


## STYRELSEPROTOKOLL

	Datum <b>2017-09-21</b>	Tid <b>Kl. 18:30-21:00</b>	Protokoll nr <b>8/2017</b>
	Plats <b>Bryggavägen 110, Ekerö</b>		
<p>Närvarande</p> <p><b>Ordinarie ledamöter:</b> Ingemar Hertz (M), Lotta Claussnitzer (M), Ola Sandin (M), Stefan Wåhlin (L), Peter Östergren (KD), Ulric Andersen (S), Elisabeth Palm (S), Björn Osberg (MP)</p> <p><b>Tjänstgörande ersättare:</b> Alvar Kårfors (M), Solveig Brunstedt (C)</p> <p><b>Ej tjänstgörande ersättare:</b> Inger Linge (M), Helena Butén (M), Ingela Sedin Nilsson (L), Kerstin Hägg (S), Per-Arne Hammarström (S), Carl Ståhle (MP)</p> <p><b>Övriga:</b> Timo Siikaluoma, Claes Vikström, Cecilia Matthews, Anneli Lehtinen</p>			

§ 67 Öppnande	Ordförande Ingemar Hertz hälsar samtliga välkomna och förklarar mötet öppnat.
§ 68 Val av protokolljusterare	<b>Styrelsen utser</b> Peter Östergren till protokolljusterare.
§ 69 Godkännande av dagordningen	<b>Styrelsen godkänner</b> dagordningen.
§ 70 Föregående protokoll	<b>Styrelsen godkänner</b> protokoll 6/2017 per 2017-06-29 och protokoll 7/2017 per 2017-08-29.
§ 71 Rapporter från Arbetsutskottet	Ordförande lämnar följande rapporter från Arbetsutskottet avseende den löpande förvaltningen
a) Anställning av VD	Ordförande hälsar Timo Siikaluoma välkommen att tillträda som VD från och med 2018-02-01 samt låter honom kort presentera sig.
b) Nyproduktion Adelsö	Ett möte ska hållas med Jonas Hedh, den nya handläggaren från Stadsarkitektkontoret, den 27/9 2017, för att lösa en del frågor angående bygglov.
c) Nyproduktion Wrangels väg	Förvaltningschefen redogör kort för projektets fortskridande. Grund för hus 3 och 4 är klara och platta för hus 5 ska strax gutas.
d) Potentiella nyproduktionsmöjligheter	Arbetsutskottet redogör för status på möjliga nyproduktionsprojekt.



Sign



Sign



Sign

<p>e) ROT-projekt Wrangels väg</p>	<p><u>Stambyte</u>: Klart i nr. 4 och i nr. 6, och pågående i nr. 2.</p> <p><u>Takbyte</u>: Hus 18 är i stort klart, hus 16 är pågående och hus 14 har påbörjats. Lösning på frågan om uppvärmning är under framtagande.</p> <p><u>Kulvert</u>: Den kulvert som gjordes 2016 är inte godkänd och NCC ska göra om arbetet, förhoppningsvis med start inom två veckor.</p>
<p>§ 72 Ekonomiska rapporter</p>	<p>Ekonomichefen redovisar följande ekonomiska rapporter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Resultaträkningen per 2017-08-31</li> <li>- Balansräkningen per 2017-08-31</li> </ul> <p><b>Styrelsen godkänner</b> delårsbokslut per 2017-08-31.</p> <p>Ekonomichefen redovisar vidare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Likviditetsplan per 2017-08-31</li> <li>- Nyckeltal per 2017-09-03</li> <li>- Finansiell rapport per 2017-09-03</li> </ul> <p><b>Styrelsen antar</b> de ekonomiska rapporterna.</p>
<p>§ 73 Bostadskö, information</p>	<p>Informationsansvarig redogör för Ekerö Bostäders bostadskö per 2017-09-14, då antalet registrerade i kön uppgick till 6 904 personer.</p> <p><b>Styrelsen beslutar</b> att aktuell information om bostadskön kontinuerligt ska redovisas vid ordinarie styrelsemöten.</p>
<p>§ 74 Vakanser bostadsrätter och småhus</p>	<p><b>Styrelsen bordlägger</b> frågan om försäljning vid eventuella vakanser, med anledning av trycket från bostadskön, och i avvaktan på utvärdering.</p>
<p>§ 75 Övriga frågor</p>	<p>Inga övriga frågor behandlades.</p>
	<p>Mötet avslutas med att styrelsen framför sitt varma tack till Inger Linge som på grund av flytt från kommunen avslutar sin tjänst inom Ekerös politik, och önskar henne all lycka i framtiden.</p> <p>Nästa ordinarie styrelsemöte är 2017-11-09 kl. 18.30 på Ekerö Bostäders kontor, Bryggavägen 110, Ekerö.</p>

