

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	13
- noter	14

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

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

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 2015.

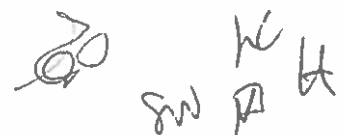
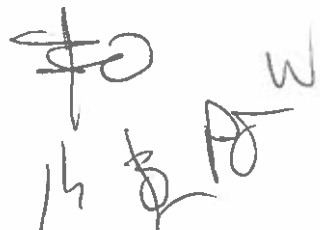
Styrelsearbetet

Styrelsens ordinarie ledamöter 2015-05-21 - 2015-12-31:

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

Styrelsens suppleanter 2015-05-21 - 2015-12-31:

Alvar Kårfors (M)
Göran Ahlquist (M)
Hans Noreen (M)
Inger Linge (M)



Ingela Sedin Nilsson (L)
Solveig Brunstedt (C)
Lena Samuelsson (KD) Till och med 2015-08-07
Kerstin Hägg (S)
Per-Arne Hammarström (S)
Krister Skånberg
Thomas Swenson (KD) Från och med 2015-08-07

Verkställande direktör:

Mats Viker

Vice verkställande direktör:

Mårten Ohlsson till och med 2015-06-30

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wallén

Lekmannarevisorer:

Lars Olof Lauren

Roger Axelsson

Lekmannarevisorssuppleanter:

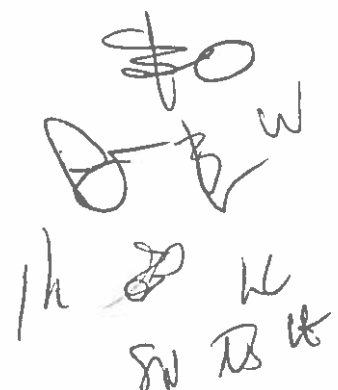
Jan Edvin Henriksson

Lars Ångström

Under året har styrelsen avhållit sex protokollförda sammanträden.

En styrelsekonferens genomfördes 4-5 juni då Vd och vice Vd presenterade bolagets verksamhet och ekonomiska förutsättningar för den nya styrelsen

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt sitt arbete med planerat underhåll enligt upprättad långtidsplan. Stambyten och badrumsrenoveringar har genomförts i den sista huskroppen på Fårhagsplan samt 6 st lägenheter på Söderströms väg. På Fårhagsplan har det genomförts takbyte och isolering för ett hus. Det innebär att alla stammar, badrum och tak är renoverade på Fårhagsplan. På Ångbåtsvägen har två st underjordsbehållare för hushållsavfall installerats, på Wrangels väg har en ny miljöstation byggts och en st underjordsbehållare tagits i bruk.

Bolaget genomförde i november försäljningen av den nybildade fastigheten Tappström 3:2 till AB Borätt. Under året har bolaget sålt en bostadsrätt på Ekuddsvägen. Bolaget har under året inte förvärvat några fastigheter.

Hyresförhandlingarna avseende 2015 resulterade i en justering av bostadshyror med 1,05 % från 1 januari 2015.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende hyreshöjning per 1 januari 2016 kunde inte slutföras och någon överenskommelse om nya hyror inte träffas. Hyresgästföreningens intresse av en förhandling utan onödig tisuutdräkt var liten, likaså var intresset för en vettig förhandling också det litet. Hyresförhandlingen skickades under december till Hyresmarknadskommittén för medling.

Ett nytt parkeringshus med 77 p-platser i 3 våningsplan färdigställdes på Wrangels väg i juli 2015, varefter alla parkeringsplatser hyrts ut. De befintliga garagen och parkeringsplatserna vid Wrangels väg revs under sommaren 2015.

Under hösten 2015 flyttades den tidigare gångvägen vid Wrangels väg och en ny gångfartsväg byggdes i enlighet med exploateringsavtalet för Wrangels väg. Detta inkluderade flytt av befintliga VA-ledningar samt starkströmskablar etc.

