



# EKERÖ BOSTÄDER

556519-3645

# ÅRSREDOVISNING 2022



# Året på Stenby 15:29 i korthet

På fastigheten Stenby 15:29 bygger vi 12 parhus med totalt 24 bostäder. Husen är lantliga enplanshus som passar bra in med de sex befintliga bostadsrättshusen. Parhusen kommer att bestå av kombinationen 2 rok/3 rok samt 3 rok/4 rok.

Alla bostäder kommer att ha golvvärme i alla rum, fiberanslutning, utomhusförråd på 3,5 kvm samt bilplats i anslutning till huset. Inflytt är planerad till våren 2023.



**Januari**

Trädfällning inför nybyggnation på Adelsö.



**Februari**

Fabriksproduktionen av husen pågår för fullt.



**Mars**

Sprängning och schaktning.



**April**

Grundarbeten för de första husen är i full gång.



**Maj**

Första huset av fem längs Slagarvägen levereras och placeras ut.



**Juni**

Nya vägen har fått namnet Tegelbrännarvägen.



**Juli**

Husen levereras fullt utrustade.



**Augusti**

Grunderna för de första husen längs Tegelbrännarvägen färdigställs.



**September**

Första huset av sju på Tegelbrännarvägen har monterats.



**Oktober**

Se sista fyra husen längs Slagarvägen är på plats.



**November**

Ny dagvattenledning och brunnar på södra sidan av fastigheten.



**December**

Samtliga 12 parhus är monterade på Slagarvägen/Tegelbrännarvägen.

# Innehåll

|  |    |   |    |
|--|----|---|----|
| <b>Året i siffror</b>                  | 4  | <b>Resultat och ställning</b>                   | 18 |
| <b>VD har ordet</b>                    | 5  | Intäkter  | 18 |
| <b>Året som gått</b>                   | 6  | Hysesintäkter                                   | 18 |
| Corona                                 | 6  | Övriga intäkter                                 | 18 |
| Krishanteringsplan                     | 6  | Kostnader                                       | 18 |
| Personal och organisation              | 6  | Fastighets- och underhållskostnader             | 18 |
| Sommarferiearbetare                    | 8  | Övriga externa kostnader                        | 18 |
| Försäljning av bostadsrätter           | 8  | Personalkostnader                               | 18 |
| Underhållsprojekt                      | 8  | Avskrivningar                                   | 18 |
| Adelsö hembygdsgård                    | 9  | Finansiella poster                              | 19 |
| Nybyggnadsprojekt                      | 9  | Investeringar                                   | 19 |
| Utemiljö och trygghet                  | 10 | Finansiering                                    | 19 |
| Energi och miljö                       | 10 | Förfallostruktur på låneportföljen              | 20 |
| Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ | 11 | Fastighetsvärdering                             | 20 |
| Allmännyttans Klimatinitiativ          | 11 | Risker i bolagets verksamhet                    | 21 |
| Aktivt hållbarhetsarbete               | 12 | Flerårsöversikt                                 | 22 |
| Kommunikation och marknad              | 12 | Förslag till vinstdisposition                   | 23 |
| Bostadsuthyrning                       | 13 | <b>Resultaträkning</b>                          | 24 |
| Bosocialt arbete                       | 14 | <b>Balansräkning</b>                            | 25 |
| Hysesförhandlingar                     | 15 | <b>Rapport över förändringar i eget kapital</b> | 27 |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>          | 16 | <b>Kassaflödesanalys</b>                        | 28 |
| Ägarförhållanden                       | 16 | <b>Noter</b>                                    | 29 |
| Ändamålet med företagets verksamhet    | 16 | <b>Underskrifter</b>                            | 40 |
| Ägardirektiv                           | 16 | <b>Revisionsberättelse</b>                      | 41 |
| Ekonomiska mål och avkastningskrav     | 16 | <b>Lekmannarevisorernas granskningsrapport</b>  | 44 |
| Bolagets verksamhet                    | 16 | <b>Fastighetsbeståndet</b>                      | 45 |
| Styrelse och revisorer                 | 17 |   |    |



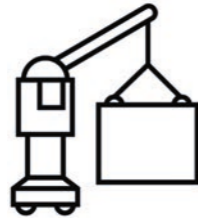
# Året i siffror



ANTAL BOSTÄDER

**888**

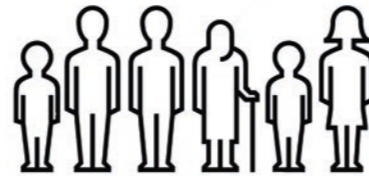
(2021: 888)



UNDER NYBYGGNATION

**24**

(2021: 24)



NKI SERVICEINDEX, %

**79,5**

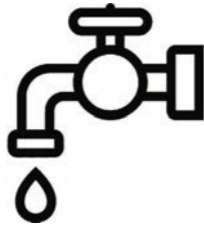
(2021: 79,3)



PERSONER I BOSTADSKÖ

**18 275**

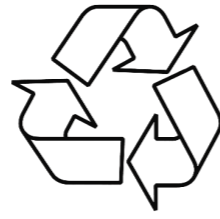
(2021: 20 632)



VATTENFÖRBRUKNING, M<sup>3</sup>

**119 330**

(2021: 123 367)



ÅTERVUNNET MATERIAL, KG

**86 183**

(2021: 106 662)



NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

**7,7**

(2021: 7,5)



NETTOOMSÄTTNING, TKR

**99 184**

(2021: 96 907)



ÅRETS RESULTAT, TKR

**1 920**

(2021: 3 547)

# VD har ordet

Det är med blandade känslor jag summerar 2022. Efter att under två år ha hanterat en pandemi och där vi alla gladdes åt att restriktionerna hävdes i början av februari så gick det endast ett par veckor innan vi nåddes av beskedet att Ryssland invaderat Ukraina, ett krig i vår närhet som innebär ett stort lidande för alla de människor som drabbas. I spåren av detta har hela världsekonomin påverkats med ökad inflation världen över, höjda räntor och ökade energipriser.

Med förändrade ekonomiska förutsättningar och tuffare tider att vänta så har det inneburit att vi under året ställt om- och anpassat verksamheten, bland annat genom förändringar i bolagets organisationsstruktur. Det arbete som utförts under året kommer att fortsätta även under 2023, allt för att skapa ännu bättre förutsättningar för att möta nya utmaningar.

Ekerö Bostäder redovisar för 2022 ett resultat efter finansnetto som är 1,8 mkr bättre än budgeterat, främst beroende på minskade kostnader då inga reavinster har påverkat årets resultat. Ökat årets investeringar för nyproduktion så är soliditeten på nivå som innebär att vi uppfyller ägarens ekonomiska mål.

Under året har vi fortsatt vårt prioriterade arbete med att kunna erbjuda riktigt bra service och förbättra trivsel och trygghet i våra områden och därför ville vi även i år tillfråga alla våra kunder vad man tycker om Ekerö Bostäder som hyresvärd. Glädjande var även i år den höga svarsfrekvensen samt att resultatet för serviceindex ökade till 79,5%. Det framgår tydligt att den upplevda tryggheten har ökat totalt sett

vilket vi tolkar som ett resultat av de åtgärder som skett under året. Vi tar nu med oss alla de synpunkter och förslag som inkommit och arbetar vidare för att öka kundnöjdheten ytterligare.

Att erbjuda sommarjobb är en del av Ekerö Bostäders arbete för social hållbarhet och för andra året i rad så erbjöd vi Ekerös ungdomar att få jobba med trädgårdsskötsel i våra bostadsområden. Såsom planerat utökade vi antalet platser och kunde i år erbjuda tjugofyra ungdomar arbete. Tillsammans med tre handledare var de ute i våra bostadsområden under sex veckor och gjorde dessa extra fina. För detta initiativ har vi mottagit så många uppskattande kommentarer från våra kunder, det gläder oss självklart extra mycket.

Vårt uppdrag att verka för en hållbar utveckling har under året också resulterat i att tolv radhus med tjugofyra lägenheter på Adelsö, med viss fördröjning nu i det närmaste står klara och där vi planerar för inflyttning under våren 2023 efter det att markarbeten är färdigställda. Ett välkommet tillskott då det är många som visat intresse av att vilja bo på denna vackra ö.

Vi planerar även för ytterligare nybyggnadsprojekt samtidigt som vi investerar i det befintliga bostadsbeståndet, dels för att erbjuda våra kunder en högre standard dels för att förbättra fastigheternas miljö- och energiprestanda. Under året har bland annat tilläggsisolering av vindar genomförts, bulleråtgärder har vidtagits samt att vi arbetat med vår strategi för laddinfrastruktur och där vi fortsatt arbetet med installation av laddstolpar.

Efter det att förhandlingen med Hyresgästföreningen avseende renovering av kök och badrum under året till slut kom i mål så planerar vi att med start 2023 och framåt renovera cirka 50 lägenheter årligen, ett efterlängtat besked för våra kunder. En utmaning är dock att få bra anbud så att byggkostnaderna hamnar på en rimlig nivå.

Sammantaget kan jag konstatera att trots en stökig omvärld så har så mycket positivt hänt i bolaget under 2022 samt att vi har hanterat de senaste årens utmaningar på ett sätt som stärkt oss och gjort oss till en trygg och framåtriktad organisation. Med den stora efterfrågan som finns för att bo i vår fina kommun ser vi det som en spännande uppgift att få bidra till att skapa ännu fler nya bostäder, attraktiva boenden och trygga miljöer och på det sättet bidra till kommunens utveckling.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och alla medarbetare i Ekerö Bostäder för ett fint samarbete under 2022.

Ekerö i februari 2023

*Ann Söderström*

Verkställande direktör



Fotograf: Ulrich Schulte

# Året som gått



## Corona

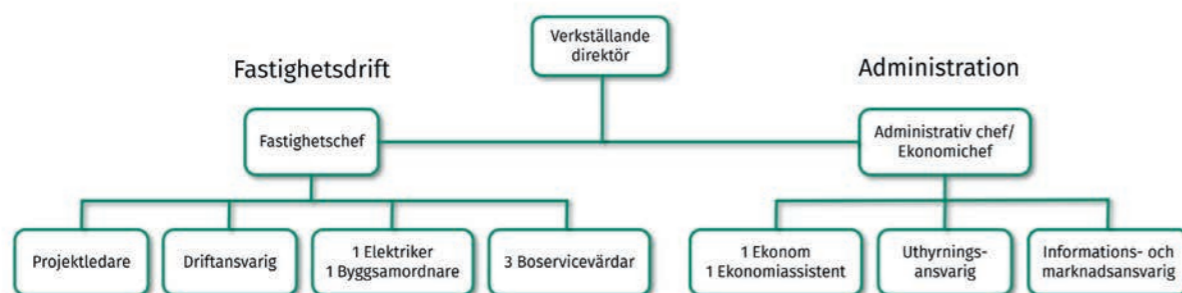
2022 inleddes med att restriktionerna för förhindrande av smittspridning kvarstod och alla som hade möjlighet skulle arbeta hemifrån. När myndigheterna släppte restriktionerna den 9 februari beslutade Ekerö Bostäder att hemarbete skulle fortsätta till dess att man kunde se effekterna av att restriktionerna upphörde. Personal som inte var vaccinerade skulle bära skyddsutrustning i form av munskydd och använda handsprit. Detta gällde som rekommendation även för vaccinerade. För arbete hos äldre 65+ var skyddsutrustning ett krav för all personal. Fysiska möten fick ske men med försiktighet, digitala möten var att föredra. I slutet av mars beslutades att även bolagets restriktioner skulle upphöra.

## Krishanteringsplan

Ingen krisövning genomfördes under 2022. Krishanteringsplanen kommer att ses över och uppdateras under början av 2023.

## Personal & Organisation

Under 2022 genomfördes en genomlysning avseende styrning, ledning och organisation för Ekerö Bostäders verksamhet. Genomlysningen resulterade i en omorganisation där informations- och marknadsansvarig, uthyrningsansvarig samt ekonomienheten gick in i en administrationsavdelning under ekonomichef som även blev administrativ chef. Därutöver beslutades det att två vakanta tjänster (en ekonom och en boservicevärd) inte skulle tillsättas på nytt samt att drift i egen regi skulle upphöra. Detta föranledde att tre tjänster sades upp, varav en medarbetare kunde erbjudas ny tjänst som byggsamordnare med start 2023-01-01.



Ledningsgruppen består från och med 2022-09-01 av verkställande direktör, ekonomichef och fastighetschef. Totalt är det 16 medarbetare hos Ekerö Bostäder per 2022-12-31, av vilka sju är kvinnor och nio är män.

Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation leds av fastighetschefen och består av en projektledare, en driftansvarig, en byggsamordnare, en elektriker samt tre boservicevärdar som ansvarar för nästan 900 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna ansvarsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för alla våra bostadsområden gällande drift och skötsel. Byggsamordnaren tillträdde sin tjänst den 1:a januari 2023.

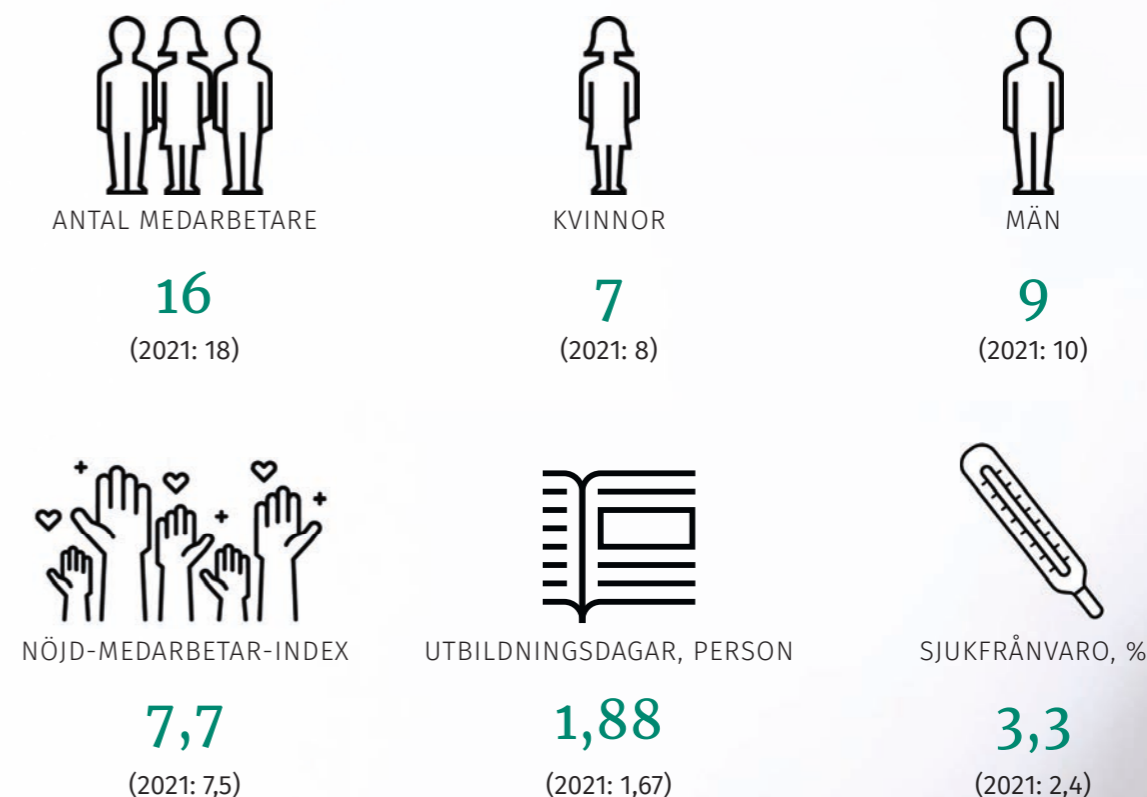
Administrationen leds av administrativ chef och utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrningsansvarig samt ekonomigruppen. Ekonomigruppen består av en ekonom och en ekonomiassistent. Administrativ chef ansvarar även för HR- och IT-frågor.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2022 till 3,34 %, att jämföra med 2,42 % under 2021. Den höga sjukfrånvaron kan härledas till långtidssjukskrivning samt fortsatt försiktighet för smittspridning av Covid-19. Utbildningsgraden uppgick till 1,88 dagar/person att jämföra med 1,67 dagar/person 2021. Två personer slutade sin anställning under 2022 och ingen påbörjade sin nyanställning under samma period vilket ger att medelantalet personer anställda under året var 17 personer, samt att personalstyrkan minskade med nästan 11 %.

I mitten av oktober 2020 började vi mäta Nöjd Medarbetar Index (NMI) via verktyget Winningtemp. Mätningen är rullande och alla anställda får varje vecka fyra frågor om dennes arbetssituation att besvara. Vid årsskiftet 2022/2023 nådde organisationen ett NMI på 7,7 (7,5 2021/2022) att jämföra med benchmark 7,6.

Den 31 maj genomfördes en personaldag utomhus med städning av utemiljön i bolagets bostadsområden kring Ekerö centrum. Den 14 december hölls en halv personaldag på kontoret, med genomgång av resultatet från den genomförda NKI-undersökningen.

## Kortfattad sammanställning av personal 2022-12-31





## Sommarferiearbetare

Vi har under sex veckor, sommaren 2022, haft tre handledare och totalt 24 ungdomar som har sommarjobbat hos oss. Ekerö kommun skötte rekryteringen av ungdomarna och Ekerö Bostäder hade som önskemål att ungdomarna skulle vara bosatta i något av bolagets områden.

Handledarna ansvarade för fyra ungdomar var i två skilda tre-veckorsperioder. Två grupper arbetade på Ekerö och en i Stenhamra under de respektive perioderna. Arbetsuppgifterna var inriktade på parkskötsel – vilket innebar att de bland annat fick syssla med ogrärensning, slyröjning, klippa häckar, vattna blommor och planteringar, rensa mossor, tvätta garageportar, städa soprum och trappnedgångar till källare.

Projektet var mycket uppskattat av hyresgäster och bland de arbetande ungdomarna. Till sommaren 2023 planeras att återigen genomföra detta projekt.

## Försäljning av bostadsrätter

Inga bostadsrätter såldes under 2022 och vid årsskiftet kvarstår fortfarande tre bostadsrättslägenheter i Ekerö Bostäders ägo.

## Underhållsprojekt

I maj 2022 inleddes projektet att byta samtliga låssystem i våra områden till iLOQ. Detta elektroniska låssystem ska öka tryggheten för boende samt underlätta för driftpersonal genom att istället för låsbyte vid omflyttning endast programmera om det befintliga låset. Projektet blev klart i september 2022.

På Fårhagsplan har projektet med byte av samtliga portar nu färdigställts. Det har genomförts i två etapper och inleddes med etapp 1 under 2021 och etapp två har färdigställts under 2022. I samband med detta har porttelefoner samt automatisk dörröppning installerats för portarna.

På grund av det rådande världsläget har det blivit brist på pellets. Av den anledningen blev vi tvungna att installera en bioolja-brännare på Fårhagsplans pelletsanläggning. Än har den dock inte behövt användas utan istället har driften av elpannan ökat samt har småleveranser av pellets kunnat hålla värmen i området igång.

Nu har fiber installerats även för Hovgården på Adelsö. Det innebär att samtliga Ekerö Bostäders bostadsområden har öppen fiber.

Under våren 2021 startade arbetet med att måla om fasaderna på Gustavavägen och projektet färdigställdes under sommaren 2022. I områdets panncentral har den gamla utrustningen tagits bort då området under 2021 anslöts till närvärmenätet.

Gruppboendet Svalan på Söderströms väg och som drivs av kommunen fick utrymningsvägar åtgärdade samt renoverades sex badrum och fem lägenheter målades. Ärlan, det andra gruppboendet på Söderströms väg, fick fyra badrum renoverade samt målades tre lägenheter.

Mot slutet av 2022 inleddes och färdigställdes tilläggsisolering av vindarna på Ekebyhovsvägen. Isoleringen består av miljövänlig cellulosaisolering.

På Herman Palms plan placerades planteringslådor ut för att förhindra genomfart samt för att dela av tomten så att caféet och gymmet fick separata parkeringsytor. Under andra halvan av året revs det gamla bensinmackstaket på fastigheten samt togs drivmedelscisternerna bort.

Under året har projektet med att måla samtliga trapphus på Ångbåtsvägen fortsatt samt har vissa fönster bytts ut till bullerskyddande fönster på Ångbåtsvägen 14 för att minska störande buller från pendelbåten.

Två badrum har renoverats på Ekuddsvägen samt har en antikvarisk underhållsplan tagits fram för Dragonvägen (Hertigarnas Stall).

Den egna driftpersonalen 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 som mestadels har utförts i tomma lägenheter.

## Adelsö hembygdsgård

I början av 2022 byggdes den mindre lokalen, Jollen, om och renoverades samt färdigställdes för bokning och uthyrning. Förskolan i hembygdsgården har totalrenoverats och fått nya fönster, ytskikt, nytt kök, toalett samt ny ventilation.



## Nybyggnadsprojekt

Under året har nybyggnationen av de 12 parhusen med totalt 24 lägenheter fortsatt för Slagarvägen på Adelsö. En ny väg har namngivits och döpts till Tegelbrännarvägen efter områdets historia. Husen byggs av Heikius Hus-Talo och Norrland VA AB utför markarbetet. Samtliga 12 hus är besiktigade och klara efter att de kompletterats med takskydd och driftsatts. Provisorisk el är dragen till husen för att de inte ska behöva stå kalla under vintern

och installation av ny transformator är planerad till februari 2023. Därefter återstår finplaneringen av mark. Inflytt planeras ske i maj 2023.

Planeringen med att förtäta på vår fastighet på Hovgårdsvägen med tre enplans parhus, med totalt sex lägenheter, fortskrider. Så även för bostäder och affärslokaler på Herman Palms plan och Ekuddsvägen.

## Utemiljö och Trygghet

Arbetet med att öka tryggheten i våra områden har fortsatt såtillvida att vi ser över växtlighet samt den belysning som finns på våra områden och åtgärdar där behov finns. Här var sommarferiearbetarna mycket behjälpliga samt den punktinsats som gjordes under vårens personaldag.

## Energi och Miljö

- De två snabbbladdarna för elbilar som installerats på Ekebyhovsvägen har nu driftsatts.
- Tilläggsisolering av vindarna på Ekebyhovsvägen genomfördes.
- Myndighetskrav som t.ex. radonmätning, emissionsmätning, OVK etc. fortskrider i enlighet med plan.
- Arbetet med att byta ut all belysning till LED-belysning fortskrider.

## Hushållssopor/källsortering

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2022-12-31:

| Fraktion                         | Volym (kg)    |                | Differens      |               |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                                  | 2022          | 2021           | (kg)           | (%)           |
| Glas                             | 29 516        | 31 592         | - 2 076        | - 7,0         |
| Hårda & mjuka plastförpackningar | 26 880        | 31 240         | - 4 360        | - 16,2        |
| Metall                           | 3 332         | 3 935          | - 603          | - 18,1        |
| Papper och wellpapp              | 26 455        | 27 920         | - 1 465        | - 5,5         |
| Tidningspapper                   | 11 045        | 11 975         | - 930          | - 8,4         |
| <b>Total återvinning</b>         | <b>86 183</b> | <b>106 662</b> | <b>- 9 434</b> | <b>- 10,9</b> |

Tack vara det återvunna materialet har CO<sub>2</sub>e-utsläppet minskat med 55,2 ton under 2022, i jämförelse med att använda jungfruligt material (61,8 ton 2021). Den totala återvinningen har under 2022 minskat med ca. 8,9 % i jämförelse med 2021. Vår tolkning är att detta är en effekt av Corona-pandemin då många fortfarande har arbetat hemifrån under 2022.

Samtliga fastigheter i Ekerö Bostäders bestånd deltar i Ekerö kommuns matavfallsinsamling Gröna Påsen. Under 2022 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 786 ton matavfall vilket utgör cirka 15 % av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2022 drygt 58 ton att jämföra med samma siffra för 2021 som var 93 ton.

## Förbrukningar

Körsträckan för företagets bilpark har under året uppgått till 62 058 km och drivmedelsförbrukningen till 6 184 liter diesel. Det är en minskning jämfört med föregående år och det beror främst på att personalstyrkan minskat under året.

Pelletsförbrukningen landar på 588,6 ton vid årets slut. Det är en minskning med 10,2 % från föregående år vilket beror på pelletsbrist under hösten 2022. Istället har elpanna körts för att bibehålla värme och varmvatten på Fårhagsplan. El för uppvärmning ökade därför med 17,11 % i jämförelse med 2021, till 236 196,3 kWh.

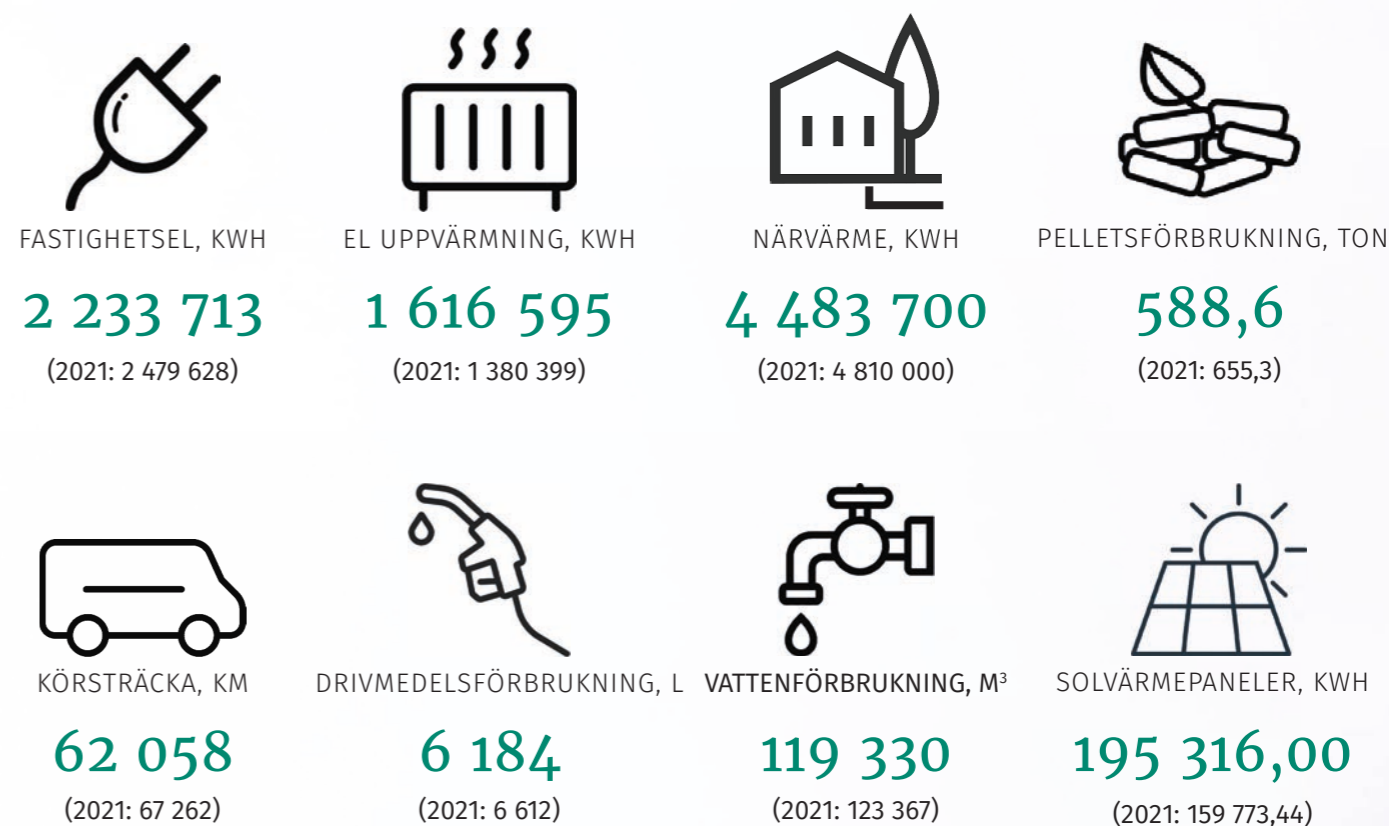
Den totala vattenförbrukningen för hela beståndet var 119 330 m<sup>3</sup> vilket är en minskning med 4 037 m<sup>3</sup> (9,92 %) i jämförelse med föregående år. Förbrukningen av vatten är nu åter i liknande nivå som före pandemin.

Ekebyhovsvägen, Ekuddsvägen, Ångbåtsvägen och Gustavavägen förbrukade totalt 4 483,7 MWh närvärme under 2022. Detta innebär en minskning med 6,78 % i jämförelse med 2021 och kan härledas till mildare väder under hösten 2022.

Fastighetselen förbrukade 2 233 713 kWh vilket är en minskning från 2021. Här ser vi nu effekt av byte till mer energisnål utrustning i tvättstugor, -belysning, -motorvärmare m.m.

Paneler med solfångare på Wrangels väg har producerat 195 316 kWh värme och varmvatten. Detta innebär en ökning med 22,2 % i jämförelse med 2021.

## Kortfattad sammanställning av förbrukningar



## Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

Ekerö Bostäder gick under 2019 med i Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ vilket syftade till att förstärka och accelerera medlemsbolagens digitalisering. Initiativet var en treårig satsning som påbörjades i augusti 2019 och avslutades under 2022. I dess spår presenterar Sveriges Allmännytta ett kunskapspaket med erfarenheter från 100 medlemsföretag som deltagit i initiativet. I samband med detta har en genomlysning av bolagets IT-miljö genomförts. Detta för att säkerställa att våra resurser läggs på rätt digitala kanaler och system.

