

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Delårsrapport för räkenskapsperioden 2014-01-01 - 2014-08-31

Verkställande direktören avger följande delårsrapport.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse för perioden 2014-01-01 t o m 2014-08-31

Hysesförhandlingarna resulterade i en justering av bostadshyrorna med 1,65 % från 2014-02-01.

Två etapper av stambyte, badrumsrenovering och takbyte har genomförts på Fårhagsplan.

Undre våningen på bolagets tidigare kontor på Ekuddsvägen har byggts om och hyrs från 1 oktober 2014 ut till Ekerö kommun.

Fastigheten Lisselby 2:2 såldes 2014-01-31 för 3,0 Mkr.

Byggnad och arrenderätt till Barkarby 3:1 såldes per 2014-01-31 för 6,6 Mkr.

Fastigheten Svartsjö 1:53 (Hästhagen) såldes per 2014-01-31 för 8,0 Mkr.

Fastigheten Stockby 2:170 (Herman Palms Plan 2, Stenhamra) förvärvades per 2014-09-01 för 8,2 Mkr.

Detaljplanen för fastigheten Tappström 3:1, Wrangels väg överklagades i oktober 2013 till Mark- och Miljödomstolen, som i juli 2014 avslog överklagan. Ny överklagan har inlämnats för överprövning i Mark- och Miljö Överdomstolen, varför planen inte vunnit laga kraft.

Begäran om planbesked har lämnats in till Ekerö kommun avseende Tappström 1:49 (Ekuddsvägen), Stockby 3:35 (Fårhagsplan), Ekebyhov 1:329 (Ekebyhovsvägen) samt Stockby 2:170 (Herman Palms plan), för beslut om kommunen skall starta planläggning för nya bostäder.

En ny affärsidé samt vision 2020 samt långsiktiga mål för 2020 har antagits av bolagets styrelse.

Bolaget införde en ny logotype i juni 2014, den gamla logotypen fasas ut under året.

Mats Viker tillträdde som ny Vd 1 januari 2014. Vd är dessutom från och med 1 september tillika chef för Fastighetskontoret inom Ekerö kommun.

Försäljning

Nettoomsättningen har under året uppgått till 52 829 (52 574) tkr, vilket är en ökning med 0,5 % jämfört med föregående år. Hyrorna höjdes med 1,65 % fr o m 2014-02-01, detta har motverkats av att ett par hyresobjekt sålts och ett par tomställts för upprustning.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 14 620 (7 480) tkr, de största insatserna omfattar pågående badrums- och stamrenovering på Fårhagsplan om 7 336 tkr samt pågående takbyte på samma område om 2 460 tkr.

Investeringar i inventarier har uppgått till 153 (183) tkr.

Flerårsjämförelse

	2014	201308	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	52 829	52 574	77 794	74 327	70 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	13 227	3 070	5 707	-225	3 543
Antal anställda, st	11	9	9	8	8
Soliditet, %	11,9	10,1	9,8	8,6	9,2
Justerad soliditet %	43,8	41,5	41,5	36,8	36,8
Avkastning på totalt kapital %	3,6	3,4	4,1	3,4	3,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	5,6	6,3	5,6	5,6
Bruttoränta, %	2,8	3,3	3,6	4,0	3,8
Förbrukning värme kWh/kvm			140,2	128,3	149,3
Förbrukning fastighetsel kWh/kvm			20,6	20,3	22,0
Förbrukning vatten kvm/kvm			1,7	1,7	1,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

De två första kolumnerna avser 8 månader, övriga tre avser helår

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 13 227 tkr, vilket är en kraftig förbättring jämfört med föregående år. Den största orsaken är att försäljningen av 3 fastigheter gett realisationsvinst om 9 487 tkr. Dessutom har resultatet gynnats av lägre räntekostnader. Övergången till komponentredovisning enligt K3-reglerna har inneburit lägre kostnader för underhåll men en högre avskrivningstakt.

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-08-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	2	51 076	76 195
Försäljning värme		1 601	2 428
Övriga rörelseintäkter	3	<u>152</u>	<u>288</u>
Summa intäkter		52 829	78 911
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-3 151	-5 714
Reparationer		-2 449	-3 396
Underhåll		-4 927	-10 305
Taxebundna utgifter		-4 885	-7 028
Uppvärmning		-4 768	-7 875
Diverse fastighetskostnader		-1 395	-1 971
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-543	-810
Fastighetsskatt		-745	-1 089
Övriga rörelsekostnader	4, 5, 6	-3 615	-5 948
Personalkostnader	7, 8	-5 523	-8 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	<u>-8 651</u>	<u>-10 503</u>
Summa rörelsens kostnader		-40 652	-62 776
Rörelseresultat		12 177	16 135
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	-	1 496
Resultat från försäljning av fastigheter	12	9 487	-
Övriga ränteintäkter	13	102	170
Räntekostnader	14	-7 815	-13 485
Borgensavgifter		<u>-724</u>	<u>-1 088</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		1 050	-12 907
Resultat efter finansiella poster		13 227	3 228
Skatt på årets resultat	15	<u>-2 910</u>	<u>-724</u>
Årets vinst		<u>10 317</u>	<u>2 504</u>