Dag som ovan



Cecilia Matthews  
Sekreterare



Ingemar Hertz  
Ordförande



Peter Östergren  
Justerare

**#AB Ekerö Bostäder#**  
**Org nr #556519-3645#**

## **Delårsredovisning per 201708**

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kr. Uppgifter inom parentes avser föregående period.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

### Förvaltningsberättelse

#### 1. FÖRVALTNING

Förvaltningen av våra fastigheter löper på i stort sett i enlighet med plan.

Inventeringsarbete för alla lägenheter för att kunna prioritera och resursoptimera bättre i framtiden är klart. Syftet är även att kunna ge mer information till hyresgästerna om när ens lägenhet är planerade att renoveras. Alla åtgärder ska hanteras genom vårt fastighetssystem så vi både får historiken samt blir mindre sårbara för informationstapp.

Med utgångspunkt av önskemål från hyresgästenkät samt våra prioriteringar så har vi skapat en ny löfteslista för 2017 som kommuniceras på sista sidan i vårt nyhetsblad. Den uppdateras inför varje nummer så hyresgästerna ser vad för åtgärder som genomförs runt om i vårt bestånd.

Vi har genomfört upprustning av våra förråd/verkstad för drift. Bland annat Gustava har idag klart bättre driftutrymmen vilket ger en bättre arbetsmiljö för våra boservicevärdar.

Nedan följer rapport för respektive område,

##### **Wrangels väg, Tappström 3:1**

Krångel med den kulvertlösning som genomfördes 2016. NCC har inte levererat enligt underlag och besiktningsmannen har missat detta. Felaktigheterna kommer att åtgärdas under hösten 2017.

Vi tittar på lösning passersystem. Troligtvis kommer vi både för Wrangels väg samt övriga områden att inrätta en egen serverlösning.

##### **Wrangels väg, ROT-projektet**

Löper i stort sett på enligt plan.

Vissa omdisponeringar av tidplanen har gjorts på grund av sent inkomna godkännanden från hyresgäster. Alla 106 lägenheter har nu gett sitt godkännande för genomförande av åtgärderna.

Vi behöver ett antal evakueringslägenheter under tiden ROT-projektet genomförs. Nu kan vi med större säkerhet se hur behovet av evakueringslägenheter ser ut. Vår bedömning är att 3 st lägenheter kommer att behövas under våren-sommaren 2017 och 5 st under hösten 2017. Det blir en utmaning för hösten men vi bedömer att vi ska klara det.

Vi har meddelat Ekerö Kommun/socialkontoret att vi tar ett antal lägenheter i anspråk för detta och därigenom inte kan förmedla så många lägenheter till nyanlända under de närmaste månaderna.

#### **Ekebyhov, Ekebyhov 1:329**

Värmecentralen fungerar inte som den ska. Vi får driftstopp alldeles för ofta på grund av att pannorna inte fungerar optimalt för pellets. Ulf Smitt, vår driftchef, analyserat vad som behöver göras för att säkra driften. Underhållsmedel kommer att omfördelas för 2017 för att kunna hantera detta. En extra brännare är beställd och installeras innan nästa värmesäsong. Långsiktigt är kommunens arbete med närvärmeverk viktig och påverkar oss i högsta grad.

