

STYRELSEPROTOKOLL

	Datum 2018-03-22	Tid Kl. 18:30-21:45	Protokoll nr 2/2018
	Plats Ekerö Bostäders kontor, Bryggavägen 110 Ekerö		

Närvarande

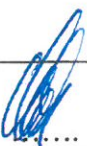
Ordinarie ledamöter: Ingemar Hertz (M), Ola Sandin (M), Nicke Björling (M)Stefan Wählin (L), Peter Östergren (KD) fr.o.m. §18, Ulric Andersen (S), Elisabeth Palm (S), Solveig Brunstedt (C), Björn Osberg (MP)

Tjänstgörande ersättare: Helena Butén (M), Kjell-Erik Börjesson (C) t.o.m. §17

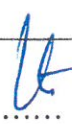
Ej tjänstgörande ersättare: Ingela Sedin Nilsson (L) fr.o.m. §18, Kerstin Hägg (S), Per-Arne Hammarström (S), Kjell-Erik Börjesson (C) fr.o.m. §18

Övriga: Claes Vikström, Cecilia Matthews, Anneli Lehtinen, Timo Siikaluoma

§ 13 Öppnande	Ordförande Ingemar Hertz hälsar samtliga välkomna och förklarar mötet öppnat.
§ 14 Val av protokolljusterare	Styrelsen utser Ulric Andersen till protokolljusterare.
§ 15 Godkännande av dagordningen	Styrelsen godkänner dagordningen med följande tillägg under § 10 Övriga frågor: a) Ordförandeförslag avseende solceller och laddstolpar, b) Regeringsförslag ränteavdrag.
§ 16 Föregående protokoll	Styrelsen godkänner protokoll 1/2018 per 2018-02-15.
§ 17 Rapporter från VD och Arbetsutskott	VD lämnar följande rapporter avseende den löpande förvaltningen:
a) Organisation	Uthyraren ska fr.o.m. nu organisatoriskt lyda direkt under Verkställande direktör. Styrelsen fastställer den föreslagna organisationen.
b) Närvärme Ekerö Centrum	Ekerö kommun behöver fullmakt från Ekerö Bostäder att sköta upphandling även för bolaget. Styrelsen noterar informationen samt uppdrar åt VD att följa fortsatt, fördjupad utredning avseende kostnadskalkyler, utan förbindelse för Ekerö Bostäder att ansluta till projektet.
c) Ölstavägen 29	Blockhyresavtal med Fastighetskontoret är klart och 17 av lägenheterna är utlagda till bostadskön.


 Sign


 Sign


 Sign

d) Nyproduktion Wrangels väg	Besök i nyproduktionen kan bokas genom Claes Vikström. Det är möjligt att vi får överta det första huset redan vecka 34 2018.
e) Stenby 15:29	Styrelsen uppdrar åt VD att ta fram underlag för planförslag samt återkomma vid nästa ordinarie styrelsemöte 2018-06-01.
f) Detaljplan Stenhamra Centröm	Styrelsen uppdrar åt VD att verka för planerande av parkeringshus på skogstomten bakom konsumbutiken samt att den nya planen möjliggör optimalt utnyttja tomten Herman Palms plan 2.
g) Kumlavägen	Önskvärt att möjliggöra byggnation av stadsvillor på Ekerö Bostäders fastigheter på Kumlavägen. Styrelsen uppdrar åt VD att återuppta diskussioner med innehavaren av Kumlavägen 91A, avseende köp av dennes fastighet, samt lägga fram förslag på erbjudanden om alternativt boende för hyresgäster i Ekerö Bostäders fastigheter på Kumlavägen.
h) Skå festplats	Skå IK har utsett en projektgrupp som utvärderar eventuell försäljning. Svar väntas tisdag 2018-03-27.
i) Övrig planering/arbete för nya bostäder	VD redogör för möjlighet till byggnation av modulhus på tillfälliga bygglov, på Ekerö kommuns mark.
j) Hemställan om kommunal bostadsförmedling.	Ekerö Bostäder har inlämnat en hemställan till kommunstyrelsen om tillsättande av en utredning avseende tillhandahållande av en avgiftsbelagd kommunal bostadsförmedling.
§ 18 Ekonomiska rapporter	Ekonomichefen redovisar följande ekonomiska rapporter: - Resultaträkningen per 2018-02-28 - Balansräkningen per 2018-02-28 Styrelsen fastställer de ekonomiska rapporterna. Ekonomichefen redovisar vidare: - Finansrapport - Likviditetsplan - Plan för uppföljning av projektkostnader - Regeringsförslag nya skatteregler
§ 19 Internkontrollplan 2018	Ärendet bordlägges till nästa ordinarie styrelsemöte 2018-06-01.
§ 20 Årsredovisning 2017	Ekonomichefen redogör för årsredovisning för 2017 och förslag på vinstdisposition. Styrelsen beslutar att fastställa föreliggande Årsredovisning för 2017.