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9, 16	459 896	470 962
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	265	305
Inventarier	10	1 492	1 652
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	<u>26 933</u>	<u>16 255</u>
		<u>488 586</u>	<u>489 174</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	637	637
Andelar i intresseföretag	19	<u>40</u>	<u>40</u>
		<u>677</u>	<u>677</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>489 263</u>	<u>489 851</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		893	169
Skattefordringar		287	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	<u>1 350</u>	<u>2 049</u>
		<u>2 530</u>	<u>2 292</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>15 619</u>	<u>3 685</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 149</u>	<u>5 977</u>
Summa tillgångar		<u>507 412</u>	<u>495 828</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		38 292	35 918
Årets vinst		<u>10 317</u>	<u>2 504</u>
		<u>48 609</u>	<u>38 422</u>
Summa eget kapital		<u>60 609</u>	<u>50 422</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	<u>14 550</u>	<u>11 640</u>
Summa avsättningar		<u>14 550</u>	<u>11 640</u>

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-12-31
Långfristiga skulder	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>415 200</u>	<u>416 400</u>
Summa långfristiga skulder		<u>415 200</u>	<u>416 400</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	22	2 400	2 400
Leverantörsskulder		2 813	6 522
Skulder till Ekerö kommun		1 465	585
Övriga kortfristiga skulder		636	1 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>9 739</u>	<u>6 731</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>17 053</u>	<u>17 366</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>507 412</u>	<u>495 828</u>
Ställda panter	24	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	25	86	86

Kassaflödesanalys	2014-01-01 -2014-08-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	53 685	78 981
Utbetalningar till leverantörer och anställda	<u>-33 909</u>	<u>-50 884</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	19 776	28 097
Erhållen ränta	102	170
Erlagd ränta och borgensavgift	-8 007	-14 873
Betald skatt	<u>-958</u>	<u>-1 064</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 913	12 330
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-14 773	-19 430
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>17 124</u>	<u>1 541</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 351	-17 889
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 200	-1 200
Utbetald utdelning	<u>-130</u>	<u>-600</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 330	-1 800
Årets kassaflöde	11 934	-7 359
Likvida medel vid årets början	<u>3 685</u>	<u>11 044</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>15 619</u>	<u>3 685</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att från och med 2014 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.

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.

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.

Brutoränta

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

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Bostäder	47 826	70 790
Lokaler	1 908	3 373
Garage	808	1 178
Bilplatser	570	839
Tillval	555	724
Övrigt	16	24
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-361	-259
Garage	-16	-18
Bilplatser	-106	-141
Övrigt	-5	-3
Hyresreduktioner	<u>-119</u>	<u>-311</u>
Summa intäkter	51 076	76 196

Not 3 Övriga intäkters fördelning

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
I Övriga rörelseintäker ingår intäkter från:		
Återvunna fordringar	27	23
Försäljning administrativa tjänster	72	133
Övriga ersättningar och intäkter	<u>53</u>	<u>132</u>
Summa	<u>152</u>	<u>288</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Osborne Revision AB		
Revisionsuppdrag	-88	-146
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	<u>-12</u>	<u>-24</u>
Summa	<u>-100</u>	<u>-170</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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Operationella leasingavtal

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Nominella värdet av framtida leaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	153	151
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>404</u>	<u>557</u>
	557	708
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	103	40

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Lokalkostnader	-629	-596
Hyra inventarier	-34	-136
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-292	-391
Fordonskostnader	-243	-204
Reklam och PR	-251	-116
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-146	-154
ADB-tjänster	-374	-700
Advokatkostnader	-47	-
Konsultarvoden *	-679	-2 098
Utrangeringsavdrag	-73	-263
Övriga rörelsekostnader	<u>-847</u>	<u>-1 290</u>
Summa	-3 615	-5 948

Not 7 Avgångsvederlag

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

Not 8 Medelantal anställda

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
--	----------------------------------	----------------------------------

Medeltalet anställda

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till

Kvinnor	5	4
Män	<u>6</u>	<u>5</u>
Totalt	<u>11</u>	<u>9</u>

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	2014-01-01 <u>-2014-08-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Byggnader har avskrivits med 1 - 10 % av de ursprungliga anskaffningsvärdena.		
Om- och tillbyggnader skrivs av i takt med förväntad livslängd, i intervallet 2 - 10%.		
Markanläggningar har avskrivits med 5% av de samlade anskaffningsvärdena.		
Installationer och anslutningsavgifter skrivs av med 2,5 - 10%.		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	360 587	360 658
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-2 992	-72
Om- & tillbyggnader, ingående anskaffningsvärde	111 648	98 093
Om- & tillbyggnader, årets anskaffningar	3 669	13 867
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Avgår om-&tillbyggnader på sålda eller utrangerade delar	-1 615	-312
Installationer & anslutningsavgifter, ingående anskaffningsvärde	44 089	40 696
Installationer & anslutningsavgifter, årets anskaffningar	78	3 393
Avgår installationer på sålda eller utrangerade delar	-909	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 287	-98 603
Avgår avskrivningar på sålda eller utrangerade delar	1 442	121
Årets avskrivning	-8 043	-9 806
Utgående bokfört värde byggnader	398 932	407 300
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	58 251	58 251
Avgår anskaffningsvärde på sålda delar	-2 617	-
Utgående bokfört värde mark	55 634	58 251
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 460	7 045
Årets anskaffningar	195	415
Avgår anskaffningsvärde på såld markanläggning	-26	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 049	-1 695
Avgår avskrivningar på såld markanläggning	6	-
Årets avskrivningar	-254	-354
Utgående bokfört värde markanläggningar	5 332	5 411
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	459 898	470 962