## 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



## Aktivt hållbarhetsarbete

### Ekonomisk hållbarhet

Den genomlysning av bolaget som genomförts visar på flera möjliga åtgärder för att uppnå en mer kostnadseffektiv organisation och verksamhet. Bland annat ska IT-system, IT-tjänster samt telefoni och kundtjänst ses över.

### Ekologisk hållbarhet

Plan för att byta ut fordonsparken till eldrivna bilar är under upprättande och laddstolpar ska sättas upp vid kontoret under 2023. Samtliga Ekerö Bostäders lägenheter har fastighetsnära källsortering samt ingår Ekerö kommuns matafallsinsamling, Gröna Påsen. Plan för att byta ut fönster och fönsterdörrar på Ekebyhovsvägen med start under 2023 finns.

### Social hållbarhet

Under sommaren 2022 genomfördes på nytt ett projekt med sommarferiearbetare som i första hand bestod av ungdomar boende i bolagets bestånd, nu i 50 % större omfattning i jämförelse med 2021. Uthyrningsansvarig är även ansvarig för bosociala frågor och driver ett projekt för målgruppsanpassad bointroduktion tillsammans med Ekerö kommuns socialförvaltning.

## Kommunikation och marknad

### Hemsida och Intranät

Utveckling av den nya hemsidan och intranätet har fortgått under året. Intranätet har visat sig vara en mycket bra och uppskattad informationskanal som vi tillsammans hjälps åt att utveckla.

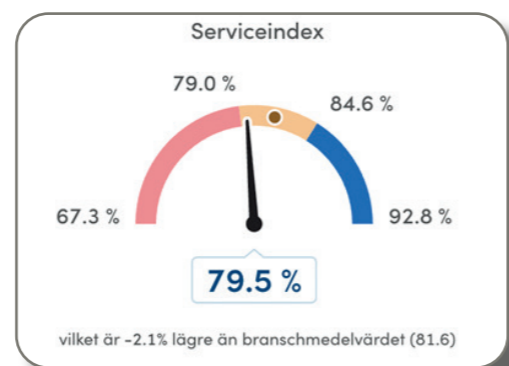
### Boinflytande och Boendeträffar

Nytt boinflytandeavtal undertecknades den 19 januari 2021. Under 2022 har tre möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). Verksamhetsplan för 2022 har inte kunnat uppfyllas på grund av byte av central verksamhetsutvecklare och svårigheter att få ihop passande mötestider.

Tyvärr genomfördes inga boendeträffar under 2022 på grund av att gemensamma planeringsmöten med Hyresgästföreningen sköts på framtiden. Då detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden är det något vi hoppas återuppta under 2023.

### Nöjd Kund Index

Under hösten 2022 genomfördes en enkätundersökning för att mäta Nöjd-Kund-Index (NKI). Svarsfrekvens blev 62,2 %, en ökning från 2021 års kundundersökning som gav en svarsfrekvens på 60,8 %. Resultatet blev ett serviceindex på 79,5 %, även det en ökning från 2021 (79,3 %). Benchmark ligger på 81,6 %. Undersökningen kommer att genomföras återkommande en gång per år, närmast till hösten 2023.



### Informationsbrev

Under 2022 har två informationsbrev till våra hyresgäster delats ut, ett i juni och ett i december. I brevet beskriver vi kortfattat vad som händer i Ekerö Bostäder samt kommande aktiviteter.

## Almanacka 2023

AB Ekerö Bostäder har i år beslutat att inte ta fram en egenproducerade almanacka för 2023, utan att istället köpa in Sveriges Allmännyttas almanack för året med tema "Hållbart boende". Anledningen till detta är främst att hålla nere kostnaden.

## Sociala media

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

## Bostadsuthyrning

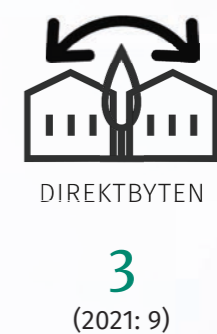
### Statistik

Under 2022 publicerades 36 lediga lägenheter på hemsidan. På dessa 36 lägenheter var det totalt 7 013 sökande vilket ger ett genomsnitt på nästan 195 sökande per lägenhet. Inga lägenheter lämnades till Ekerö kommun.

Den sista december 2022 var det 18 275 personer registrerade i bostadskön. Det är en minskning med nästan 2 500 personer i jämförelse med 2021. Anledningen till detta är att vi har åtgärdat en bugg i systemet som innebar att avregistrerade sökande tidigare inte raderades. Av de 18 275 registrerade är det 12 575 som är aktivt sökande av hyresbostad i Ekerö kommun. Det mest populära området för bostadssökande är Ekuddsvägen med 13 351 registrerade intressenter. Det område som har flest bokningar per ledig lägenhet med ett genomsnitt på nästan 317 personer per ledigt objekt är Ekebyhovsvägen.

17,5 % av p-platser och garage var vakanta per 2022-12-31. Det är främst Fårhagsplan, med 36 vakanser av 75 platser och Gustavavägen, med 42 vakanser av 135 platser, som sticker ut. Några områden har dock inte p-platser nog för att tillgodose efterfrågan. Det är i dagsläget få av våra hyresgäster som eftersöker elbilsladdplatser.

## Kortfattad sammanställning bostadsuthyrning







### Ölstavägen 29

Sedan början av 2018 blockhyr Ekerö Bostäder de 32 bostäderna i f.d. Färingsöhemmet av Ekerö kommun. Bostäderna hyrs ut på rivningskontrakt och inkluderas i årliga hyresförhandlingar. Av dessa stod sex lägenheter vakanta och 12 hyrdes av Ekerö kommun.

### Nytt kösystem

Kösystemet för sökande till bostad i Ekerö Bostäders bestånd reviderades 2022-07-01. Förändringen innebär att kontraktsskrivna inte längre får företräde framför andra mantalsskrivna i Ekerö kommun. Utöver det kommer kontraktsskrivna från och med ikraftträdandet inte längre kunna räkna sitt kontraktsdatum som köstartsdatum.

### Bosocialt arbete

#### Bointroduktion

Ekerö Bostäders projekt, tillsammans Ekerö kommuns Socialkontor, med en två-årig bointroduktion för nyanlända hyresgäster, har fortgått under året. Genom att genomgå boskolan får våra hyresgäster en mycket bättre förståelse för källsortering och för hur tvättstugor ska skötas. Ytterligare en positiv effekt är att personalen på socialkontoret får ökad kunskap om vad som gäller för boende i Ekerö Bostäders bestånd.

### BIN

Ekerö kommun arbetar för att bekämpa brott i nära relationer, och Ekerö Bostäder ingår i den tillsatta arbetsgruppen (BIN).

### Olovlig andrahandsuthyrning

Ekerö Bostäder arbetar aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Inkomna anmälningar om olovlig andrahandsuthyrning behandlas alltid först med varningsbrev till berörd hyresgäst. Inga tecken på olovlig andrahandsuthyrning noterades under 2022.

### Hyresförhandlingar

#### 2023 års hyresnivåer

Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen nådde ingen överenskommelse i de årliga hyresförhandlingarna för 2023 och ärendet har hänskjutits till Hyresmarknadskommittén för prövning.

### Kök- och badrumsrenoveringar

Ekerö Bostäder planerar för renovering av kök- och badrum under de kommande 10-15 åren vilket kommer att omfatta samtliga lägenheter som ännu inte renoverats.

I förhandlingarna om hyreshöjning på grund av standardhöjande åtgärder nåddes till slut en överenskommelse den 9 december. Förhandlingarna resulterade i att de från bolaget föreslagna valalternativen ersattes av standardalternativ med några tillvalsalternativ att erbjuda våra hyresgäster.

De överenskomna hyresnivåerna kommer att gälla efter färdigställd renovering och ske i tre steg med hyresrabatt på 20 % av hyreshöjningen år 1, 10 % av hyreshöjningen år 2 samt 5 % av hyreshöjningen år 3. De överenskomna hyresnivåerna är:

#### Köksrenovering:

- 630 kr per månad för lägenheter som är 2 rum och kök och större
- 315 kr per månad för lägenheter som är 1 rum och kök och mindre

#### Badrumsrenovering:

- 475 kr per månad

Nu återstår upphandling för projektet och vår förhoppning är att de första köken och badrummen påbörjas redan till våren 2023.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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. Ekerö Bostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

## Ändamålet och 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 Ekerö kommuns socialförvaltning och flyktingenhet per 2022-12-31 hyr 124 bostäder (nästan 14 %) av bolagets bostadsbestånd.

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

## Ekonomiska mål och avkastningskrav

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.

Bolaget ska erlagga marknadsmässig ersättning för de borgensåtaganden kommunen lämnat. Avkastningskraven ska ej likställas med utdelning.

Inför beslut om nyproduktion eller större om- och tillbyggnader ska den kalkylerade direktavkastningen uppgå till minst 5 %. Direktavkastningen uttrycks som rörelseresultat exkl. avskrivningar och centrala administrationskostnader i förhållande till beräknad nyproduktionskostnad.

Soliditeten skall uttryckas som synligt eget kapital i förhållande till balansslutningen och justerat eget kapital i förhållande till balansslutningen justerad för marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Soliditet på synligt eget kapital får inte långsiktigt understiga 10 % och på justerat eget kapital 40 %.

## 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, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ekerö Bostäder har per 2022-12-31 888 lägenheter varav 678 finns i Ekerö tätort och 183 finns i Stenhamra Centrum. Övriga lägenheter finns fördelade på Adelsö och Drottningholm. Tillsammans består Ekerö Bostäders lägenheter av drygt 63 937 m<sup>2</sup> boendeyta. Bolaget har totalt 778 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,88 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger per 2022-12-31 totalt 28 lokaler totalt varav 14 utgör gruppboendestäder/dagverksamhet och fyra är affärslokaler. Fem lokaler är hyresgästlokaler vilka kostnadsfritt nyttjas av Hyresgästföreningen. I nyförvärvade Adelsö hembygdsgård finns en förskola, ett brandvärn, samt två lokaler som kan hyras av föreningar och privatpersoner för träffar och tillställningar. En lokal är kontor där Ekerö Bostäder har sin verksamhet. Totalt utgör dessa 28 lokaler en lokalyta på 4 080,4 m<sup>2</sup>.

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. Under 2018 genomfördes nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg/Clas Horns väg vilka var inflyttade per 2019-01-01. Vårt yngsta bostadsområde dessförinnan är Ploglandsvägen som byggdes 1992. Vår äldsta byggnad är Hertigarnas Stall på Dragonvägen vars ursprungliga byggår är slutet av 1780-talet, men som byggdes om till hyresbostäder år 1987.

Under 2022 var 24 hyresbostäder i parhus under uppförande i Stenby på Adelsö.

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.

## Styrelse och revisorer

Vid bolagsstämman 2022-05-06 valdes följande ledamöter:

### Ledamöter:

#### Ordinarie:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Ingemar Hertz (M)     | Ordförande          |
| Kjell Öhrström (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)  |
| Niklas Ernback (KD)   |
| Johan Lyrén (C)       |
| Elisabeth Palm (S)    |
| Dan Melin (L)         |
| Robert Oberascher (Ö) |
| Carl Ståhle (MP)      |
| Cecilia Fors (SD)     |

### Revisorer:

PricewaterhouseCooper AB  
Huvudansvarig auktoriserad revisor:

Anders Rabb (t.o.m. 2022-10-17)  
Tommy Donath (fr.o.m. 2022-10-18)

### Lekmannarevisorer:

#### Ordinarie

Jan Olsson (M)  
Thomas Brännström (S)

#### Suppleanter

Jan Edvin Henriksson (M)  
Lars Ångström (MP)

### Verkställande direktör:

Ann Söderström sedan 2020-04-01

### Styrelsemöten och konferens:

Under året har styrelsen avhållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsekonferens med utbildning avseende finansiering hölls av Norm Affärspartner AB på Skytteholm 2-3 juni 2022.

# Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årets slut till 1 920 Tkr (3 547 Tkr) och Ekerö Bostäder omsatte 105 137 Tkr (106 087 Tkr). Soliditeten uppgick till 10,1% (10,6%).

Kassaflödet från löpande verksamheten har under året uppgått till 21 503 Tkr (14 918 Tkr) vilket har använts till investeringar i materiella tillgångar samt bibehålla en god likviditet.

## Intäkter

Hysesintäkterna utgör 94% (98%) av totala intäkter varav bostadshyror utgör 92% (92%) av hyresintäkterna.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 2 277 Tkr vilket beror på den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av bostadshyran med 1,95% från och med 1 januari 2022. Hyran för fordonsplatser höjdes med 1,4% även den från och med 1 januari 2022.

Lokalerna hyrs till stor del av Ekerö kommun. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av vårdinrättningar.

Vakansgraden på hyror var 1,57% (1,05%). Vakansen består av att lägenheter har evakuerats i samband med renovering och outhyrda fordonsplatser i enskilda områden

## Övriga intäkter

Försäljning av värme till självkostnadspris har ökat med 1 802 Tkr vilket är relaterat till högre pris för el och biobränsle för uppvärmning. I övriga intäkter ingår fakturerade intäkter för lokalanpassning med 1 114 Tkr.

## Kostnader

Ekerö Bostäders totala rörelsekostnader har minskat jämfört med föregående år.

## Fastighets- och underhållskostnader

Fastighets- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Fastighetskostnaderna uppgår till 32 283 Tkr (28 436 Tkr) samt reparation och underhållskostnaderna uppgår till 16 708 Tkr (17 631 Tkr). Avseende fastighetskostnaderna är det främst kostnaderna för inhyrd personal för fastighetsskötsel, taxor på sophantering, el och pellets samt fastighetsskatt som ökar. Minskade reparation- och underhållskostnader beror på aktivt val med mindre inköp under rådande prishöjningar och att medel har lagt på investeringsprojekt.

## Övriga rörelsekostnader

Bland övriga rörelsekostnader 6 427 Tkr (8 326 Tkr) ingår kostnader för uthyrning, administration och system. Förändringen beror på översyn och omförhandling av avtal vilket har genomslag på lokalkostnader, förbrukningsmaterial- och inventarier samt IT- och programsystem.

## Personalkostnader

Personalkostnaderna har minskat med 966 Tkr vilket beror på lägre pensionskostnader och tillhörande löneskatt. Genomförd omorganisationen har inte fått genomslag då tillhörande kostnader redovisas i år.

## Avskrivningar

På grund av att planerade renoveringar inte har genomförts i planerad utsträckning beroende på olika omständigheter och att inga större inköp eller utrangeringar har skett ligger avskrivningarna på samma nivå som föregående år.

## Finansiella poster

Räntekostnaderna inklusive borgensavgifter för lån har ökat med 954 Tkr till följd av upptagande av nytt lån om 40 Mkr samt stigande räntemarginaler och Stibor.

## Investeringar

Totalt färdigställda aktiverade investeringar uppgick till 13 730 Tkr avseende fasadrenovering, vindsisolering, lokalanpassningar, installation av ventilation, lloq, porttelefon och elladdslösning samt fiberdragning. Ytterligare investeringar har skett med 505 Tkr avseende nya värmesystem och garageportar. Investeringar i fortfarande pågående projekt uppgick vid årets slut till 56 903 Tkr avseende främst nyproduktion men även rotprojekt.

## Finansiering

Under året har Ekerö Bostäder refinansierat lån om 343 Mkr samt lånat upp ytterligare 40 Mkr för att finansiera nyproduktion. Låneportföljen ökar även om löpande amortering skett under året, från 698 Mkr till 738 Mkr.

Att förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Räntekostnader är en stor kostnadspost och det är viktigt med en strategisk kostnadseffektiv finansiering. Finansiering och finansiella risker hanteras utifrån fastställd finanspolicy. Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen är att minimera upplåningskostnaderna samt att trygga finansieringen för verksamheten på såväl lång som kort sikt.

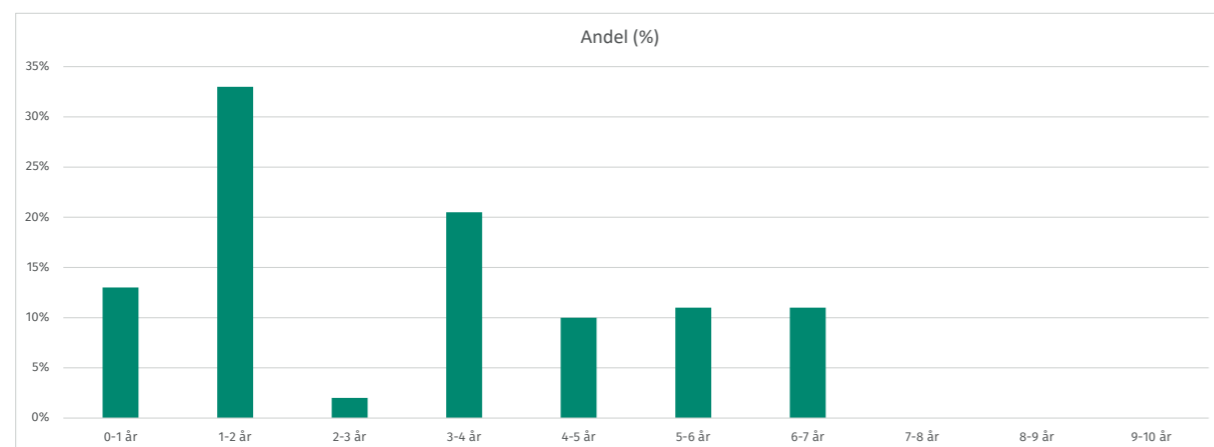
| Avstämning efterlevnad finanspolicy              | Policy        | 2022-12-31 |
|--|---------------|------------|
| <b>Refinansieringsrisk</b>                       |               |            |
| Kapitalbindning                                  | mellan 2-4 år | 2,95 år    |
| Låneförfall 12 månader                           | max 50 %      | 13 %       |
| <b>Ränterisk</b>                                 |               |            |
| Räntebindning                                    | mellan 2-5 år | 3,14 år    |
| Räntebindningsförfall 12 månader                 | max 40 %      | 37 %       |
| Räntebindningstiden för enskilda lån och swappar | > 10 år       | > 10 år    |

All upplåning i Ekerö Bostäder sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en längre räntebindning används så kallade ränteswappar. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicy. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,14 år (3,72 år) och andelen lån med ränteförfall inom ett år till 37% (35%). Efter att en ränteswap förföll under hösten tecknades en ny för att matcha finanspolicy samt säkra räntebindningen. Andelen derivat i procent av nettoskuld 68% (71%). Den genomsnittliga låneräntan (inklusive kommunal borgensavgift) uppgår till 1,37% (1,28%).

Den 31 december 2022 uppgick nettoskuldens förfall inom tolv månader till 13% (49%) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,95 år (1,01 år).



## Förfallostruktur på låneportföljen



Under kommande år förfaller 13 procent av skuldportföljen. Därmed är det mindre volymer som skall refinansieras.

Ekerö kommun har beslutat om en borgensförbindelse om 760 Mkr till förmån för Ekerö Bostäder med en borgensavgift på 0,2%. Av dessa 760 Mkr nyttjar Ekerö Bostäder i dagsläget 741 Mkr i form av lån 726 Mkr och checkräkningskredit 15 Mkr. Resterande lån 12 Mkr är förpliktigade med fastighetsinteckningar.

## Fastighetsvärdering

I likhet med föregående år genomfördes värderingen av extern part via fastighetsvärderingsföretaget V & P Valuation of properties AB. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 1 812 Mkr (1 756 Mkr) inkl. bostadsrättslägenheterna. Värdeförändringen för 2022 uppgick till 46 Mkr inkl. värde på nyproduktionen. Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse för fastigheterna mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

| Fastighet                                    | Kommun | Objekt nr | Marknadsvärde 2022   |
|--|--------|-----------|----------------------|
| Tappström 3:1 "Wrangels väg"                 | Ekerö  | 101       | 402 800 000          |
| Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"                    | Ekerö  | 102       | 273 000 000          |
| Stockby 3:35 "Fårhagsplan"                   | Ekerö  | 103       | 57 000 000           |
| Hovgården 3:22 "Hovgården"                   | Ekerö  | 104       | 11 300 000           |
| Ekebyhov 1:527, 2 lgh inom brf Ekeby i Ekerö | Ekerö  | 105       | 7 810 000            |
| Tappström 1:49 "Kullen"                      | Ekerö  | 106       | 131 300 000          |
| Tappsund 1:58, 1 lgh i HSB:s brf Bruket      | Ekerö  | 108       | 2 990 000            |
| Stockby 4:146 "Söderströms väg"              | Ekerö  | 109       | 174 900 000          |
| Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"                 | Ekerö  | 110       | 186 000 000          |
| Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"                | Ekerö  | 112       | 251 300 000          |
| Träkvista 2:161 "Ploglandet"                 | Ekerö  | 113       | 186 700 000          |
| Drottningholm 1:59 "Hertigarnas Stall"       | Ekerö  | 115       | 26 500 000           |
| Stockby 4:112 "Vallviksvägen"                | Ekerö  | 116       | 10 200 000           |
| Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"         | Ekerö  | 121       | 6 200 000            |
| Stockby 2:170 "Herman Palm"                  | Ekerö  | 123       | 10 700 000           |
| Stenby 15:29 "Slagarvägen"                   | Ekerö  | 125       | 52 100 000           |
| Ekebyhov 1:599 "EB Kontor"                   | Ekerö  | 126       | 16 200 000           |
| Adelsö Hovgården 3:25 "Adelsö hembygdsgård"  | Ekerö  | 127       | 5 400 000            |
| <b>Summa</b>                                 |        |           | <b>1 812 400 000</b> |

I värdering är nyproduktionen "Slagarvägen" värderad utifrån inflytt i maj 2023 samt samma förutsättningar som övrig värdering.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år (5 år). Där det inte är tillämpligt bedöms marknadsvärdena i stället utifrån orsprismetoden. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara

objekt. Framtidsinvesteringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Den externa värderaren besiktigar varje fastighet vart tredje år.

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet exkl. bostadsrättslägenheterna uppgick till 3,49% (3,5%) och kalkylräntan 6,49% (5,46%).

Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknande av hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående värdering.

## Risker i bolagets verksamhet

All affärsverksamhet är förenad med risktagande därmed sker identifiering och hantering av risk löpande i syfte att minska bolagets sårbarhet. Att minimera risker och ta tillvara möjligheter är en viktig del för en långsiktig och stabil verksamhet. Företagets risker bedöms vara vad som normalt förväntas av denna typ av affärsverksamhet.

Politiska beslut och riktlinjer kan i hög grad ändra förutsättningarna för verksamheten såsom regler för hyressättning eller subventioner vid nyproduktion och ombyggnation. Denna faktor ligger utanför bolagets kontroll men eventuella effekter så väl positiva som negativa har en påverkan på framtiden.

Förändring i konjunkturen med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet och svårigheter att få finansiering till följd av minskad efterfrågan, ingen hyresutveckling, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.

I hand med att allt blir mer digitaliserat ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Information- och datasäkerhet är kritiskt för verksamheten då utvecklingen inom områdena går fort och blir alltmer komplex.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs för omsorg av fastigheter och kunder samt verksamhetens utveckling. Medelåldern är hög inom fastighetsbranschen och det råder brist på utbildad yngre personal överlag. Det finns även ett uttalat behov av att höja kompetensnivån då den tekniska och digitala utvecklingen går snabbt. Det är därför viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare och bedriva ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare med bra arbetsvillkor.

En stor risk är de senaste årens kostnadsökningar som inte kan kompenseras genom hyreshöjningar, indexjusteringar eller vidarefakturerings. Under de senaste tio åren har hyresintäktsutvecklingen avmattats i förhållande till både den allmänna prisutvecklingen/inflationen och i jämförelse med faktorprisindex för flerbostadshus. Detta kan innebära svårigheter att finansiera verksamheten, vilket i sin tur skulle kunna medföra försäljning för att kunna upprätthålla standarden i övriga delar av beståndet.

Hysesintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara och bolaget har ett mycket stort antal sökande i bostadskön. Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser bedöms därför som mycket låg. Marknadsläget för hyresrätter ger Ekerö Bostäder goda möjligheter att gå vidare med nyproduktionsprojekt även om konjunkturen skulle försämrats.

Fastighetsutveckling i form av om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär alltid risker, främst ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga. Projekten är komplexa, pågår över en lång tid och flera olika parter är involverade. Felaktiga kalkyler, förseningar i leverans, resurs- och kompetensbrist eller fördröjningar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan få stora ekonomiska konsekvenser.

Bristen på detaljplanelagd mark påverkar möjligheten till att expandera och starta nya projekt för nyproduktion. Samarbete med ägarkommunen och andra intressenter pågår för att identifiera möjligheter till ytterligare exploatering. Genom möjligheter för till- och ombyggnation och förtätning strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.

Branschen bolaget verkar i är kapitalintensiv och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Brist på kapital innebär att ny- och refinansiering blir dyrare eller omöjliggörs. Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är därför starkt påverkad av ränteutvecklingen.

Förändrade klimatförhållanden med höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer innebär att fastigheter kan utsättas för skada, att byggnader inte klarar av förändrade väderförhållanden eller temperaturer.

Negativ miljöpåverkan i samband med förvaltning av fastigheterna och vid nyproduktion såsom växthusgaser, energianvändning och avfallsmängder ställer nya krav på bolaget då dessa måste beaktas och arbetas med proaktivt för att minimera dem. Efterfrågan på marknaden är stor avseende fastigheters påverkan på miljön.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst       | 64 469 341        |
| årets vinst            | 675 876           |
|                        | <b>65 145 217</b> |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 65 145 217        |
|                        | <b>65 145 217</b> |

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Flerårsöversikt (Tkr)

|                                   | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 99 184  | 96 907  | 95 398  | 93 309  | 83 231  |
| Resultat efter finansiella poster | 1 920   | 3 547   | 5 859   | 7 001   | 1 252   |
| Balansomslutning                  | 865 278 | 816 812 | 821 825 | 805 296 | 795 415 |
| Antal anställda                   | 16      | 17      | 16      | 17      | 15      |
| Soliditet %                       | 10      | 11      | 10      | 10      | 9       |
| Justerad soliditet %              | 59      | 60      | 60      | 58      | 60      |
| Avkastning på totalt kapital      | 1       | 2       | 2       | 2       | 2       |
| Avkastning på eget kapital        | 1       | 1       | 1       | 2       | 2       |
| Fastigheternas direktavkastning   | 4       | 4       | 5       | 4       | 4       |
| Bruttoränta                       | 1       | 1       | 1       | 1       | 3       |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.



# Resultaträkning

| Tkr  | Not      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|----------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning  | 2, 3     | 99 184                   | 96 907                    |
| Försäljning värme  |          | 3 459                    | 1 657                     |
| Övriga rörelseintäkter   |          | 2 494                    | 7 523                     |
| <b>Summa intäkter</b>  |          | <b>105 137</b>           | <b>106 087</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |          |                          |                           |
| Fastighetskötsel   |          | - 5 114                  | - 4 507                   |
| Reparationer   |          | - 2 720                  | - 2 856                   |
| Underhåll  |          | - 13 720                 | - 14 775                  |
| Taxebundna utgifter  |          | - 10 012                 | - 9 389                   |
| Uppvärmning  |          | - 11 669                 | - 9 364                   |
| Diverse fastighetskostnader  |          | - 2 235                  | - 2 278                   |
| Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29                                 |          | - 1 646                  | - 1 739                   |
| Fastighetsskatt  |          | - 1 607                  | - 1 159                   |
| Övriga rörelsekostnader  | 4, 5     | - 6 427                  | - 8 326                   |
| Personalkostnader  | 6        | - 16 708                 | - 17 674                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 7        | - 21 465                 | - 21 533                  |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>   |          | <b>- 93 323</b>          | <b>- 93 600</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>3</b> | <b>11 814</b>            | <b>12 487</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |          |                          |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8        | 2                        | 2                         |
| Övriga ränteintäkter   | 9        | 233                      | 34                        |
| Räntekostnader   | 10       | - 8 711                  | - 7 549                   |
| Borgensavgift  |          | - 1 418                  | - 1 427                   |
|  |          | <b>- 9 894</b>           | <b>- 8 940</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |          | <b>1 920</b>             | <b>3 547</b>              |
| Bokslutsdispositioner  | 11       | - 968                    | 4 485                     |
| <b>Resultat före skatt</b>   |          | <b>952</b>               | <b>8 032</b>              |
| Skatt på årets resultat  | 12       | - 276                    | - 1 730                   |
| <b>Årets resultat</b>  |          | <b>676</b>               | <b>6 302</b>              |

# Balansräkning

| Tkr  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                |                |
| Byggnader och mark   | 13  | 762 723        | 769 867        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 14  | 589            | 804            |
| Pågående nyanläggningar  | 15  | 56 903         | 4 145          |
|  |     | <b>820 215</b> | <b>774 816</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>   |     |                |                |
| Andelar i HBV  | 16  | 40             | 40             |
| Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i anläggningstillgångar | 16  | 144            | 144            |
|  |     | <b>184</b>     | <b>184</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>820 399</b> | <b>775 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                |                |
| Kundfordringar   |     | 56             | 48             |
| Fordringar hos koncernföretag  |     | 1 569          | 0              |
| Aktuella skattefordringar  |     | 538            | 0              |
| Övriga fordringar  |     | 104            | 858            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17  | 2 396          | 2 000          |
|  |     | <b>4 663</b>   | <b>2 906</b>   |
| Kassa och bank   | 18  | 40 215         | 38 906         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>44 878</b>  | <b>41 812</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>865 277</b> | <b>816 812</b> |

# Balansräkning

| Tkr  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | 19  |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 10 000         | 10 000         |
| Reservfond                                   |     | 4 442          | 4 442          |
|  |     | <b>14 442</b>  | <b>14 442</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                |                |
| Balanserad vinst eller förlust               | 20  | 64 469         | 58 257         |
| Årets resultat                               | 20  | 676            | 6 302          |
|  |     | <b>65 145</b>  | <b>64 559</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>79 587</b>  | <b>79 001</b>  |
| Obeskattade reserver                         | 21  | 10 031         | 9 064          |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 22  | 6 364          | 6 717          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>6 364</b>   | <b>6 717</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 23  | 639 487        | 354 571        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>639 487</b> | <b>354 571</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 23  | 98 083         | 343 683        |
| Leverantörsskulder                           |     | 16 696         | 8 364          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 0              | 1 267          |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 0              | 1 657          |
| Övriga skulder                               |     | 563            | 820            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24  | 14 466         | 11 668         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>129 808</b> | <b>367 459</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>865 277</b> | <b>816 812</b> |

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktiekapital  | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b> | <b>10 000</b> | <b>4 442</b>    | <b>58 105</b>      | <b>152</b>     | <b>72 700</b>      |
| Överföring resultat föregående år       |               |                 | 152                | - 152          | 0                  |
| Årets resultat                          |               |                 |                    | 6 302          | 6 302              |
| <b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b> | <b>10 000</b> | <b>4 442</b>    | <b>58 257</b>      | <b>6 302</b>   | <b>79 002</b>      |
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>10 000</b> | <b>4 442</b>    | <b>58 257</b>      | <b>6 302</b>   | <b>79 002</b>      |
| Överföring resultat föregående år       |               |                 | 6 302              | - 6 302        | 0                  |
| Utdelning                               |               |                 | - 90               |                | - 90               |
| Årets resultat                          |               |                 |                    | 676            | 676                |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>10 000</b> | <b>4 442</b>    | <b>64 469</b>      | <b>676</b>     | <b>79 588</b>      |



# Kassaflödesanalys

| Tkr   | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 1 920                    | 3 547                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 25  | 21 594                   | 14 624                    |
| Betald skatt  |     | - 2 824                  | - 2 395                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>21 503</b>            | <b>14 918</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                          |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | - 8                      | 272                       |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | - 1 212                  | 769                       |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 8 332                    | 968                       |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 1 274                    | 1 037                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>29 076</b>            | <b>17 284</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | - 66 994                 | - 6 898                   |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                        | 7 145                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>- 66 994</b>          | <b>247</b>                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                           |
| Upptagna lån  |     | 383 000                  | 37 400                    |
| Amortering av lån   |     | - 343 683                | - 45 571                  |
| Utbetald utdelning  |     | - 90                     | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>- 39 227</b>          | <b>- 8 171</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>1 309</b>             | <b>9 360</b>              |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 26  |                          |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 38 906                   | 29 546                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>40 215</b>            | <b>38 906</b>             |

# Noter (Tkr)

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar sker för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas är bedömningar och uppskattningar av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

### Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna och större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkter då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för bolaget vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkter när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungligt anskaffningsvärde. Efter övergången till komponentavskrivning sker avskrivningar per komponent över tillgångens nyttjandetid. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Byggnaderna är uppdelade i olika komponenter. Komponenterna kan ha olika nyttjandetid beroende av den bedömda tekniska livslängden. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstid 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   |
| Inventarier och verktyg         | 5-10 år |
| Bilar och andra transportmedel  | 5-10 år |
| Övriga maskiner och inventarier | 5-10 år |

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten. Den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan baserad på bedömd nyttjandeperiod.

För inventarier, verktyg och installationer sker avskrivning enligt plan, beräknat på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

### Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderades av externt värderingsinstitut vid årsskiftet. Värderingen baseras sig på en kassaflödesanalys med marknadsmässiga avkastningskrav. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt skrivs ned.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Redovisning har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

### Säkringsredovisning

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgörs av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

Räntederivatet är alltid kopplade till en underliggande finansiering.

Intäkter och kostnader nettoredovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen.

Marknadsvärderingen av ingångna räntederivat per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställer ut räntederivatet och uppgick till per balansdagen till -5 064 tkr.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivatet redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.



## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| <b>I hyresintäkter ingår intäkter från:</b>     |                |                |
| Hyresintäkter bostäder                          | 91 858         | 89 904         |
| Hyresintäkter lokaler                           | 4 768          | 4 050          |
| Hyresintäkter garage och p-platser              | 4 140          | 3 983          |
|   | <b>100 767</b> | <b>97 937</b>  |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b>                    |                |                |
| Hyres- och avgiftsbortfall bostäder             | - 398          | - 449          |
| Hyres- och avgiftsbortfall lokaler              | - 385          | - 8            |
| Hyres- och avgiftsbortfall garage och p-platser | - 690          | - 501          |
| Hyresreduktioner                                | - 110          | - 72           |
|   | <b>- 1 583</b> | <b>- 1 030</b> |
| <b>Försäljning av värme</b>                     |                |                |
| Försäljning av värme, 25 %                      | 3 459          | 1 657          |
|   | <b>3 459</b>   | <b>1 657</b>   |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                   |                |                |
| Resultat från försäljning av bostadsrätter      | 0              | 6 990          |
| Övriga försäljningsintäkter                     | 2 494          | 533            |
|   | <b>2 494</b>   | <b>7 523</b>   |

## Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|  | 2022    |
|--|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 13,71 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 13,38 % |

## Not 4 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare.

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Förfaller till betalning inom ett år                   | 27         | 262        |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 0          | 28         |
| Förfaller till betalning senare än fem år              | 0          | 0          |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter           | 280        | 351        |
|  | <b>548</b> | <b>641</b> |

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Förfaller till betalning inom ett år                   | 4 449         | 3 820         |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 9 788         | 4 109         |
| Förfaller till betalning senare än fem år              | 1 886         | 2 316         |
|  | <b>16 123</b> | <b>10 246</b> |

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser i allt väsentlighet uthyrning lokaler och bostäder. Avtal om hyra av lokaler löper i allmänhet på tre år med möjlighet till treåriga förlängningar vilka indexregleras. Under 2021 tecknade företaget två avtal vilka löper på tio år med möjlighet till femåriga förlängningar. Avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

## Not 5 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| <b>PricewaterhouseCooper AB</b>               | 2022       | 2021       |
|---|------------|------------|
| Revisionsuppdrag                              | 221        | 216        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 38         | 82         |
| Arvode förtroendevalda lekmannarevisorer      | 30         | 30         |
|   | <b>289</b> | <b>328</b> |

## Not 6 Anställda och personalkostnader

|                               | 2022      | 2021      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |           |           |
| Kvinnor                       | 7         | 7         |
| Män                           | 9         | 10        |
|                               | <b>16</b> | <b>17</b> |

### Löner och andra ersättningar

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och verkställande direktör | 1 585         | 1 494         |
| Övriga anställda                    | 8 800         | 8 957         |
|                                     | <b>10 385</b> | <b>10 451</b> |

### Sociala kostnader

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 384          | 1 490        |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | 1 214        | 832          |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal              | 3 587        | 3 820        |
|   | <b>5 186</b> | <b>6 142</b> |

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**      **15 571**      **16 593**

## 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.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 22 % | 22 % |
| Andel män i styrelsen                                | 78 % | 78 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 67 % | 80 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 33 % | 20 % |

## Not 7 Avskrivningar enligt plan

|             | 2022          | 2021          |
|-------------|---------------|---------------|
| Byggnader   | 21 250        | 21 308        |
| Inventarier | 216           | 225           |
|             | <b>21 465</b> | <b>21 533</b> |

## Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

|                            | 2022     | 2021     |
|----------------------------|----------|----------|
| Erhållna utdelningar - HBV | 2        | 2        |
|                            | <b>2</b> | <b>2</b> |

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                  | 2022       | 2021      |
|----------------------------------|------------|-----------|
| Ränteintäkter från likvida medel | 190        | 0         |
| Övriga ränteintäkter             | 43         | 34        |
| Skattefria ränteintäkter         | 0          | 0         |
|                                  | <b>233</b> | <b>34</b> |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Swappportföljens totala marknadsvärde på bokslutsdagen 2022-12-31 uppgick till 43 109 (-5 064) tkr.

|                                    | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | - 8 702        | - 7 541        |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 0              |
| Skattepliktiga räntekostnader      | - 9            | - 7            |
|                                    | <b>- 8 711</b> | <b>- 7 549</b> |



## Not 11 Bokslutsdispositioner

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Överavskrivningar inventarier, verktyg och installationer | 50           | 2            |
| Återföring till periodiseringsfond                        | 0            | 7 907        |
| Avsättning till periodiseringsfond                        | - 1 018      | - 3 424      |
|   | <b>- 968</b> | <b>4 485</b> |

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

| Skatt på årets resultat                                      | 2022         | 2021           |
|--|--------------|----------------|
| Aktuell skatt  | - 629        | - 2 116        |
| Justering avseende tidigare år                               | 0            | 0              |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 353          | 386            |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>- 276</b> | <b>- 1 730</b> |

| Avstämning effektiv skatt           | 2022         |              | 2021         |                |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|                                     | Procent      | Belopp       | Procent      | Belopp         |
| Redovisat resultat före skatt       |              | 952          |              | 8 032          |
| Skatt enligt gällande skattesats    | 20,60        | - 196        | 20,60        | - 1 655        |
| Ej avdragsgilla kostnader           | 2,13         | - 20         | 0,18         | - 14           |
| Ej skattepliktiga intäkter          | - 0,05       | 0            | - 0,01       | 0              |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 0,94         | - 9          | 0,17         | - 14           |
| Övriga skattemässiga justeringar    | 42,46        | - 404        | 5,40         | - 434          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>     | <b>66,08</b> | <b>- 629</b> | <b>26,34</b> | <b>- 2 116</b> |

## Not 13 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 985 029          | 964 414          |
| Inköp   | 505              | 1 453            |
| Utrangering                                     | - 472            | - 268            |
| Aktivering av investeringsprojekt               | 13 730           | 19 430           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>998 792</b>   | <b>985 029</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | - 215 161        | - 194 041        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 343              | 187              |
| Årets avskrivningar                             | - 21 250         | - 21 308         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-236 068</b>  | <b>- 215 161</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>762 723</b>   | <b>769 867</b>   |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                  |                  |
| Redovisat värde                                 | 762 723          | 769 867          |
| Verkligt värde                                  | 1 801 600        | 1 744 500        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 883 168          | 664 092          |
| Taxeringsvärden mark                            | 339 154          | 262 673          |
|   | <b>1 222 322</b> | <b>926 765</b>   |

Fastigheten Tråkvista 1:125 samt Hovgården 3:35 är taxerade som specialenheter och har inte åsatts taxeringsvärde.