Ommålning av trapphus(hus 4,6,8,10) pågår och sker i egen regi!

Uppförande av miljöhus påbörjas under 2017.

#### **Fårhagsplan, Stockby 3:35**

PCB-sanering inklusive fönster-/balkongdörrbyte och isolering genomförda i två hus 2016. Därefter har återstående hus åtgärdas våren/sommaren 2017. Besiktningsarbete pågår.

Under sommaren kommer del 2 på markarbeten genomföras. Bland annat kommer buskar planteras och grill uppföras för en trivsammare utemiljö.

#### **Adelsö, Hovgården 3:22**

Skärmtak över entré byggs/monteras. Preliminärt hösten 2017.

#### **Kullen, Tappström 1:49**

Innergård samt lekplats kommer att rustas. Startar i juni 2017.

Trapphus har målats under 2017.

#### **Söderströms väg, Stockby 4:146**

2 badrumsrenoveringar är genomförda våren 2017.

Arbetet med att byta ut skärmväggar påbörjas juni 2017.

#### **Ångbåtsvägen, Tappström 1:49**

En ny, mindre och mer lämplig, hyresgästlokal har iordningställts under hösten 2016. Lokalen har tagits i bruk. Hyresgästföreningen är nöjd.

Den befintliga hyresgästlokalen byggs om till två hyreslägenheter på 1 RoK vardera. Viss försening med upphandling samt bygglov och lägenheterna beräknas vara färdig för inflytt till oktober/november 2017.

Vi har tagit över närlunda vägförenings lokal. Vi har gjort mindre anpassningar och

lägenheten fungerar som evakueringsbostad för ROT-projektet.

**Gustavavägen, Ekebyhov 1:545**

Värmecentralen är i dåligt skick. Accumulator-tankar och vissa pumpar är beställda för att säkerställa drift. Uppskattad kostnad 300 Tkr.

Bokningssystem för tvättstuga installeras troligtvis höst 2017.

En stor tvättstuga har blivit två lite mindre efter ombyggnation. Ska ge bättre tillgänglighet för de boende i området.

**Ploglandsvägen, Träkvista 2:161**

Kamera i soprum är installerad.

Bokningssystem i tvättstuga ska installeras, troligtvis hösten 2017. Vi väntar in fiberdragning.

Lekplats på området uppdateras.

**Hertigarnas stall, Drottningholm 1:59**

Nya kodlås har installeras 2017.

Sidoentré renoverad och har numera ett snyggt stengolv.

**Vallviksvägen, Stockby 4:112**

Miljöhus ska byggas 2017. Väntar in bygglov.

**Kumlavägen, Svartsjö, Svartsjö 1:8, 13, 25, 27 & 56**

Vår ambition är totalrenovera Kumlavägen 87A samt 87B med början i slutet av 2017.

Utredning och kostnadsförslag är framtagna och vi analyserar hur vi ska driva detta vidare.

Vi kommer ha ett samrådsmöte med de aktuella hyresgästerna samt hyresgästföreningen under hösten.

Vi konstaterar att det för några av bostäderna går åt stora mängder elenergi till främst uppvärmning. De boende kan själva reglera värmen vilket leder till alldeles för höga temperaturer, och dessutom har husen mycket låg värmeisoleringsförmåga i tak, fönster och fasader. Vi konstaterar vidare att husen har behov av en ordentlig upprustning av de tekniska systemen. Att byta rör, el och värmekälla (elpanna), samt isolera fönster och fasader är ett stort behov.

Samtidigt konstaterar vi att hyran för bostäderna är de lägsta vi har i hela beståndet, ca 960 kr/kvm.

När åtgärderna godkända(samråd) kommer vi förhandla en ny hyresnivå med Hyresgästföreningen. Sittande hyresgäster kommer i så fall erbjudas alternativa boenden under renoveringen samt möjlighet att flytta tillbaka.