Not 10 Inventarier

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</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	7 221	6 197
Årets förändringar		
-Inköp	<u>153</u>	<u>1 024</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 374	7 221
Ingående avskrivningar	-5 569	-5 226
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-313</u>	<u>-343</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 882	-5 569
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 492</u>	<u>1 652</u>

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2014-01-01	2013-01-01
	<u>-2014-08-31</u>	<u>-2013-12-31</u>
Realisationsresultat vid försäljning av bostadsrätter	-	<u>1 496</u>
Summa	<u>0</u>	<u>1 496</u>

Not 12 Resultat från försäljning av fastighet och mark

	2014-01-01	2013-01-01
	<u>-2014-08-31</u>	<u>-2013-12-31</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet	<u>9 487</u>	-
Summa	9 487	0

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-08-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkter bank	29	120
Ränteintäkter kundfordringar	<u>73</u>	<u>51</u>
Summa	<u>102</u>	<u>171</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>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar. Skattemässigt restvärde fastigheter	420 115	433 731
Bokfört värde fastigheter	-486 829	-487 217
Skattepliktig skillnad	-66 714	-53 486
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-14 677	-11 767
Sparade förlustavdrag	577	577
Uppskjuten skattefordran (22 %)	127	127
Nettoskuld	-14 550	-11 640

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skatt på årets resultat:		
Förändring av skatteskuld från föregående år	-2 910	-724
Summa skatt på årets resultat	-2 910	-724

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	52 377	69 400	109 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	67 936	104 000	160 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	38 875	39 600	56 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 616	5 848	8 400
Kullen	Tappström 1:49	30 312	47 663	88 500
Söderströms väg	Stockby 4:146	46 605	67 800	115 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	57 295	64 765	114 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	112 611	103 400	167 500
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	46 187	61 600	102 000
Hertigarnas stall	Drottningholm 1:59	12 732	10 345	16 000
Övergården	Stockby 4:112	6 009	5 154	6 700
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 884	8 885	9 800
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	997	1 474	500
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	<u>6 393</u>	<u> </u>	<u>6 600</u>
		486 829	589 934	960 000

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 gruppbostad är taxerad som specialenhet och har inte åsatts taxeringsvärde.

Not 17 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	305	305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305	305
-Avskrivningar	-40	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>265</u>	<u>305</u>

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

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	16 255	15 829
Under året nedlagda kostnader	14 287	4 112
Under året genomförda omfördelningar	<u>-3 609</u>	<u>-3 686</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>26 933</u>	<u>16 255</u>

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
4 (4) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	198	198
8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	<u>438</u>	<u>438</u>
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	636	636
4 andelar i HBV á 10.000 kr	40	40

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	68	128
Förutbetalda vägavgifter	-	644
Övriga förutbetalda kostnader	786	861
Övriga poster	<u>496</u>	<u>416</u>
Summa	<u>1 350</u>	<u>2 049</u>

Not 21 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	10 000	2 000	38 422	50 422
Årets resultat	-	-	10 317	10 317
Utdelning	-	-	<u>-130</u>	<u>-130</u>
Eget kapital 2014-08-31	10 000	2 000	48 609	60 609

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

Not 22 Upplåning

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Långfristiga		
Skulder till kreditinstitut	415 200	416 400
Summa	415 200	416 400
Kortfristiga		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2 400	2 400
Summa	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa räntebärande skulder	<u>417 600</u>	<u>418 800</u>

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förfallotider		
Långfristiga skulder med löptider över 5 år		
Skulder till kreditinstitut	≡	≡
Långfristiga skulder med löptider 1 - 5 år		
Skulder till kreditinstitut	315 200	298 800
Långfristiga skulder med löptider under 1 år		
Skulder till kreditinstitut	102 400	120 000
Summa	417 600	418 800
Checkräkningskredit, limit	15 000	15 000
Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2014-08-31 26 månader.		
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2014-08-31 30 månader.		

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 574	1 042
Upplupna löner	20	76
Upplupna semesterlöner	182	243
Upplupna pensionskostnader	129	148
Upplupna sociala avgifter	203	227
Förskottsbetalda hyror	5 477	3 897
Övriga poster	<u>2 154</u>	<u>1 098</u>
Summa	<u>9 739</u>	<u>6 731</u>

Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Summa	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 25 Ansvarsförbindelser

	<u>2014-08-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Borgensåtaganden	<u>86</u>	<u>86</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>86</u>	<u>86</u>

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

Ekerö 2014-09-18



Mats Viker
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR