontroll i hyreskon. 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 26/3 2020



Thomas Brännström



Jan Olsson

Av fullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer

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 26 mars 2020

PricewaterhouseCoopers AB



Anders Rabb
Auktoriserad revisor



Fastighetsbeståndet (31 december 2019)

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 (m²)	Antal	Total yta (m²)	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	-	49	2	-	10	12	73	0,39
Wrangels väg/Clas Horns väg	2018	10	39	25	6	-	80	4 482,7	-	-								
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	2	182,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekuddsvägen	1986	1	40	13	7	-	61	4 238,0	8	810,0	23	-	-	-	6	33	62	1,02
Brf Bruket	1988	-	3	2	1	-	6	427,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		9,6	39,1	38,3	11,1	1,9	100,0											
Totalt		86	352	345	100	17	900	64 868,9	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.ekerbostader.se