

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten notes in blue ink:

14 15 W
14 14 14
SW

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 1996. Tidigare bedrevs verksamheten i stiftelseform.

Verksamheten bedrivs i Ekerö kommun, och omfattar att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, lokaler och därtill hörande kollektiva anordningar.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget ägs av Ekerö kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder lämnar följande redogörelse för verksamheten under 2013.

Styrelsearbetet

Styrelsens *ordinarie* ledamöter är:

Ingemar Hertz (m)	Ordförande
Stefan Wåhlin (fp)	Vice ordförande
Ulric Andersen (s)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (m)	Ledamot
Krister Skånberg (mp)	Ledamot
Lars-Olof Laurén (m)	Ledamot
Thomas Swenson (kd)	Ledamot

Styrelsens *suppleanter* är:

Dan Melin (fp)
Elisabeth Palm (s)
Thomas Sjökvist (m)
Hans Noreen (m)
Martin Hamberg (c)
Lotta Claussnitzer (m)
Björn Osberg (mp) Fr o m 2013-05

Handwritten initials and signatures in blue ink, including names like 'K1', 'Lc', 'W', 'Sj', 'SW', and 'Lh'.

Verkställande direktör:

Ingemar Garneland T o m 2013-01-14

Stefan Lundström T f 2013-01-15--2013-08-31

Ingemar Hertz T f 2013-09-01--2013-12-31

Mats Viker Fr o m 2014-01-01

Vice verkställande direktör:

Mårten Ohlsson Fr o m 2013-01-15

Revisor:

Christer Eriksson

Revisorssuppleant:

Thomas Gustavsson

Lekmannarevisorer:

Gunilla Jerlinger (s)

Kjell O Johansson (m)

Lekmannarevisorssuppleanter:

Jan Henriksson (m)

Björn Osberg (mp) T o m 2013-04

Under året har styrelsen avhållit nio protokollförda sammanträden.

En styrelsekonferens genomfördes 13 - 14 juni då aktuella verksamhetsfrågor belystes.

Styrelsen verkar inom ramen för bolagsordning och ägardirektiv vilka är grundläggande för företagets verksamhet.

Handwritten initials in blue ink: K, L, H, T, B, W, S, R, J, H.

Verksamhet

Hyresförhandlingarna resulterade i en justering av bostadshyror med 1,47 % från 2013-01-01.

Under året har bolaget fortsatt sitt arbete med planerat underhåll enligt upprättad långtidsplan. Bland annat har stambyten och badrumsrenoveringar genomförts på Ekebyhovsvägen, Fårhagsplan och Söderströms väg. På Fårhagsplan har det genomförts takbyte och på Dragonvägen fasadrenovering. Insatser avseende värmesystem har genomförts avseende t.ex. Ekuddsvägen och Ångbåtsvägen.

En ny detaljplan för området vid Wrangels väg beslutades i kommunen under året. Detaljplanen medför möjlighet för AB Ekerö Bostäder att uppföra ca 65 nya bostäder på bolagets mark. Detaljplanen är överklagad till Mark och miljödomstolen under slutet av året, vilket innebär att den ännu inte vunnit laga kraft. Köpekontrakt har tecknats med AB Borätt som medför att AB Ekerö Bostäder säljer mark på vilken AB Borätt kan uppföra ca 120 bostadsrätter.

Bolaget har under början av 2013 arbetat fram en affärsplan som beslutats i bolagets styrelse.

I januari 2013 kom bolagets styrelse och VD Ingemar Garneland överens om att gå skilda vägar. Stefan Lundström utsågs att på konsultbasis på deltid som t.f. Vd för bolaget. Samtidigt utsågs Mårten Olsson till vice Vd för bolaget. Stefan Lundström avslutade sitt uppdrag som t.f. Vd 2013-08-31, varvid Ingemar Hertz utsågs som t.f. Vd.

Bolaget har under året anställt 3 personer för att överta drift och skötsel av alla vvs-installationer, som tidigare var utlagt på en driftsentreprenör.

I december genomfördes flytt till nya moderna kontorslokaler på Bryggavägen 110.

Ett samarbete med kommunen inleddes under slutet av 2013 i syfte att upphandla ett nytt fastighetssystem som kan nyttjas för såväl AB Ekerö Bostäder som Tekniska kontorets förvaltning av kommunens fastigheter.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyreshöjning per 1 januari 2014 kunde inte slutföras under 2013, då parterna var långt från varandra och Hyresgästföreningens vilja till nya förhandlingar var låg.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mats Viker tillträdde som ny Vd för bolaget 1 januari 2014.

Byggnad och arrenderätten till del av Barkarby 3:1 (Lovögården) såldes med tillträde 2014-01-31 till en köpeskilling om 6,6 Mkr.

Handwritten notes in blue ink:

LC
NSW
M
LT
TSW
SW
Sj
h

Fastigheten Lisselby 2:2 såldes med tillträde 2014-01-31 till en köpeskilling om 3,0 Mkr.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyreshöjning per 1 januari 2014 har ännu inte kommit i mål, då parterna står långt från varandra.

Risker i verksamheten

En av de väsentligaste riskerna avser räntenivåer på bolagets finansiering. Denna risk analyseras konstant och styrs genom bolagets finanspolicy.

En annan potentiell risk är felaktiga bedömningar avseende kostnader för stora utvecklingsprojekt såsom nybyggnation av Wrangels väg. Noggrann projektering och kostnadsstyrning av dessa projekt är därför av stor vikt.

Framtida utveckling

För Wrangels väg finns en framtagen detaljplan som medger en bygg rätt om ca 65 hyresrätter. Detaljplanen har dock ej vunnit laga kraft då den är överklagad till Mark- och miljödomstolen.

Diskussioner pågår med externa fastighetsägare om möjliga förvärv av fastigheter inom vilka bolaget skulle kunna ta fram nya detaljplaner för hyresrätter. Bolaget kommer också under 2014 undersöka om det går att förtäta några av de befintliga fastigheterna med nya hyresrätter.

Försäljning av mindre och perifera fastigheter kan bli aktuella att genomföra under 2014-15.

Resultatet för 2013 var lägre än föregående år. Det kan förklaras till stor del av kostnader vid byte av VD samt engångskostnader vid flytt av bolagets huvudkontor. Fr o m 2014 omfattas bolaget av det nya regelverket inom redovisning, s k K 3-reglerna. Detta innebär i stora drag att en större andel av bolagets underhållsåtgärder kommer att klassas som investering i stället för att belasta det löpande resultatet. Dessa förändringar bör leda till att det redovisade resultatet framöver kommer att ligga på en högre nivå än tidigare, dock med samma nivå på det löpande kassaflödet.

Miljöpåverkan

Bolagets påverkan på miljön utgörs främst av utsläpp av växthusgaser till följd av förbrukning av el, värme och vatten i de ägda fastigheterna. Bolaget arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen för respektive objekt.

Bolaget är anslutet till SABO's s.k. Skåneinitiativ med målsättning att sänka

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LC", "ABW", "LH", "SW", and "TH".

energiförbrukningen av köpt energi under perioden 2007 - 2016 med 20%.

För större byggprojekt kommer separata projektanpassade miljöplaner och miljöprogram upprättas.

Försäljning

Nettoomsättningen har under året uppgått till 78 911 (77 794) tkr, vilket är en ökning med 1,4 % jämfört med föregående år. Detta kan i sin helhet hänföras till hyreshöjningen med 1,47 % fr o m 2013-01-01.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 18 406 (10 826) tkr, de största insatserna omfattar avslutande badrums- och stamreovering på Ekebyhovsvägen om 2 657 tkr, pågående badrums- och stamreovering på Fårhagsplan om 3 366 tkr samt pågående takbyte på samma område om 2 680 tkr.

Investeringar i inventarier har uppgått till 1 023 (248) tkr.

Flerårsjämförelse

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	78 911	77 794	74 327	70 899	69 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 228	5 707	-225	3 543	1 995
Antal anställda, st	9	9	8	8	8
Soliditet, %	10,2	9,8	8,6	9,2	8,7
Justerad soliditet %	43,8	41,5	36,8	36,8	34,9
Avkastning på totalt kapital %	3,3	4,1	3,4	3,3	3,1
Fastigheternas direktavkastning, %	5,5	6,3	5,6	5,6	5,5
Bruttoränta, %	3,2	3,6	4,0	3,8	3,3
Förbrukning värme kWh/kvm	135,9	140,2	128,3	149,3	138,7
Förbrukning fastighetsel kWh/kvm	20,1	20,6	20,3	22,0	21,7
Förbrukning vatten kvm/kvm	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Handwritten notes in blue ink:

- LC
- NSW
- K1
- LE
- P
- SW
- 14
- TH
- Sig

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:
Kronor

Balanserade vinstmedel	35 918 101
Årets vinst	<u>2 504 069</u>
	<u>38 422 170</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 13 kr per aktie, totalt	130 000
i ny räkning överförs	<u>38 292 170</u>
	<u>38 422 170</u>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kapitlet 3 § Aktiebolagslagen. Det finns full täckning för det bundna kapitalet och utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risker ställer på det bundna egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets soliditet kommer efter utdelningen att uppgå till 10,1 %.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 3 228 tkr, vilket är en försämring jämfört med föregående år. De största orsakerna till försämringen är kostnader vid byte av VD, kostnader vid flytt av bolagets kontor, kostnader vid utökning av personalstyrkan, samt lägre realisationsvinst vid försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Detta har dock motverkats av lägre räntekostnader.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like M, LE, NB, SW, and others.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Hysesintäkter	2	76 195	74 971
Försäljning värme		2 428	2 508
Övriga rörelseintäkter	3	<u>288</u>	<u>315</u>
Summa intäkter		78 911	77 794
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-5 714	-5 551
Reparationer		-3 396	-3 337
Underhåll		-10 305	-9 551
Taxebundna utgifter		-7 028	-6 700
Uppvärmning		-7 875	-8 094
Diverse fastighetskostnader		-1 971	-1 838
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-810	-919
Fastighetsskatt		-1 089	-1 144
Övriga rörelsekostnader	4, 5, 6	-5 948	-3 982
Personalkostnader	7, 8	-8 137	-6 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	<u>-10 503</u>	<u>-10 236</u>
Summa rörelsens kostnader		-62 776	-57 804
Rörelseresultat		16 135	19 990
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	1 496	864
Resultat från försäljning av fastigheter	12	-	1 037
Övriga ränteintäkter	13	170	83
Räntekostnader	14	-13 485	-15 170
Borgensavgifter		<u>-1 088</u>	<u>-1 097</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-12 907	-14 283
Resultat efter finansiella poster		3 228	5 707
Skatt på årets resultat	15	<u>-724</u>	<u>621</u>
Årets vinst		<u>2 504</u>	<u>6 328</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'KI', 'LH', 'SW', 'NBW', and '1/2'.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9, 16	470 962	463 710
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	305	-
Inventarier	10	1 652	972
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	<u>16 255</u>	<u>15 829</u>
		<u>489 174</u>	<u>480 511</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	637	682
Andelar i intresseföretag	19	<u>40</u>	<u>40</u>
		<u>677</u>	<u>722</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>489 851</u>	<u>481 233</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		169	239
Skattefordringar		74	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	<u>2 049</u>	<u>2 179</u>
		<u>2 292</u>	<u>2 516</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 685</u>	<u>11 044</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 977</u>	<u>13 560</u>
Summa tillgångar		<u>495 828</u>	<u>494 793</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		35 918	30 190
Årets vinst		<u>2 504</u>	<u>6 328</u>
		<u>38 422</u>	<u>36 518</u>
Summa eget kapital		<u>50 422</u>	<u>48 518</u>

Handwritten notes in blue ink:

MI
Tav
SW
ll
lc
lt
NBW
ll

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	<u>11 640</u>	<u>10 916</u>
Summa avsättningar		<u>11 640</u>	<u>10 916</u>
Långfristiga skulder	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>416 400</u>	<u>420 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>416 400</u>	<u>420 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	22	2 400	-
Leverantörsskulder		6 522	6 440
Skulder till Ekerö kommun		585	1 420
Övriga kortfristiga skulder		1 128	326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>6 731</u>	<u>7 173</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>17 366</u>	<u>15 359</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>495 828</u>	<u>494 793</u>
Ställda panter	24	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	25	86	78

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'Mr', 'Lt', 'SW', 'W', 'TR', and '12/1'.

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	78 981	78 056
Utbetalningar till leverantörer och anställda	<u>-50 884</u>	<u>-45 998</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		
betalda räntor och inkomstskatter	28 097	32 058
Erhållen ränta	170	83
Erlagd ränta och borgensavgift	-14 873	-15 953
Betald skatt	<u>-1 064</u>	<u>-1 151</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 330	15 037
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19 430	-11 074
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>1 541</u>	<u>2 979</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 889	-8 095
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 200	-
Utbetald utdelning	<u>-600</u>	=
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800	0
Årets kassaflöde	-7 359	6 942
Likvida medel vid årets början	<u>11 044</u>	<u>4 102</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 685</u>	<u>11 044</u>

M
H
LC
LL
BW
W
NB
X
SW
Sj
1/2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFN AR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K 2).

Företaget har även valt att inte tillämpa BFN AR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K 3).

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och löpande underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'M', 'L', 'S', 'W', 'J', 'H', and 'TBS'.

Statliga stöd

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

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

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

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

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning justerad för marknadsvärdet på bolagets fastigheter.

M
K
L
N
W
J
S
W

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastningsberäkningen är ändrad fr o m 2013 i enlighet med nya ägardirektiv, tidigare år har omräknats efter samma princip.

Fastigheternas direktavkastning

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

Bruttoränta

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Förbrukning värme

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

Förbrukning fastighetsel

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

Förbrukning vatten

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

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bostäder	70 790	70 071
Lokaler	3 373	3 280
Garage	1 178	1 038
Bilplatser	839	711
Tillval	724	577
Övrigt	24	24
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-219	-389
Garage	-18	-11

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'LC', 'TW', 'W', 'M', 'L', 'A', 'F', 'RW', 'Sj', 'H'.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bilplatser	-141	-118
Övrigt	-3	-7
Hysesreduktioner	<u>-311</u>	<u>-205</u>
Summa intäkter	76 196	74 971

Not 3 Övriga intäkters fördelning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
I Övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Återvunna fordringar	23	43
Försäljning administrativa tjänster	133	125
Övriga ersättningar och intäkter	<u>132</u>	<u>147</u>
Summa	<u>288</u>	<u>315</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Osborne Revision AB		
Revisionsuppdrag	-146	-155
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	<u>-24</u>	<u>-24</u>
Summa	<u>-170</u>	<u>-179</u>

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

Handwritten notes in blue ink:

LC
M
U
W
D
P
S
W
U

Not 5 Operationella leasingavtal

2013 2012

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

Förfaller till betalning inom ett år	151	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>557</u>	=
	708	0

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

Leasingkostnader	40	-
------------------	----	---

Under året har nya leasingavtal ingåtts avseende 2 arbetsfordon. Avtalen löper på tre år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare 2 år.

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lokalkostnader	-596	-411
Hyra inventarier	-136	-254
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-391	-118
Fordonskostnader	-204	-119
Reklam och PR	-116	-57
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-154	-257
ADB-tjänster	-700	-598
Advokatkostnader	-	-85
Konsultarvoden *	-2 098	-541
Utrangeringsavdrag	-263	-311
Övriga rörelsekostnader	<u>-1 290</u>	<u>-1 231</u>
Summa	-5 948	-3 982

* Den stora förändringen av konsultkostnader avser främst kostnader för inhyrd tf VD om 872 tkr samt rekryteringskostnader om 350 tkr.

LC
 M
 H
 W
 J
 SW
 J

Not 7 Avgångsvederlag

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Medeltalet anställda		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	4	4
Män	<u>5</u>	<u>5</u>
Totalt	<u>9</u>	<u>9</u>
Löner och ersättningar		
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	-1 293	-1 040
Övriga anställda	<u>-3 964</u>	<u>-3 415</u>
Totala löner och ersättningar	<u>-5 257</u>	<u>-4 455</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 680	-1 514
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	-389	-338
Övriga anställda	<u>-293</u>	<u>-241</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-7 619</u>	<u>-6 548</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2013		2012	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	100 %	7	100 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

Handwritten notes:
M, W, SW, NSW, LE, etc.

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader har avskrivits med 1,4 - 3 % av de ursprungliga anskaffningsvärdena. Om- och tillbyggnader skrivs av i takt med förväntad livslängd, i intervallet 2,5 - 10%. Markanläggningar har avskrivits med 5% av de samlade anskaffningsvärdena. Installationer och anslutningsavgifter skrivs av med 2,5 - 10%.		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	360 658	361 200
Byggnader, årets anskaffningar	-	28
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller uttrangerade delar	-72	-569
Om- & tillbyggnader, ingående anskaffningsvärde	98 093	91 035
Om- & tillbyggnader, årets anskaffningar	13 867	7 308
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Avgår om- & tillbyggnader på sålda eller uttrangerade delar	-312	-250
Installationer & anslutningsavgifter, ingående anskaffningsvärde	40 696	40 095
Installationer & anslutningsavgifter, årets anskaffningar	3 393	601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 603	-89 130
Avgår avskrivningar på sålda eller uttrangerade delar	121	96
Årets avskrivning	-9 806	-9 569
Utgående bokfört värde byggnader	407 300	400 110
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	58 251	58 869
Avgår anskaffningsvärde på sålda delar	-	-618
Utgående bokfört värde mark	58 251	58 251
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 045	7 045
Årets anskaffningar	415	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 695	-1 343
Årets avskrivningar	-354	-352
Utgående bokfört värde markanläggningar	5 411	5 349
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	470 962	463 710

Handwritten notes in blue ink:

- MC
- LT
- AB
- W
- TV
- Sj
- SW
- 1/11

Not 10 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<p>Avskrivningar på inventarier har gjorts enligt linjär metod. De tillämpade livslängderna är för fordon 5-8 år, kontorsinventarier 3-10 år och för övriga inventarier 5-10 år.</p>		
Ingående anskaffningsvärden	6 197	6 107
Årets förändringar		
-Inköp	1 024	248
-Försäljningar och utrangeringar	-	<u>-158</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 221	6 197
Ingående avskrivningar	-5 226	-5 069
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	158
-Avskrivningar	<u>-343</u>	<u>-314</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 569	-5 226
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 652</u>	<u>972</u>

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Realisationsresultat vid försäljning av bostadsrätter	1 496	864
Summa	<u>1 496</u>	<u>864</u>

Not 12 Resultat från försäljning av fastighet och mark

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet	-	<u>1 038</u>
Summa	0	1 038

Handwritten notes in blue ink:

LC NB W
 H Ut
 W 1/11

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter bank	120	41
Ränteintäkter kundfordringar	<u>51</u>	<u>43</u>
Summa	<u>171</u>	<u>84</u>

Not 14 Räntekostnader

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsmässiga räntenivåer. Bolaget innehar inga väsentliga räntebärande tillgångar. Bolaget lånar i huvudsak till rörlig ränta och använder ränteswappar som kassaflödessäkringar av framtida räntebetalningar, vilket har den ekonomiska effekten att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor. Ränteswappar tillåter bolaget att ta upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandla dem till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Vid en ränteswap kommer bolaget överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen per kvartal), utväxla skillnaden mellan belopp enligt kontrakt till fast ränta och rörliga räntebelopp, beräknade med hänvisning till överenskomna nominella belopp.

Not 15 Uppskjuten skatt

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar. Skattemässigt restvärde fastigheter	433 731	424 925
Bokfört värde fastigheter	-487 217	-479 539
Skattepliktig skillnad	-53 486	-54 614
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-11 767	-12 014
Sparade förlustavdrag	577	4 985
Uppskjuten skattefordran (22 %)	127	1 098
Nettoskuld	-11 640	-10 916
Skatt på årets resultat:		
Förändring av skatteskuld från föregående år	-724	621
Summa skatt på årets resultat	-724	621

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'LC', 'AF', 'AS W', 'FW', and 'JH'.

Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

<u>Område</u>	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Marknadsvärde</u>
Wrangels väg	Tappström 3:1	50 883	69 400	109 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	69 191	104 000	160 000
Färhagsplan	Stockby 3:35	29 903	39 600	56 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 668	5 848	8 400
Kullen	Tappström 1:49	30 100	47 663	88 500
Söderströms väg	Stockby 4:146	46 608	67 800	115 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	58 142	64 765	114 000
Hästhagen	Svartsjö 1:53	4 511	9 640	4 700
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	114 119	103 400	167 500
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	46 983	61 600	102 000
Hertigarnas stall	Drottningholm 1:59	11 961	10 345	16 000
Övergården	Stockby 4:112	6 107	5 154	6 700
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 906	8 885	9 800
Lisselby	Lisselby 2:2	953	2 617	3 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	1 005	1 474	500
Brunna gruppobstad	Träkvista 1:125	6 492	-	6 600
Lovögården	Barkarby 3:1	<u>1 590</u>	<u>1 058</u>	<u>6 600</u>
		487 122	603 249	974 300

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i januari 2014 av DTZ Sweden AB. Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys, med utgångspunkt från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

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

Området Brunna gruppobstad är taxerad som specialenhet och har inte satts taxeringsvärde.

Handwritten notes in blue ink: MI, LC, UT, NB, W, SW, Sj, JX.

Områdena Lovögården och Lisselby är försålda i januari 2014, som marknadsvärde har därför angetts respektive försäljningspris.

Not 17 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	305	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>305</u>	<u>0</u>

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

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	15 829	12 940
Under året nedlagda kostnader	4 112	8 916
Under året genomförda omfördelningar	<u>-3 686</u>	<u>-6 027</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>16 255</u>	<u>15 829</u>

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
4 (5) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	198	244
8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	<u>438</u>	<u>438</u>
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	636	682
4 andelar i HBV å 10.000 kr	40	40

Handwritten notes in blue ink:

LC
M
U
AB
W
K

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ej fakturerad försäljning	-	328
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	128	224
Förutbetalda vägavgifter	644	623
Övriga förutbetalda kostnader	861	495
Övriga poster	<u>416</u>	<u>509</u>
Summa	<u>2 049</u>	<u>2 179</u>

Not 21 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	10 000	2 000	36 518	48 518
Årets resultat	-	-	2 504	2 504
Utdelning	=	=	<u>-600</u>	<u>-600</u>
Eget kapital 2013-12-31	10 000	2 000	38 422	50 422

Aktiekapitalet består av 10.000 st A-aktier à 1.000 kr.
Ekerö kommun innehar samtliga aktier.

Not 22 Upplåning

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Långfristiga		
Skulder till kreditinstitut	<u>416 400</u>	<u>420 000</u>
Summa	416 400	420 000
Kortfristiga		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	<u>2 400</u>	=
Summa	<u>2 400</u>	<u>0</u>
Summa räntebärande skulder	<u>418 800</u>	<u>420 000</u>

Handwritten notes:
 A blue arrow points from the 2013-12-31 value of 418 800 to the handwritten text.
 The text includes initials and names: "M", "L", "AB", "W", "Sj", "SW", "JK".

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förfallotider		
Långfristiga skulder med löptider över 5 år		
Skulder till kreditinstitut	=	=
Långfristiga skulder med löptider 1 - 5 år		
Skulder till kreditinstitut	298 800	220 000
Långfristiga skulder med löptider under 1 år		
Skulder till kreditinstitut	120 000	200 000
Summa	418 800	420 000
Checkräkningskredit, limit	15 000	15 000
Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2013-12-31 22 månader.		
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2013-12-31 36 månader.		

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 042	1 342
Upplupna löner	76	17
Upplupna semesterlöner	243	267
Upplupna pensionskostnader	148	145
Upplupna sociala avgifter	227	231
Förskottsbetalda hyror	3 897	3 892
Övriga poster	<u>1 098</u>	<u>1 279</u>
Summa	<u>6 731</u>	<u>7 173</u>

Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Summa	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

Handwritten notes in blue ink:

- MI
- LC
- NBW
- SH
- DN
- SH

Not 25 Ansvarsförbindelser

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Borgensåtaganden	<u>86</u>	<u>78</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>86</u>	<u>78</u>

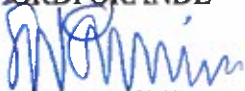
Som säkerhet för skulderna till kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö kommun om 435 000 tkr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2014-05-06 för fastställelse.

Ekerö 2014-02-20



Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE



Stefan Wåhlin



Lars-Olof Laurén



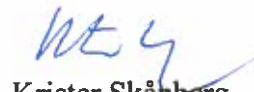
Nicke Björling



Mats Viker
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Ulric Andersen



Krister Skånberg



Thomas Swenson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-24

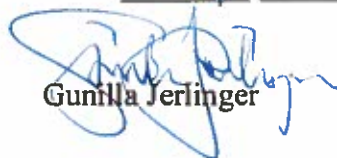


Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport för år 2013 har lämnats 2014-04-09



Kjell O Johansson



Gunilla Jerlinger

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

AB EKERÖ BOSTÄDER
Org.nr 556519-3645

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ekerö Bostäder för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ekerö Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24 mars 2014

OSBORNE REVISION AB



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Ekerö Bostäder

Granskningsrapport för år 2013

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2013.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Detta innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En granskning under året har bl a skett med utgångspunkt i det reviderade ägardirektivet. Vår granskning har dokumenterats i en särskild PM.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Ekerö den 9 april 2014



Gunilla Jerlinger



Kjell O Johansson

Av kommunfullmäktige i Ekerö kommun
utsedda lekmannarevisorer