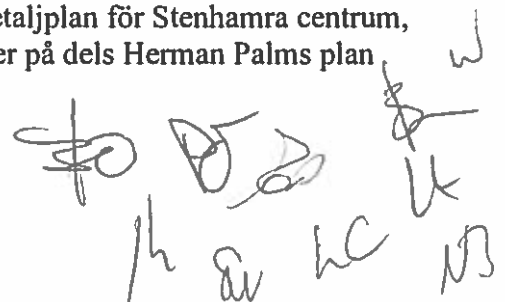
Arbete har under året bedrivits för att skapa möjligheterna att bygga nya hyreslägenheter på Wrangels väg. Under arbetet har ett förslag med 6 huskroppar utkristalliserats och diskuterats med Stadsarkitektkontoret, vilket skulle innebära en nyproduktion om ca 80 nya lägenheter. Arbetet pågår med att ta fram beslutsunderlag för beslut om att genomföra projektet.

Under slutet av året har bolaget startat utredning om möjligheter att förvärva en tomt på Adelsö (Stenby 15:24) för att där bygga ca 10 st parhus.

På grund av ett stort efterfrågan på nya bostäder har bolaget även startat utredning om att kunna bygga bostäder med tillfälliga bygglov på Söderströms väg och Gustavalundsvägen samt på en tomt i Närlunda som skulle kunna förvärfas från kommunen.

Ekerö kommun har tagit fram ett program för ny detaljplan i Ekerö centrum, inom vilket AB Ekerö Bostäder äger en tomt (Ångbåtsvägen) och på den får möjlighet att bygga fler lägenheter.

Kommunen har i början av 2016 tagit fram ett program för en ny detaljplan för Stenhamra centrum, inom vilken AB Ekerö Bostäder får möjlighet att bygga nya bostäder på dels Herman Palms plan och på Fårhagsplan.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.



Handwritten signature at the bottom left of the page.

Bolaget har i slutet av året tagit ett nytt modernt fastighetssystem i drift som ersätter ett äldre. I samband med detta har även arbetssätt och hjälpmedel setts över för att effektivisera verksamheten.

Bolaget har under året återinträtt som medlem i HBV, för att säkerställa att bolagets inköps görs i konkurrens i största möjliga mån.

Bolaget har under 2015 tagit fram en internkontrollplan för 2015 och 2016 i vilken ett antal vitala risker kommer kontrolleras och förebyggas.

Under 2015 har bolaget besökt samtliga av bolagets bostadsområden och inbjudit de boende till dialog. Bolaget har bjudit på kaffe, varmkorv och godis. Samtidigt har brandförsvaret varit på plats samt även Ekerö kommuns renhållning för att informera om Gröna påsen.

Från 1 januari 2015 har bolaget en förvaltare som ansvarar för och styr bolagets fastighetsförvaltning.

2015-06-30 avslutade bolagets ekonomichef och vice Vd, Mårten Ohlsson, sin anställning. 2015-06-22 började Anders Ranefall som bolagets ekonomichef.

Under året har bolagets organisation renodlats i en administrativ avdelning med ekonomichefen som ansvarig och en förvaltningsavdelning med förvaltaren som ansvarig.

Från februari 2015 delar AB Ekerö Bostäder kontor med Ekerö Fastighetskontor.

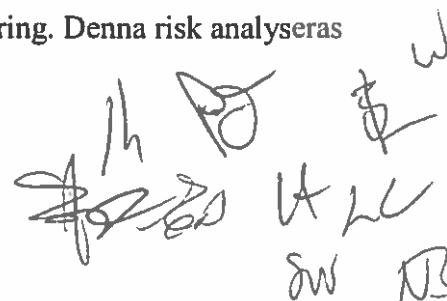
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har inte lyckats komma överens med Hyresgästföreningen gällande hyresökning för 2016. Ärendet är hänskjutet till hyresmarknadskommittén som kommer att träffas under mars månad.

Från 1 februari 2016 har vi bytt beteckning på våra tidigare fastighetsskötare till Boservicevärdar. Samtidigt har boservicevärdarna fått områdesansvar, dvs var och en har dedikerade bostadsområden som de ansvarar för istället för som tidigare, då alla åkte till alla områden.

Risker i verksamheten

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like 'H', 'A', 'L', 'S', 'W', 'B'.



Handwritten signature at the bottom left of the page.

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

Nybyggnation av ca 80 nya lägenheter bedöms kunna påbörjas på Wrangels väg under 2016 med färdigställande under 2017.

Nybyggnation av ca 20 nya lägenheter bedöms kunna påbörjas på Adelsö under 2016 med färdigställande under 2017-2018.

Under förutsättningar att de ekonomiska förutsättningarna är rimliga planerar bolaget för nyproduktion av bostäder på tillfälliga bygglov på Söderströms väg (ca 30 lgh) och Gustavalund (16 lgh), samt på Tranholmsvägen i Närlunda, enplanshus inom befintlig detaljplan, (50-60 lgh). Byggstart 2016 och färdigställande 2016-2017.

Bolaget är involverat i nya planläggningsprocesser avseende Ekuddsvägen, Ekebyhov, Fårhagsplan, Herman Palms plan och Ångbåtsvägen, med möjlig planläggning av 275-330 lägenheter.

Försäljning av några av de mindre och perifera fastigheterna (Kumlavägen och Munsö) samt av bolaget ägda bostadsrätter kan bli aktuella att genomföra under 2016.

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. I bolagets verksamhet finns endast en mindre oljepanna kvar i drift som försörjer en villa på Munsö. Bolaget köper Miljöklassad el och producerar värme antingen genom bibränsleldade värmepannor eller med olika former av värmepumpar.

Bolaget är anslutet till SABO's s.k. Skåneinitiativ med målsättning att sänka energiförbrukningen av köpt energi under perioden 2007 - 2016 med 20 %. Fram till 2014 är förbrukningen sänkt med 13%. Preliminära beräkningar visar att bolaget sänkt energiförbrukningen mellan 2014 och 2015 med 2%.

För större byggprojekt kommer separata projektanpassade miljöplaner och miljöprogram upprättas. Bolaget kommer att beakta möjligheterna till miljöklassning av nyproduktion.

Försäljning

Total försäljning exklusive reavinst från försäljning fastighet har under året uppgått till 83 235 (79 846) tkr, vilket är en ökning med drygt 4,2 % jämfört med föregående år. Detta kan hänföras till hyreshöjningen med 1,05 % fr o m 2015-01-01 samt ökad försäljning av administrativa tjänster till Ekerö Kommun.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 24 166 tkr (32 511) tkr, de största insatserna omfattar parkeringshus Wrangels väg 16 183 tkr, pågående badrums- och stamrenovering på Fårhagsplan om 4 300 tkr samt pågående takbyte på samma område om 3 054 tkr.

Investeringar i inventarier har uppgått till 0 (171) tkr.

Flerårsjämförelse

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	76 899	76 503	76 195	74 971	71 963
Resultat efter finansiella poster	tkr	39 809	12 636	3 228	5 707	-225
Antal anställda	st	13	11	9	9	8
Soliditet	%	16,2	11,8	10,2	9,8	8,6
Justerad soliditet	%	47,4	45,5	43,8	41,5	36,8
Avkastning på totalt kapital	%	-0,5	3,1	3,3	4,1	3,4
Fastigheternas direktavkastning\	%	2,2	5,8	5,5	6,3	5,6
Bruttoränta	%	2,5	2,7	3,2	3,6	4,0
Förbrukning värme	kWh/kvm	121,0	123,2	135,9	140,2	128,3
Förbrukning fastighetsel	kWh/kvm	18,2	18,6	20,1	20,6	20,3
Förbrukning vatten	kbm/kvm	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	Kronor
Balanserade vinstmedel	46 366 957
Årets vinst	23 032 585
	<hr/>
	69 399 542

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 2523 kr per aktie, totalt	25 230 000
i ny räkning överförs	44 169 542
	<hr/>
	69 399 542

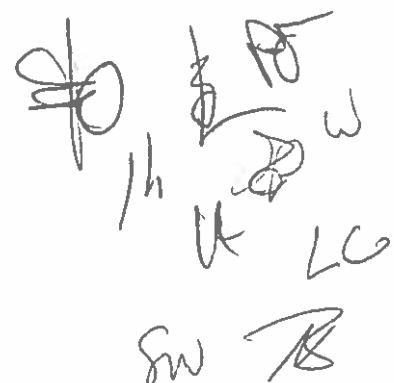
Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kapitlet 3 § Aktiebolagslagen. Det finns full täckning för det bundna kapitalet och utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risker ställer på det bundna egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov,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

Bolagets soliditet kommer efter utdelningen att uppgå till 12,1%.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 39 809 tkr, vilket är en stor förbättring jämfört med föregående år. Den största orsaken till förändringen är realisationsvinst vid försäljning av fastigheter tappström 3:2 samt försäljning bostadsrätt.

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 the bottom right corner, including a large signature on the left, and several sets of initials such as 'h', 'K', 'LC', 'SW', and 'R'.

A handwritten signature in the bottom left corner.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning	2	76 899	76 503
Resultat från försäljning av fastigheter	3	50 159	9 492
Försäljning värme		2 683	2 548
Övriga rörelseintäkter	4	3 653	795
Summa intäkter		133 394	89 338
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-6 135	-5 281
Reparationer		-5 019	-3 897
Underhåll		-23 186	-9 405
Taxebundna utgifter		-6 813	-7 329
Uppvärmning		-7 365	-7 262
Diverse fastighetskostnader		-2 053	-1 986
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-793	-815
Fastighetsskatt		-1 003	-1 108
Övriga rörelsekostnader	5, 6, 7	-9 296	-6 069
Personalkostnader	8, 9	-10 487	-8 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-13 763	-13 195
Summa rörelsens kostnader		-85 913	-64 416
Rörelseresultat		47 481	24 922
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2 838	-
Övriga ränteintäkter	13	48	128
Räntekostnader	14	-9 441	-11 318
Borgensavgifter		-1 109	-1 087
Summa finansiella intäkter och kostnader		-7 664	-12 277
Resultat efter finansiella poster		39 817	12 645
Resultat före skatt		-	-
Bokslutsdispositioner	26	- 9 317	-
Skatt på årets resultat	15	-7 467	-2 790
Årets vinst		23 033	9 855

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 16	493 627	480 575
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	408	313
Inventarier	11	1 038	1 372
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	21 418	19 690
		<u>516 491</u>	<u>501 950</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	595	637
Andelar i intresseföretag	19	40	40
		<u>635</u>	<u>677</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>517 126</u>	<u>502 627</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		1 758	762
Övriga kortfristiga fordringar		-	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 816	2 221
		<u>3 574</u>	<u>3 244</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>27 763</u>	<u>2 189</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>31 337</u>	<u>5 433</u>
Summa tillgångar		<u>548 463</u>	<u>508 060</u>

Handwritten notes and signatures, including the letters 'W', 'K', 'D', 'L', 'C', and 'S'.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		46 367	38 292
Årets vinst		23 033	9 855
		<u>69 400</u>	<u>48 147</u>
Summa eget kapital		<u>81 400</u>	<u>60 147</u>
Obeskattade reserver	26	9 316	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	15 748	14 430
Summa avsättningar		<u>15 748</u>	<u>14 430</u>
Långfristiga skulder	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		411 600	414 000
Summa långfristiga skulder		<u>411 600</u>	<u>414 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	22	2 400	2 400
Förskott från kunder		77	-
Leverantörsskulder		10 669	6 375
Skulder till Ekerö kommun		1 710	1 289
Skatteskulder		5 599	-
Övriga kortfristiga skulder		822	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 122	9 355
Summa kortfristiga skulder		<u>30 399</u>	<u>19 483</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>548 463</u>	<u>508 060</u>

Handwritten signatures and initials, including "SW TR" and "HC".

Handwritten signature or mark in the bottom left corner.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Ställda panter	24	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	25	109	98



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large signature at the top, several initials, and the letters 'W', 'K', and 'K'.

Kassaflödesanalys	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	81 912	80 792
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-64 526	-49 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	17 386	30 954
Erhållen ränta	48	128
Erlagd ränta och borgensavgift	-10 550	-12 276
Betald skatt	-1 326	-1 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 558	17 511
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 303	-32 760
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	49 590	16 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24 196	-16 477
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 400	-2 400
Utbetald utdelning	-1 780	-130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 180	-2 530
Årets kassaflöde	25 574	-1 496
Likvida medel vid årets början	2 189	3 685
Likvida medel vid årets slut	27 763	2 189



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K 3).

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

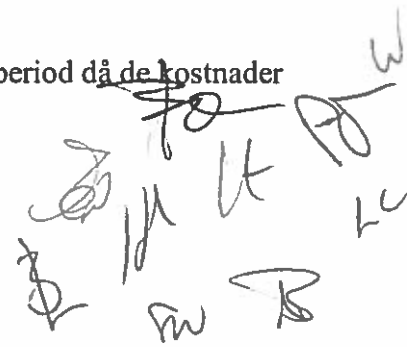
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader redovisas från och med 2014 enligt komponentmetoden, utbyte av väsentliga beståndsdelar redovisas som tillgång och utbyte av mindre beståndsdelar som kostnad. Utgifter för reparation och löpande underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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 och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) 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.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bostäder	71 180	71 368
Lokaler	3 514	3 072
Garage	1 164	1 213
Bilplatser	900	845
Tillval	1 071	864
Övrigt	23	22
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-606	-447
Garage	-62	-31
Bilplatser	-156	-152
Övrigt	-8	-5
Hysesreduktioner	<u>-121</u>	<u>-245</u>
Summa intäkter	76 899	76 504

Not 3 Resultat från försäljning av fastighet och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter	50 159	9 492
Summa	50 159	9 492

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature]
 SW LC [Signature]

Handwritten signature:
 [Signature]

Not 4 Övriga intäkters fördelning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
I Övriga rörelseintäker ingår intäkter från:		
Övriga ersättningar hyresgäster	23	-17
Återvunna fordringar	24	36
Försäljning administrativa tjänster	3 245	660
Övriga ersättningar och intäkter	361	116
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>3 653</u>	<u>795</u>

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PWC		
Revisionsuppdrag	-150	-160
Andra uppdrag, skatterådgivning fastighetsaffär	-156	-
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-24
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-332</u>	<u>-184</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.

Not 6 Operationella leasingavtal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AB Ekerö Bostäder som leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende ickeuppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	114	153

Handwritten notes and signatures:
 A large scribble on the left.
 On the right, there are several initials and a signature: "AD", "W", "K", "RW", "LC", and a signature "D".

Handwritten signature:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	254	406
	<hr/>	<hr/>
	368	559
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	153	153
Leasingavtalen avser 2 arbetsfordon. Avtalen löper på tre år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare 2 år.		
AB Ekerö Bostäder som leasegivare		
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.		
Förfaller till betalning inom 1 år	19 225	19 126

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lokalkostnader	-767	-909
Hyra inventarier	-23	-39
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-338	-535
Fordonskostnader	-272	-303
Reklam och PR	-212	-450
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-147	-181
ADB-tjänster	-1 850	-561
Advokatkostnader	-172	-103
Konsultarvoden	-3 362	-1 434
Utrangeringsavdrag	-47	-141
Övriga rörelsekostnader	-	-1 413
	<hr/>	<hr/>
Summa	-7 190	-6 069

Not 8 Avgångsvederlag

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




Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Medeltalet anställda		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	5	5
Män	8	6
Totalt	<u>13</u>	<u>11</u>
Löner och ersättningar		
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsen och verkställande direktören	-1 380	-1 310
Övriga anställda	-5 281	-4 375
Totala löner och ersättningar	<u>-6 661</u>	<u>-5 685</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 068	-1 779
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	-230	-224
Övriga anställda	-463	-301
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-9 422</u>	<u>-7 989</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2015		2014	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	10	80 %	7	100 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2015</u>	<u>2014</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	535 054	516 323
Byggnader, årets anskaffningar	24 876	24 377
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller uttrangerade delar	-	-5 646
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 087	-108 287
Avgår avskrivningar på sålda eller uttrangerade delar	-	1 492
Årets avskrivning	-13 017	-12 291
Utgående bokfört värde byggnader	427 091	415 233
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 139	58 251
Årets anskaffningar	1 575	4 504
Avgår anskaffningsvärde på sålda delar	-	-2 617
Utgående bokfört värde mark	61 714	60 139
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 629	7 460
Årets anskaffningar	-	195
Avgår anskaffningsvärde på såld markanläggning	-	-26
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 424	-2 049
Avgår avskrivningar på såld markanläggning	-	6
Årets avskrivningar	-381	-381
Utgående bokfört värde markanläggningar	4 823	5 204
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	493 627	480 576

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Not 11 Inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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	7 392	7 221
Årets förändringar		
-Inköp	-	171
-Försäljningar och uttrangeringar	-562	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 830</u>	<u>7 392</u>
Ingående avskrivningar	-5 563	-5 569
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-229	-451
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 792</u>	<u>-6 020</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 038</u>	<u>1 372</u>

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Realisationsresultat vid försäljning av bostadsrätter	2 838	-
Summa	<u>2 838</u>	<u>0</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ränteintäkter bank	8	29
Ränteintäkter kundfordringar	39	99
Skattefria ränteintäkter	-	-
Summa	<u>47</u>	<u>128</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "h", "PJ", "K", "AL", "R", and "HW".

Handwritten signature in the bottom left corner.

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.

Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick till -15 130 (-28 248) tkr.

Not 15 Uppskjuten skatt

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar. Skattemässigt restvärde fastigheter	443 465	426 935
Bokfört värde fastigheter	-515 046	-500 265
Skattepliktig skillnad	-71 581	-73 330
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-15 748	-16 133
Sparade förlustavdrag	-	7 739
Uppskjuten skattefordran (22 %)	-	1 703
Nettoskuld	-15 748	-14 430
Skatt på årets resultat: Förändring av skatteskuld från föregående år	-7 467	-2 790
Summa skatt på årets resultat	-7 467	-2 790



Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokf. värde	Tax.värde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	69 878	69 400	121 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	65 392	104 000	168 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	49 132	39 600	74 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 546	5 848	9 000
Kullen	Tappström 1:49	30 996	47 663	94 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	45 438	67 800	123 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	57 023	64 765	119 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	108 575	103 400	180 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	44 667	61 600	110 000
Hertigarnas stall	Drottningholm 1:59	14 318	10 345	20 000
Övergården	Stockby 4:112	5 828	5 154	6 900
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 977	8 430	10 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	985	1 624	300
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	6 230	-	7 000
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 642	3 858	8 000
		515 627	593 487	1 050 200

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i januari 2016 av Cushman & Wakefield (fd 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>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	383	-
Årets förändringar		
-Inköp	172	383
	<u>555</u>	<u>383</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	383
Ingående avskrivningar	-70	-

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
-Avskrivningar	-77	-70
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147	-70
	—	—
Utgående restvärde enligt plan	<u>408</u>	<u>313</u>

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

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	19 690	16 255
Under året nedlagda kostnader	39 218	24 071
Under året genomförda omfördelningar	-37 490	-20 636
Utgående nedlagda kostnader	<u>21 418</u>	<u>19 690</u>

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	438	438
3 (4) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	<u>157</u>	<u>198</u>
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	595	636
4 andelar i HBV á 10.000 kr	40	40

Handwritten notes and signatures:
A large scribble at the top right.
Below it, several initials and numbers: "1h", "SW", "LC", "LC", "W", "A".

Handwritten signature:

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ej fakturerad försäljning	77	75
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	185	204
Förutbetalda vägavgifter	1 034	646
Övriga förutbetalda kostnader	-	876
Övriga poster	521	420
Summa	<u>1 817</u>	<u>2 221</u>

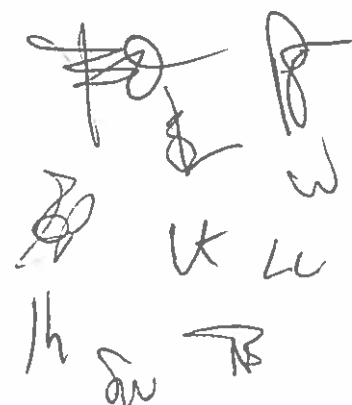
Not 21 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2015-01-01	10 000	2 000	46 367	58 367
Årets resultat	-	-	23 033	23 033
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2015-12-31	10 000	2 000	69 400	81 400

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

Not 22 **Upplåning**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Långfristiga		
Skulder till kreditinstitut	411 600	414 000
Summa	411 600	414 000
Kortfristiga		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400
Summa räntebärande skulder	<u>414 000</u>	<u>416 400</u>
Förfallotider		
Långfristiga skulder med löptider över 5 år		
Skulder till kreditinstitut	=	=
Långfristiga skulder med löptider 1 - 5 år		
Skulder till kreditinstitut	254 000	256 400
Långfristiga skulder med löptider under 1 år		
Skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
Summa	414 000	416 400
Checkräkningskredit, limit	15 000	15 000
Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2015-12-31 14 månader.		
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2015-12-31 28 månader.		

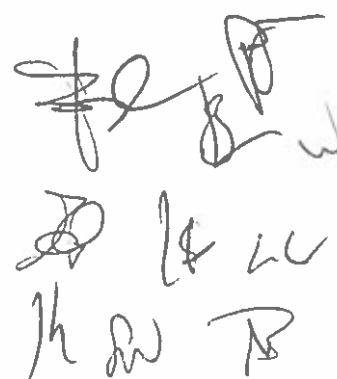


Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	912	1 171
Upplupna löner	51	30
Upplupna semesterlöner	270	321
Upplupna pensionskostnader	229	192
Upplupna sociala avgifter	271	274
Förskottsbetalda hyror	5 617	5 435
Övriga poster	1 772	1 932
Summa	<u>9 122</u>	<u>9 355</u>

Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>



Not 25 Ansvarsförbindelser

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Borgensåtaganden	109	98
Summa ansvarsförbindelser	<u>109</u>	<u>98</u>

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

Not 26 Bokslutsdispositioner

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Periodiseringsfond	9 317	-
Summa	<u>9 317</u>	<u>0</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-08-13 för fastställelse.

Ekerö 2016-03-31


Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE


Stefan Wählin


Lotta Claussnitzer


Nicke Björling


Mats Viker
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR


Ulric Andersen


Ole Sandin

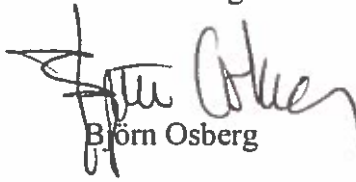

Johan Lyren



Peter Östergren



Elisabeth Palm



Björn Osberg

Min revisionsberättelse har lämnats: 2016-04-07



Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport för 2015 har lämnats:



Jan-Edvin Henriksson



Roger Axelsson

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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 för år 2015.

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 revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Kista den 2016- 04-07

PricewaterhouseCoopers AB



Lars Wallén
Auktoriserad revisor



**EKERÖ
KOMMUN**

Till årsstämman i AB Ekerö Bostäder

Granskningsrapport för år 2015

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2015.

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 bolagets ägardirektiv. 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 31 mars 2016

Roger Axelsson

Jan Edvin Henriksson (suppleant)

Av kommunfullmäktige i Ekerö kommun
utsedda lekmannarevisorer