### **Tunnlandsvägen, Träkvista 1:125**

Inget att rapportera.

## **2. KUNDARBETE**

Under 2017 har våra uppskattade hyresgästträffar per område fortsatt. Vi bjuder på korv och förfriskningar men framförallt så bjuder vi på oss själva. Ett bra sätt för hyresgästerna att träffa oss och sina grannar. Vi har genomfört träffar på hälften av våra områden under våren/sommaren 2017.

## **3. NYPRODUKTION WRANGELS VÄG**

Serneke har startat projektering och upphandling av stomme. Förberedande markarbete genomförs så en rad träd har försvunnit i slänten upp till befintliga hus.

Första spadtag är genomfört 2017-03-29

Byggskylt finns uppsatt.

Tidplaner för detta projekt är synkroniserade med ROT-projektets delar för att få en så effektiv och störningsfri resa som det bara är möjlig.

EBAB, vår projektledningsfirma, har bemannat upp projektet med Per Leijon(projektledare) samt John Selsfors (byggledare). Tidigare projektledare, Anders Långström, kommer att finnas kvar under 2017 som garant för kunskapsöverföring men endast jobba begränsad tid i projektet.

Förhandling hyra med Hyresgästföreningen är genomförd. Vi yrkade på 1 900 kr/BoA och hamnade till slut på 1 894 kr/BoA. Förhandlingens resultat gör att vi inte riskerar ett negativt värde för investeringen.

Projektet löper på enligt tidplan och enbart med mindre avvikelser mot budgeterade kostnader.

## **4. NYPRODUKTIONSPROJEKT STENBY 15:24, ADELSÖ**

Våren 2017 upphandlades företaget Astel OU som totalentreprenör för byggnation Stenby 15:24.

2017-05-18 beslutade AB Ekerö Bostäders styrelse att nybyggnation av 34 hyreslägenheter ska ske på fastighet Stenby 15:24.

2017-05-22 skrevs avtal mellan AB Ekerö Bostäder och Astel OU gällande totalentreprenad byggnation 34 hyreslägenheter.

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen startades 170529. Ambitionen är att slutföra förhandlingarna under augusti månad.

Anbudförfrågan nyupplåning kommer gå ut efter genomförda förhandlingar samt lagakraftvunnet bygglov.

Kommunfullmäktige 170620 kommer ha följande ärenden gällande nybyggnation Stenby 15:24 och Ekerö Bostäder

- Godkännande av projekt Stenby 15:24
- Utökad borgen för att AB Ekerö Bostäder med 60 Mkr

## 5. POTENTIELLA FRAMTIDA PROJEKT

### *Roshagen 2*

På en av kommunen ägd tomt i Skärvik, nordväst om det nya LSS-boendet, finns en detaljplan som innebär möjlighet att bygga 11 st hus om maximalt 350 kvm BTA/st. Enligt detaljplanen ska dessa bebyggas med hus för en lägenhet plus en lägenhet för generationsboende. För att byggnation ska kunna påbörjas måste vägar och anslutningar av VA genomföras.

Ärendet kommer troligtvis inte behandlas innan valet 2018.

### *Stenhamra (Herman Palms plan och Fårhagsplan)*

Detaljplaneärende för hela Stenhamra centrum pågår. Ett programskede har genomförts, och remisser skickats in. Därefter ska arbetet gå vidare med att upprätta ett detaljplaneförslag som sedan skall ut på samråd. Beräknas vara klar till slutet av 2017.

En lagakraftvunnen detaljplan bedöms inte finnas framme inom 2 år.

### *Stenhamra, södra klyvarstigen (Stockby 1:99 mfl)*

Utanför egenskapsgränsen (luktkbarriär) kan 8 stycken radhus i två våningar samt ett punkthus 3-våningar uppföras enligt detaljplan. Totalt rör det sig om ca 23 lägenheter. Enligt Monika Stenberg((möte 170516) pågår förhandling med Nisseby snickeri om flytt. Troligtvis är nybyggnation ej aktuell innan flytt.

**Förvärv av mark vid Skå festplats från Skå IK,**



Teknik- och exploateringschefen för samtal med Skå IK. Ingen detaljplan finns för området. Tidigt skede men vi har anmält intresse. Ca 30 lägenheter möjliga.

#### **Färentunahemmet**

Arbete pågår för att hitta en bra lösning för detta tillfälliga boende. Troligtvis kommer vi blockhyra alla lägenheter från fastighetskontoret för att därefter hyra ut både till socialkontoret samt privatpersoner från vår bostadskö. Förhandling kommer inledas med hyresgästföreningen efter genomförd renovering som sker av fastighetskontoret.

#### **Bollplan vid stenhamraskolan, Stenhamra**

Kommunen äger mark som kan nyttjas för tillfälligt bygglov uppförande modulbyggnader. Arbete pågår att finna lösningar på hur denna mark kan användas för bostäder.

### **6. FÖRSÄLJNING**

#### ***Tappsund 1:61 - Ångbåtsvägen, Ekerö centrum***

Wallenstam AB har i möten framfört önskemål om att få förvärva bostadsbolagets och Ekerö kommuns tomtmark som ligger mellan Ångbåtsvägen 14 och Tappströmsbron. Detta för att kunna genomföra en bättre och mer samlad detaljplan för Ekerö centrum samt kunna uppföra byggnation på ett samlat vis.

### **7. EKONOMI**

#### **Utökad borgen**

2017-06-20 togs beslut i kommunfullmäktige om utökad borgen AB Ekerö Bostäder. Detta för att klara av kommande nyupplåning nybyggnation Wrangels väg, Adelsö samt delfinansiering ROT Wrangels väg.

#### **Nyupplåning**

Per 2017-06-29 upplånades 193 Mkr för nybyggnation Wrangels väg.

#### **Försäljning av bostadsrätter**

För närvarande har vi inga aktuella försäljningar på gång.

### **8. Övrigt**

Tf. VD Anders Ranefall har sagt upp sin anställning på AB Ekerö Bostäder. Sista anställningsdag 2017-08-31. Rekrytering av ny VD pågår.

En erfaren ekonomikonstult är anlitad från 2017-08-21.

Längd på kontrakt 9-12 månader med möjlighet till förlängning respektive övertagande kontrakt.

Vi räknar med att vårt bestånd till stor del kommer att ha fiber tillgängligt under 2017. Vi har förhandlat fram ett avtal med IP Only gällande fiberlösning för både data och TV (inklusive must carry). Bland annat kommer våra områden Ploglandsvägen och Dragonvägen äntligen ha tillgång till fiber vilket är efterfrågat. Våra kostnader blir låga eftersom vi tecknar längre avtal (20 år) som ger IP Only rätten till nätet.

Den enskilde hyresgästen tecknar som vanligt ett avtal med den tjänsteleverantör som personen vill ha. Must carry utbudet kommer finnas kostnadsfritt. Vi ser detta även som en kvalitetsökning för våra boenden. Nu kommer det finnas digital kvalitet på TV-sändningarna.

Löneförhandlingarna är klara. Vi landar på ett snitt för 2017 på 2,2 %.

### Flerårsjämförelse

Flerårsjämförelse	2017-08	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	55 593	77 841	76 899	76 503	76 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	4813	2 069	39 809	12 636	3 228
Antal anställda, st	15	15	13	11	9
Soliditet, %	12,7	12,1	16,2	11,8	10,2
Fastigheternas direktavkastning, %	2,5	2,4	2,2	5,8	5,5
Bruttoränta, %	1,8	2,2	2,5	2,7	3,2
Förbrukning värme kWh/kvm		124,6	121	123,2	135,9
Förbrukning fastighetsel kWh/kvm	44,9	15,1	18,2	18,6	20,1
Förbrukning vatten kbm/kvm	1,1	1,8	1,7	1,6	1,7

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

*Se information om verksamheten*

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

*Inget att rapportera*

## **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

*Se information om verksamheten*

## **Användning av finansiella instrument**

### **Finansiering**

2017-06-20 togs beslut i kommunfullmäktige om utökad borgen AB Ekerö Bostäder. Detta för att klara av kommande nyupplåning nybyggnation Wrangels väg, Adelsö samt delfinansiering ROT Wrangels väg.

Per 2017-06-29 upplånades 193 Mkr för nybyggnation Wrangels väg.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter	2, 3	55 593	54 198
Övriga rörelseintäkter	2	330	488
		<u>55 923</u>	<u>54 686</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-15 786	-17 467
Handelsvaror		-7 876	-8 096
Övriga externa kostnader	4, 5	-4 149	-5 369
Personalkostnader	6	-6 653	-6 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 710	-9 620
		<u>-44 174</u>	<u>-46 952</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-44 174	-46 952
<b>Rörelseresultat</b>	3	11 749	7 734
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 816	-7 185
		<u>-6 808</u>	<u>-7 172</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
		-6 808	-7 172
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 941	562
		<u>4 941</u>	<u>562</u>
<b>Årets vinst</b>			
		<u>4 941</u>	<u>562</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	479 590	484 227
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	280	357
Inventarier, verktyg och installationer	11	736	927
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	89 431	34 240
		<u>570 037</u>	<u>519 751</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	13	595	595
Andelar i intresseföretag	14	40	40
		<u>635</u>	<u>635</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>570 672</u>	<u>520 386</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 556	1 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 103	1 408
		<u>3 659</u>	<u>2 513</u>
<u>Kassa och bank</u>		149 806	-4 652
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>153 465</u>	<u>-2 139</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>724 137</u>	<u>518 247</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>16</b>		
<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		45 171	44 170
Årets vinst		4 941	562
		<u>50 112</u>	<u>44 732</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>62 112</u>	<u>56 732</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>17</b>	<u>7 907</u>	<u>9 316</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	<b>18</b>	<u>17 412</u>	<u>15 748</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>17 412</u>	<u>15 748</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>19</b> <b>20</b>	<u>601 600</u>	<u>411 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>601 600</u>	<u>411 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>19</b> <b>20</b>	2 400	2 400
Förskott från kunder		201	155
Leverantörsskulder		17 691	5 035
Skulder till koncernföretag		1 460	696
Aktuella skatteskulder		890	5 736
Övriga kortfristiga skulder		1 155	756

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>11 309</u>	<u>10 673</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>35 106</u>	<u>25 451</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>724 137</u>	<u>518 247</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	20	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K 2) och BFNAR 2012:1 (K 3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K 3:s kapitel 35. AB Ekerö Bostäder är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K 3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

### 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. Följande avskrivningsperioder tillämpas för de olika komponenterna:

Byggnadsstomme och stomkompletteringar	100 år
Fasader och balkonger, ventilation	40-50 år
Värmeledningar, elledningar	50 år
VA-ledningar, badrum, värmearmaturer, yttertak, fönster, köksinredning	40 år
Hissar	30 år
Elarmaturer	25 år
Värmecentral, undercentral	20 år
Inre ytskikt, vitvaror, restpost	100 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

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.

