

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- kassaflödesanalys	13
- noter	14

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "fo", "ML", "LD", "LL", "AW", "EP", "LH", "12".

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, affärslägenheter 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 2016.

Styrelsearbetet

Styrelsens sammansättning 2016

Styrelsens *ordinarie ledamöter* 2016-01-01 - 2016-12-31:

Ingemar Hertz (m)	Ordförande
Stefan Wåhlin (l)	1:e Vice ordförande
Ulric Andersen (s)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (m)	Ledamot
Lotta 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 2016-01-01 - 2016-12-31:

Alvar Kårfors (m)
Göran Ahlquist (m) *t.o.m. 2016-12-13*
Hans Noreen (m) *t.o.m. 2016-11-11*
Inger Linge (m)
Helena Butén (m) *fr.o.m. 2016-11-11*
Lars Forssell (m) *fr.o.m. 2016-12-13*
Ingela Sedin Nilsson (l)
Solveig Brunstedt (c)
Thomas Swenson (kd)
Kerstin Hägg (s)
Per-Arne Hammarström (s)
Krister Skånberg (mp) *t.o.m. 2016-06-30*
Carl Ståhle (mp) *fr.o.m. 2016-06-30*

Verkställande direktör: Mats Viker t.o.m 2017-01-31, därefter Anders Ranefall

Revisor: PwC Sverige, Lars Wallén

Lekmannarevisorer: Lars-Olof Laurén (m)
Roger Axelsson (s)

Lekmannarevisorssuppleanter: Jan Edvin Henriksson (m)
Lars Ångström (mp)

Under året har styrelsen avhållit sex protokollförda sammanträden.

En styrelsekonferens genomfördes 9-10 juni då styrelsen diskuterade varumärkesarbete samt framtida nyproduktionsmöjligheter.

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



Verksamhet

Under året har bolaget fortsatt sitt arbete med planerat underhåll enligt upprättad långtidsplan.

Upphandlingsarbete avseende stambyten, badrumsrenovering samt byte av yttertak har genomförts avseende 106 lägenheter på Wrangels väg. Inga badrum renoverades på Söderströms väg till följd av utfallet i hyresförhandlingarna.

På Wrangels väg har värmekulvertsystemet till/från respektive hus bytts ut och samtliga entréportar har ersatts med nya under året.

På Fårhagsplan har gårdsmiljöerna rustats upp i en första etapp.

Elektroniska passagesystem har installerats i samtliga portar på Ångbåtsvägen och Wrangels väg.

Målning av fasader på Ploglandsvägen har slutförts under året.

Hyresgästlokalen på Ångbåtsvägen har flyttats till en mindre för att möjliggöra två hyreslägenheter istället.

Under året har bolaget inte sålt några bostadsrätter eller fastigheter. Bolaget har under året tecknat köpeavtal avseende del av fastigheten Stenby 15:24 på Adelsö.

Hyresförhandlingarna avseende 2016 gick inte att slutföra med Hyresgästföreningen, varför förhandlingarna hänfördes till Hyresmarknadskommittén för medling. Efter att Hyresmarknadskommittén tvingats göra om sitt beslut efter felaktig hantering, resulterade det i en justering av bostadshyrorna med 0,86 % från 1 mars 2016. Bolaget har fört en diskussion med såväl Hyresgästföreningen som SABO om hur hyresförhandlingarna genomfördes samt Hyresmarknadskommittén hantering.

Hyresförhandlingarna avseende 2017 års hyror flöt betydligt smidigare än på många år. En förhandlingsöverenskommelse träffades med Hyresgästföreningen om nya hyror för 2017 och 2018. Hyrorna höjs för bolagets lägenheter med 1,2% från 2017-01-01. Därutöver höjs hyrorna för Ekebyhovsvägen (153 lgh) och Fårhagsplan (78 lgh) med 0,75% per 2017-01-01, som en del i en mer enhetlig hyressättning för badrumsrenovering i Ekerö Bostäders miljonprogramsbyggnader. Hyrorna för bolagets samtliga parkerings- och garageplatser höjs med 4,5% från 2017-01-01. Hyrorna höjs för bolagets lägenheter med 0,69% från 2018-01-01. Därutöver höjs hyrorna för Ekebyhovsvägen (153 lgh) och Fårhagsplan (78 lgh) med 0,75% per 2018-01-01, som en del i en mer enhetlig hyressättning för badrumsrenovering i Ekerö Bostäders miljonprogramsbyggnader. Hyrorna för bolagets samtliga parkerings- och garageplatser höjs med 4,5% från 2018-01-01.

Under 2016 har samråd hållit med Hyresgästföreningen avseende stamrenovering- och badrumsrenovering av 106 lägenheter på Wrangels väg. I slutet av året träffades överenskommelse om utförande och hyrestillägg. För åtgärd BAS utgår följande hyrestillägg,

Ett RoK	579 kr/mån
Två RoK	665 kr/mån
Tre RoK	907 kr/mån
Fyra RoK	952 kr/mån

Handwritten notes and signatures in blue ink:
me D K
to O A
du B U Jh

För åtgärd Kök (frivillig option) utgår 650 kr/mån i hyrestillägg.

Bolaget har under året anslutit sig till Fastighetsägarna Stockholm.

Bygglov har under året erhållits för sex nya huskroppar, innehållande 80 nya hyreslägenheter, inom fastigheten Tappström 3:1 (Wrangels väg). Under slutet av året tecknades avtal om en totalentreprenad med Serneke bygg öst AB, avseende uppförande av dessa sex huskroppar.

En upphandling genomfördes avseende nybyggnation av parhus, med drygt 30 hyreslägenheter, på Adelsö, del av Stenby 15:24. Tyvärr inkom inga anbud, varför en direktupphandlingsprocess inleddes.

På grund av en mycket stor efterfrågan på nya bostäder har bolaget under året arbetat med utredningar av ett flertal tomter för nyproduktion. Dessvärre fanns det nästan bara tomter med Allmänt ändamål, varför endast tillfälliga bygglov för bostäder var aktuellt. Genom domslut i Mark- och miljööverdomstol försvårades möjligheterna till tillfälliga bygglov, varför dessa utredningar pausats. Bolaget har fortsatt diskussioner med kommunen om möjligheten att förvärva tomter med detaljplaner för bostäder.

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. Bolaget har lämnat in remissvar på programmet.

Bolaget har i slutet av året implementerat en energiuppföljningsmodul till bolagets fastighetssystem vilket kommer förenkla och förbättra bolagets miljöarbete.

Bolaget har under 2016 följt en internkontrollplan i vilken ett antal vitala risker kommer att kontrolleras och förebyggas.

Under 2016 har bolaget besökt samtliga av bolagets bostadsområden och inbjudit de boende till dialog. Bolaget har besökt varje område under den varma årstiden, bjudit på kaffe, varmkorv och godis. Samtidigt har även brandförsvaret varit på plats samt även Ekerö kommuns renhållning för att informera om Gröna påsen. Bolaget har dessutom besökt varje område under den kalla årstiden och genomfört Boinflytandemöten, där bolaget informerat om bolaget och dess planering i stort samt för respektive område.

Bolaget har under året ändrat benämningen på bolagets Fastighetsskötare till Boservicevärd. Boservicevärdarna har i början av året organiserats om, så att varje bostadsområde har en allokerad Områdesansvarig Boservicevärd.

För att öka kvaliteten hos våra kunder anställdes ytterligare en boservicevärd från 1 juli 2016.

Under hösten anställdes två personer i en nybildad "Egen regi"-grupp, en målare och en snickare. Dessa ersätter de timmar bolaget tidigare köpt från entreprenörer. På så vis kommer kvaliteten höjas till en lägre kostnad.

En ny Driftansvarig anställdes 1 november.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'MR RD', 'H', 'Ut', and 'H'.

Tidigare driftansvarig, Janne Westerlund slutade sin tjänst i juli 2016. En fastighetskötare, Conny Adlertz, gick i pension i början av året.

Bolagets Verkställande Direktör, Mats Viker, anmälde att han avslutar sin tjänst hos AB Ekerö Bostäder, och sista arbetsdagen fastställdes till 31 januari 2017. Anders Ranefall, Ekonomichef, utsågs av styrelsen till tillförordnad Verkställande direktör från och med 1 februari 2017.

Under perioden april - december 2016 förmedlades samtliga vakanta lägenheter till Ekerö kommun, som i sin tur hyrde ut dessa till Nyanlända. Under samma period förmedlades sålunda inga lägenheter via bostadskön.

Bolaget har under året arbetat för att hjälpa nyanlända hyresgäster tillrätta och anpassat arbetsrutiner för att skapa bästa möjliga integration.

I november 2016 tecknade bolaget ett nytt Boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen.

Bolaget har under 2016 arbetat med en ny Varumärkesplattform.

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 t.ex. Wrangels väg. Noggrann projektering och kostnadsstyrning av dessa projekt är därför av stor vikt.

Framtida utveckling

Nybyggnation av ca 80 nya lägenheter kunna påbörjas på Wrangels väg under 2017 med färdigställande under 2018.

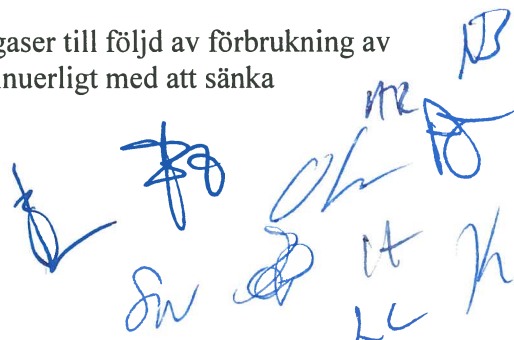
Nybyggnation av ca 30 nya lägenheter bedöms kunna påbörjas på Adelsö under 2017 med färdigställande under 2017-2018.

Bolaget är involverat i nya planlägningsprocesser 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 2017.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'NB', 'me', 'to', 'H', 'K', 'LC', 'Sn', and 'L'.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt E.K	Summa E.K
Eget Kapital 2015-12-31	10 000	2 000	69 400	81 400
Årets resultat			1 002	1 002
Utdelning			-25 230	-25 230
Eget kapital 2016-12-31	10 000	2 000	45 172	57 172

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Kronor
Balanserade vinstmedel	44 169 542
Årets vinst	1 001 727
	<hr/>
	45 171 269

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 61,64 kr per aktie, totalt	61 640
i ny räkning överförs	45 109 629
	<hr/>
	45 171 269

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 %.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
MR NB
OK
JK
M
H

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 069 tkr. Ingen bostadsrätt har sålts under 2016.

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 "AR", "TS", "SW", "JL", and "JK".

Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	77 841	76 899
Försäljning värme		2 417	2 683
Övriga rörelseintäkter	3	2 299	3 653
Resultat från försäljning av fastigheter	4	-	50 159
Summa intäkter		82 557	133 394
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-4 274	-6 135
Reparationer		-3 765	-5 019
Underhåll		-10 902	-23 186
Taxebundna utgifter		-6 585	-6 813
Uppvärmning		-6 597	-7 365
Diverse fastighetskostnader		-2 682	-2 053
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-720	-793
Fastighetsskatt		-1 263	-1 003
Övriga rörelsekostnader	5, 6, 7	-9 318	-9 296
Personalkostnader	8, 9	-9 968	-10 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-14 421	-13 763
Summa rörelsens kostnader		-70 495	-85 913
Rörelseresultat		12 062	47 481
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	-	2 838
Övriga ränteintäkter	13	16	48
Räntekostnader	14	-8 922	-9 441
Borgensavgifter		-1 087	-1 109
Summa finansiella intäkter och kostnader		-9 993	-7 664
Resultat efter finansiella poster		2 069	39 817
Resultat före skatt		-	-
Bokslutsdispositioner	26	-1 410	9 317
Skatt på årets resultat	15	-2 477	-7 467
Årets vinst		<u>1 002</u>	<u>23 033</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR NB", "OK", "lt", and "ju".

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 16	488 898	493 627
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	331	408
Inventarier	11	849	1 038
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	31 112	21 418
		<u>521 190</u>	<u>516 491</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	595	595
Andelar i intresseföretag	19	40	40
		<u>635</u>	<u>635</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>521 825</u>	<u>517 126</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		191	1 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 870	1 816
		<u>2 061</u>	<u>3 574</u>
<u>Kassa och bank</u>		736	27 763
Summa omsättningstillgångar		<u>2 797</u>	<u>31 337</u>
Summa tillgångar		<u>524 622</u>	<u>548 463</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "me" and "AW".

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		44 170	46 367
Årets vinst		1 002	23 033
		<u>45 172</u>	<u>69 400</u>
Summa eget kapital		<u>57 172</u>	<u>81 400</u>
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	26	7 907	9 316
Summa obeskattade reserver		7 907	9 316
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	17 411	15 748
Summa avsättningar		<u>17 411</u>	<u>15 748</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	409 200	411 600
Summa långfristiga skulder		<u>409 200</u>	<u>411 600</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	21	2 400	2 400
Checkräkningskredit		8 544	-
Förskott från kunder		166	77
Leverantörsskulder		6 409	10 669
Skulder till Ekerö kommun		1 272	1 710
Skatteskulder		1 493	5 599
Övriga kortfristiga skulder		1 289	822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 359	9 122
Summa kortfristiga skulder		<u>32 932</u>	<u>30 399</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>524 622</u>	<u>548 463</u>

Handwritten notes in blue ink:

for MR TR
SW 2014 1/2

Kassaflödesanalys	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	82 557	81 912
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-55 523	-64 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	27 034	17 386
Erhållen ränta	16	48
Erlagd ränta och borgensavgift	-10 010	-10 550
Betald skatt	-6 721	-1 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 319	5 558
Investeringsverksamheten		
Sålda immateriella anläggningstillgångar	-	2 909
Investeringar i materiala anläggningstillgångar	-18 260	-28 303
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	49 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 260	24 196
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 400	-2 400
Utbetald utdelning	-25 230	-1 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 630	-4 180
Årets kassaflöde	-35 571	25 574
Likvida medel vid årets början	27 763	2 189
Likvida medel vid årets slut	-7 808	27 763

Handwritten notes in blue ink:

me TB
 10 H
 10 H
 10 H

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses. Avdrag görs för lämnade rabatter.

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. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Stomme och grund: 100 år

Stomkompletteringar: 75 år



Värmeledningar 50 år
Yttertak 40 år
Värme, sanitet 50 år
Ventilation 25 år
El 40 år
Fasad 50 år
Fönster 50 år
Köksinredning 30 år
Inre ytskikt och vitvaror 15 år

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'MR' and 'PO'.

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital och övervärde fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning och fastigheternas övervärde.

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.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bostäder	71 413	71 180
Lokaler	3 608	3 514
Garage	696	1 164
Bilplatser	1 441	900
Tillval	1 163	1 071
Övrigt	31	23



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-175	-606
Garage	-8	-62
Bilplatser	-106	-156
Övrigt	-3	-8
Hysesreduktioner	<u>-220</u>	<u>-121</u>
Summa intäkter	77 840	76 899

Not 3 Övriga intäkters fördelning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I Övriga rörelseintäker ingår intäkter från:		
Övriga ersättningar hyresgäster	-	23
Återvunna fordringar	19	24
Försäljning administrativa tjänster	1 545	3 245
Övriga ersättningar och intäkter	735	361
Summa	<u>2 299</u>	<u>3 653</u>

Not 4 Resultat från försäljning av fastighet och mark

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter	-	50 159
Summa	0	50 159

Handwritten notes and signatures in blue ink:
MR MS
LC
lt
M

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
/ PWC		
Revisionsuppdrag	-168	-306
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-26
Summa	<u>-194</u>	<u>-332</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>2016</u>	<u>2015</u>
Nominella värdet av framtida leaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	182	114
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	251	254
	<u>433</u>	<u>368</u>
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	294	153

Leasingavtalen för 5 arbetsfordon med varierande slutdatum. Alla har utgått från 3 årsavtal

Handwritten notes in blue ink:
MC
PO
B
Lc
//
MN

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lokalkostnader	-949	-767
Hyra inventarier	-9	-23
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-582	-338
Fordonskostnader	-546	-272
Reklam och PR	-94	-212
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-90	-147
ADB-tjänster	-1 003	-1 850
Advokatkostnader	14	-172
Konsultarvoden	-4 114	-3 362
Utrangeringsavdrag	-550	-47
Övriga rörelsekostnader	-1 395	-2 106
Summa	-9 318	-9 296

Not 8 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 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Medeltalet anställda		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	5	5
Män	9	8
Totalt	<u>14</u>	<u>13</u>

Löner och ersättningar

Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsen och verkställande direktören

-1 402 -1 380

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MC', 'LC', and 'JK'.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Övriga anställda	-5 216	-5 281
Totala löner och ersättningar	<u>-6 618</u>	<u>-6 661</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 154	-2 068
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	-217	-230
Övriga anställda	<u>-439</u>	<u>-463</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-9 428</u>	<u>-9 422</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2016		2015	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	10	80 %	10	80 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'me', 'PO', 'LC', 'H', 'M', 'L', 'K', 'J', 'S', 'O', 'W', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z'.

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	58	-
-Försäljningar och utrangeringar	-	-562
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 888	6 830
Ingående avskrivningar	-5 792	-5 563
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-247	-229
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 039	-5 792
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>849</u>	<u>1 038</u>

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Realisationsresultat vid försäljning av bostadsrätter	-	2 838
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>0</u>	<u>2 838</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ränteintäkter bank	-	8
Ränteintäkter kundfordringar	16	39
Skattefria ränteintäkter	-	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>16</u>	<u>47</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "MR", "NB", "LC", "h", "Sw", and "H".

Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokf. värde	Tax.värde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	79 107	69 400	115 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	63 214	104 000	194 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	50 768	39 600	91 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 408	5 848	9 500
Ekebyhov lgh	Ekeby hov 1:527			10 000
Kullen	Tappström 1:49	30 177	47 663	107 000
Ångbåtsvägen lgh	Tappsund 1:58	595		20 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	44 223	67 800	144 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	55 766	64 765	141 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	106 131	103 400	197 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	43 867	61 600	121 000
Hertigarnas stall	Drottningholm 1:59	14 072	10 345	31 000
Övergården	Stockby 4:112	5 688	5 154	7 400
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 970	8 430	11 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	974	1 624	300
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	6 086	-	7 500
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 410	3 858	9 000
Stenby	15:24 del av	2 500		3 800
		519 956	593 487	1 219 500

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i dec 2016- jan 2017 av Cushman & Wakefield (fd DTZ Sweden AB). Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys, med utgångspunkt från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

Ett antal lägenheter är nu externvärderade separat vilket framgår av specifikationen.

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>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årets förändringar		
-Ingående värde	555	555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'H.C.', 'B.', 'L.C.', 'H.', 'S.W.', 'P.O.', 'K.' and various scribbles.

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
-Avskrivningar	-223	-147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223	-147
	—	—
Utgående restvärde enligt plan	<u>332</u>	<u>408</u>

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

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	21 418	19 690
Under året nedlagda kostnader	15 573	39 218
Under året genomförda omfördelningar	-5 879	-37 490
Utgående nedlagda kostnader	<u>31 112</u>	<u>21 418</u>

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	438	438
3 (3) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	<u>157</u>	<u>157</u>
Summa andelar i bostadsrättsföreningar	595	595
4 andelar i HBV á 10.000 kr	40	40

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ej fakturerad försäljning	677	77
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	177	185
Förutbetalda vägavgifter	-	1 034

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like NR, AD, LC, and others.

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga poster	1 016	521
Summa	<u>1 870</u>	<u>1 817</u>

Not 21 Upplåning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Långfristiga		
Skulder till kreditinstitut	409 200	411 600
Summa	409 200	411 600
Kortfristiga		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400
Summa räntebärande skulder	<u>411 600</u>	<u>414 000</u>
Förfallotider		
Långfristiga skulder med löptider över 5 år		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till kreditinstitut	150 000	160 000
Långfristiga skulder med löptider 1 - 5 år		
Skulder till kreditinstitut	261 600	254 000
Långfristiga skulder med löptider under 1 år		
Summa	411 600	414 000
Checkräkningskredit, limit	25 000	15 000
Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2016-12-31 34 månader.		
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2016-12-31 31 månader.		

Handwritten notes and signatures in blue ink:
 MR TB
 AR
 LC
 H
 H
 H

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	771	912
Upplupna löner	33	51
Upplupna semesterlöner	346	270
Upplupna pensionskostnader	217	229
Upplupna sociala avgifter	313	271
Förskottsbetalda hyror	7 187	5 617
Övriga poster	2 492	1 772
Summa	<u>11 359</u>	<u>9 122</u>

Not 23 Händelser efter balansdagen

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

8 februari 2017 fick bolaget in anbud avseende nybyggnation av parhus, med drygt 30 hyreslägenheter, på Adelsö, del av Stenby 15:24.

Från 1 januari 2017 återupptas uthyrning av vakanta bostäder via bostadskön. Från 1 januari kommer max 40% av de vakanta lägenheterna förmedlas till nyanlända.



Not 26 **Bokslutsdispositioner**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Periodiseringsfond ingående balans	9 317	9 317
Förändring av periodiseringsfond	-1 410	-
Summa	<u>7 907</u>	<u>9 317</u>

Handwritten notes in blue ink:
MR TB
SA h

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-05-05 för fastställelse.

Ekerö 2017-03-30



Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE



Stefan Wählin



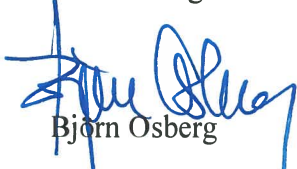
Lotta Claussnitzer



Nicke Björling



Peter Östergren



Björn Osberg

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2017-04-07
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers



Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport för 2016 har lämnats:



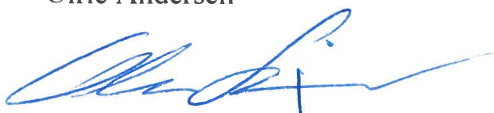
Lars-Olof Laurén



Anders Ranefall
T.F VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



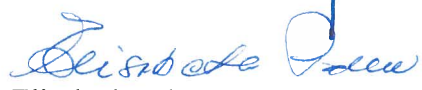
Ulric Andersen



Ola Sandin



Johan Lyren



Elisabeth Palm



Roger Axelsson

✓ m AS
for AD
m of h



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ekerö Bostäder, org.nr 556519-3645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ekerö Bostäder för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ekerö Bostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ekerö Bostäder för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 7/4 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2016

Till bolagsstämman i AB Ekerö Bostäder

Organisationsnummer: 556519-3645

Vi, av kommunfullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten,

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente, utifrån bolagsordningen, av års/bolagsstämman samt kommunfullmäktige fastställda ägardirektiv samt andra relevanta styrande dokument för bolagets verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under 2016 har granskningen varit översiktlig och i huvudsak inriktad på en inventering av att ovanstående styrdokument finns, är aktuella och efterlevs. I bifogat sakkunnig-PM framgår granskningsresultatet.

Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Ekerö 5 april 2017

Roger Axelsson

Lars-Olof Laurén

Av fullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer

Bilaga sakkunnigs gransknings-PM