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 596          | 2 505          |
| Inköp   | 0              | 91             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 596</b>   | <b>2 596</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | - 1 792        | - 1 567        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | 0              |
| Årets avskrivningar                             | - 216          | - 225          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>- 2 007</b> | <b>- 1 792</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>589</b>     | <b>804</b>     |

## Not 15 Pågående projekt

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 145         | 18 199       |
| Inköp (ytterligare aktiveringar)                | 66 488        | 5 375        |
| Överfört till byggnad                           | - 13 730      | - 19 430     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>56 903</b> | <b>4 145</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>56 903</b> | <b>4 145</b> |

## Not 16 Finansiella tillgångar

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| HBV, 4 andelar á 10.000kr                         | 40         | 40         |
|   | <b>40</b>  | <b>40</b>  |
| 1 (1) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket | 62         | 62         |
| 2 (2) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby  | 82         | 82         |
|   | <b>144</b> | <b>144</b> |

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                     | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda avgifter bostadsrätter | 47           | 47           |
| Förutbetalda kostnader              | 1 673        | 1 642        |
| Upplupna intäkter                   | 676          | 311          |
|                                     | <b>2 396</b> | <b>2 000</b> |

## Not 18 Checkräkningskredit

|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 15 000     | 15 000     |
| Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till          | 0          | 0          |

## Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 10 000 stycken aktier med kvotvärde 1 000 kr.

## Not 20 Disposition av vinst eller förlust

|  | 2022-12-31    |  |
|--|---------------|--|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                   |               |  |
| Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel: |               |  |
| balanserad vinst                                       | 64 469        |  |
| årets vinst  | 676           |  |
|  | <b>65 145</b> |  |
| disponeras så att                                      |               |  |
| i ny räkning överföres                                 | 65 145        |  |
|  | <b>65 145</b> |  |

## Not 21 Obeskattade reserver

|                               | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Periodiseringsfond 2019       | 2 442         | 2 442        |
| Periodiseringsfond 2020       | 2 803         | 2 803        |
| Periodiseringsfond 2021       | 3 424         | 3 424        |
| Periodiseringsfond 2022       | 1 018         | 0            |
| Överavskrivningar inventarier | 345           | 396          |
|                               | <b>10 031</b> | <b>9 064</b> |

## Not 22 Uppskjuten skatteskuld

|                                | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång        | 6 717        | 7 103        |
| Årets avsättningar             | 0            | 0            |
| Under året återförda belopp    | - 353        | - 386        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>6 364</b> | <b>6 717</b> |

## Not 23 Skulder till kreditinstitut

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller inom ett år                             | 98 083         | 343 683        |
| Skulder som förfaller till betalning, 1-5 år från balansdagen | 639 487        | 354 571        |
|   | <b>737 570</b> | <b>698 254</b> |

Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2023. Klassificeringen styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Upplupna löner                         | 585           | 88            |
| Semesterskuld                          | 1 030         | 1 083         |
| Beräkning upplupna arbetsgivaravgifter | 507           | 368           |
| Upplupna utgiftsräntor                 | 1 565         | 720           |
| Förskottsbetalda hyror                 | 7 905         | 6 880         |
| Upplupna kostnader                     | 2 873         | 2 528         |
|  | <b>14 465</b> | <b>11 668</b> |

## Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar                                    | 21 465        | 21 533        |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar   | 0             | - 6 990       |
| Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar | 129           | 81            |
|  | <b>21 594</b> | <b>14 624</b> |

## Not 26 Likvida medel

|                      | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| <b>Likvida medel</b> |               |               |
| Kassamedel           | 40 215        | 38 906        |
|                      | <b>40 215</b> | <b>38 906</b> |

## Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                        | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 600        | 12 600        |
| Fastigo                | 193           | 201           |
|                        | <b>12 793</b> | <b>12 801</b> |

Som säkerheter för skulder till Kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö Kommun om 740 613 (701 063) Tkr.

## Not 28 Väsentliga händelser efter balansdagen

AB Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen har inte nått en överenskommelse i hyresförhandling för år 2023. Ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén.

Fortsatt hög inflation har resulterat till höjd styrränta om 0,5 procentenheter till 3%.



# Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-05 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 2023-02-28



Ingemar Hertz  
Ordförande



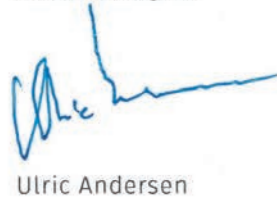
Kjell Öhrström



Peter Östergren



Solveig Brunstedt



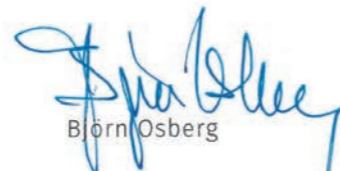
Ulric Andersen



Stefan Wählin



Elaine Adlertz



Björn Osberg




Jimmy Fors



Ann Söderström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats **2023-03-23**  
PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath  
Auktoriserad revisor



# 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 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16-40 i detta dokument.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ekerö Bostäder enligt god revisors sed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-15. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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](http://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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ekerö Bostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath  
Auktoriserad revisor





# Fastighetsbeståndet (31 december 2022)

## Område

## Lägenheter

## Lokaler

(inkl. hg-lokaler)

## Parkeringsplatser

| Område                       | Byggår | Lägenheter |             |             |             |            | Totalt antal (st) | Total yta BOA (m <sup>2</sup> ) | Lokaler   |                             | Parkeringsplatser |                 |            |           |                         |                     |                      | Totalt antal (st) | Antal per lgh |
|------------------------------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------------|---------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------|-----------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|---------------|
|                              |        | 1 rkv/rok  | 2 rkv/rok   | 3 rok       | 4 rok       | 5 rok      |                   |                                 | Antal     | Total yta (m <sup>2</sup> ) | Enbils-garage     | Flerbils-garage | MC-platser | Carport   | P-plats med ladd stolpe | P-plats med eluttag | P-plats utan eluttag |                   |               |
| Wrangels väg                 | 1966   | 20         | 10          | 72          | 4           | -          | 106               | 8 141,0                         | 1         | 58,4                        | -                 | 49              | 2          | -         | 6                       | 20                  | 23                   | 100               | 0,54          |
| 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                   | 34                   | 63                | 1,03          |
| Brf Bruket                   | 1988   | -          | -           | 1           | -           | -          | 1                 | 80,0                            | -         | -                           | -                 | -               | -          | -         | -                       | -                   | -                    | -                 | -             |
| 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                | -               | -          | -         | -                       | 20                  | 31                   | 73                | 0,89          |
| 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                        | -                 | -               | -          | -         | -                       | -                   | 9                    | 9                 | 0,64          |
| Tunnlandsvägen (gruppbostad) | 1991   | -          | -           | -           | -           | -          | -                 | -                               | 1         | 358,0                       | -                 | -               | -          | -         | -                       | -                   | -                    | -                 | -             |
| Herman Palms plan            | 1976   | -          | -           | -           | -           | -          | -                 | -                               | 2         | 567,0                       | -                 | -               | -          | -         | -                       | -                   | -                    | -                 | -             |
| Bryggavägen 110              | 2013   | -          | -           | -           | -           | -          | -                 | -                               | 1         | 500,0                       | -                 | -               | -          | -         | -                       | -                   | -                    | -                 | -             |
| Adelsö hembygdsgård          | 1938   | -          | -           | -           | -           | -          | -                 | -                               | 4         | 638,4                       | -                 | -               | -          | -         | -                       | -                   | -                    | -                 | -             |
| <b>% av totala beståndet</b> |        | <b>9,4</b> | <b>39,3</b> | <b>38,1</b> | <b>11,0</b> | <b>1,9</b> | <b>100,0</b>      |                                 |           |                             |                   |                 |            |           |                         |                     |                      |                   |               |
| <b>Totalt</b>                |        | <b>86</b>  | <b>349</b>  | <b>338</b>  | <b>98</b>   | <b>17</b>  | <b>888</b>        | <b>63 937,4</b>                 | <b>28</b> | <b>4 080,4</b>              | <b>164</b>        | <b>141</b>      | <b>4</b>   | <b>48</b> | <b>6</b>                | <b>124</b>          | <b>300</b>           | <b>787</b>        | <b>0,89</b>   |

## Under uppförande:

|                               |      |   |   |    |   |   |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------------------------------|------|---|---|----|---|---|----|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Slagarvägen / Tegelbruksvägen | 2023 | - | 6 | 12 | 6 | - | 24 | 1 704,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|-------------------------------|------|---|---|----|---|---|----|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

# EKERÖ BOSTÄDER



AB Ekerö Bostäder

556519-3645

Post: Box 241, 178 24 Ekerö

Besök: Bryggavägen 110, Ekerö

Telefon: 08-420 032 00

[www.ekerobostader.se](http://www.ekerobostader.se)