### 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 Intäkternas fördelning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	48 440	47 529
Lokaler	2 367	2 418
Garage	498	461
Bilplatser	996	964
Förvaltningsuppdrag	-587	720
Övrigt	4 189	2 986
Avgår outhyrda objekt	-310	-392
Summa	<u>55 593</u>	<u>54 686</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Återvunna fodringar	6	10
Övriga ersättningar och intäkter	324	478
Summa	<u>330</u>	<u>488</u>

**Not 3 Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	-	-
Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:		
Norden	55 922	54 686
Summa	<u>55 922</u>	<u>54 686</u>

**Not 4 Operationella leasingavtal**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förfaller till betalning inom ett år	235	110
	<u>235</u>	<u>110</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	156	101
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	-	50
	<u>156</u>	<u>151</u>

**Not 5      Ersättning till revisorerna**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	13	-85
	<u>13</u>	<u>-85</u>
Summa	-	-

**Not 6      Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	9	9
	<u>14</u>	<u>14</u>
Totalt	14	14

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-691	-632
Löner och ersättningar till övriga anställda	-2 117	-3 110
	<u>-2 808</u>	<u>-3 742</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 376	-1 308
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-120	-118
Pensionskostnader för övriga anställda	-556	-338
	<u>-4 860</u>	<u>-5 506</u>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	8	8
	<u>10</u>	<u>10</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	<u>11</u>	<u>11</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter kundefdringar	8	13
Ränteintäkter	-	-
	<u>8</u>	<u>13</u>
Summa	<u>8</u>	<u>13</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	-	-
Borgensavgifter	-818	-720
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-5 998	-6 465
Summa	<u>-6 816</u>	<u>-7 185</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	638 641	629 272
Inköp	163	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>638 804</u>	<u>629 272</u>
Ingående avskrivningar	-149 008	-134 910
Årets avskrivningar	-9 471	-9 400
Investeringsbidrag	-735	-735
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-159 214</u>	<u>-145 045</u>
Ingående uppskrivningar		
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>479 590</u>	<u>484 227</u>

**Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	555	555

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
Ingående avskrivningar Årets förändringar	-274	-198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274	-198
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>281</u>	<u>357</u>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 839	2 781
Årets förändringar -Inköp	-86	58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 753	2 839
Ingående avskrivningar	-1 990	-1 743
Årets förändringar -Avskrivningar	-27	-169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 017	-1 912
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets förändringar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>736</u>	<u>927</u>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående nedlagda kostnader	31 112	21 418
Under året nedlagda kostnader	<u>58 319</u>	<u>12 822</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>89 431</u>	<u>34 240</u>

**Not 13 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	157	157
Andelar i HSB: bostadsrättsförening bruket	438	438
	<u>595</u>	<u>595</u>

**Not 14 Andelar i intresseföretag**

<b>Direkt ägda</b>	<b>Org nr Rösträtts- andel</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapital- andel</b>
4 andelar i HBV á 10 000 kr			40



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna hyresintäkter BrF	59	62
Övriga förutbetalda kostnader	426	830
Övriga poster	1 618	517
	<u>2 103</u>	<u>1 409</u>

**Not 16 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fond för verkligt värde</u>	<u>Över- kurs- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-08-31	10 000	-	2 000	-	-	45 171	57 171
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2017-08-31	-	-	-	-	-	-	-

**Not 17 Obeskattade reserver**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Periodiseringsfond	7 907	9 316
Summa	<u>7 907</u>	<u>9 316</u>

**Not 18 Uppskjuten skatt**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	17 411	15 748
	<u>17 411</u>	<u>15 748</u>

**Not 19      Upplåning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	601 600	411 000
Summa	601 600	411 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400
Summa räntebärande skulder	<u>604 000</u>	<u>413 400</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	40 000	120 000
Summa	<u>40 000</u>	<u>120 000</u>

**Not 20      Ställda säkerheter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Avsättning för övriga långfristiga skulder		
Avseende kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
	0	0

**För egna ansvarsförbindelser**

**För moderbolag**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>För övriga engagemang</b>	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 21      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna räntekostnader	888	980
Upplupna löner	40	28
Upplupna semesterlöner	203	291
Upplupna sociala avgifter	76	100
Upplupna pensionskostnader	5	150
Förutbetalda hyror	6 141	6 174
Övriga poster	3 956	2 950
<b>Summa</b>	<u>11 309</u>	<u>10 673</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas styrelsen \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ för fastställelse.

\_\_\_\_\_ - - -