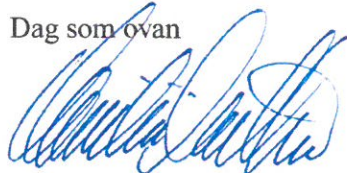
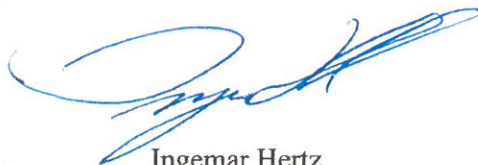
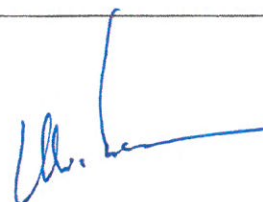

.....
Sign


.....
Sign


.....
Sign

§ 21 Övriga frågor	Följande övriga frågor behandlades:
a) Ordförandeförslag solceller och laddstolpar	Ingemar Hertz framlägger ett ordförandeförslag (bilägges detta protokoll) avseende möjligheter att förse samtliga Ekerö Bostäders områden med solceller samt laddstolpar för elbilar. Styrelsen uppdrar åt VD att utreda möjligheterna att upprätta solceller på samtliga nybyggnationer och ROT-projekt. Styrelsen uppdrar åt VD att utreda kostnader samt tekniska förutsättningar avseende installation av laddstolpar för laddhybrider och elbilar i Ekerö Bostäders fastighetsbestånd. Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma till styrelsen under våren 2018 med resultat av båda utredningarna.
b) Regeringsförslag ränteavdrag	Styrelsen uppdrar åt VD att utreda hur regeringsförslaget avseende nya skatteregler skulle påverka Ekerö Bostäders likviditet.
	Nästa ordinarie styrelsemöte är 2018-06-01 kl. 09.00 på Almare-Stäket Herrgård konferens, Kungsängen

Dag som ovan


Cecilia Matthews
Sekreterare

Ingemar Hertz
Ordförande

Ulrik Andersen
Justerare

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	15
- Balansräkning	16
- Kassaflödesanalys	18
- Noter	19

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen i AB Ekerö Bostäder, 556519-3645 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Bolagets säte är i Ekerö kommun, Stockholms Län.

Verksamhetsbeskrivning

AB Ekerö Bostäder är ett allmännyttigt, kommunalägt bostadsbolag som verkar dels under Aktiebolagslagen och dels under Lagen om allmännyttiga, kommunala bostadsbolag.

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.

Ekerö Bostäder har idag 820 lägenheter varav 603 finns i Ekerö tätort och 183 finns i Stenhamra Centrum. Övriga lägenheter finns fördelade på Adelsö, Munsö, Svartsjö och Drottningholm. Tillsammans består Ekerö Bostäders lägenheter av drygt 60 500 m² boendeyta. Bolaget har totalt 746 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,91 parkeringsplatser per lägenhet.

Tre av bostadsbestånden är byggda under 1960-1970 talet, dvs. under åren med stöd för Miljonprogrammet, två av dessa stamrenoverades 2013 respektive 2015, och det tredje kommer att vara färdigrenoverat under 2018. Vårt yngsta bostadsområde är Ploglandsvägen som byggdes 1992. Under 2017 påbörjades nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg vilka kommer att stå klara 2018/2019. Vår äldsta byggnad är Hertigarnas Stall på Dragonvägen vars ursprungliga byggår är slutet av 1780-talet, men som byggdes om till hyresbostäder år 1987.

Över 50% av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt. Nästan 32 % av beståndet har ritats av arkitekten Ralph Erskine som en del i hans vision om att skapa en Mälarstad vid Tappström.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Ekerö kommun (212000-0050) och ingår i Ekerö kommuns koncern som upprättar koncernredovisning.

Styrelse och revisorer

Observera! Datum för tillträde resp. avsägelse är i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige.

Styrelsens ordinarie ledamöter 2017-01-01 - 2017-12-31:

Ingemar Hertz (M)	Ordförande
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande fr.o.m. 2017-05-06
Stefan Wåhlin (L)	1:e vice ordförande t.o.m. 2017-05-05
Ulric Andersen (S)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (M)	Ledamot
Lotta Claussnitzer (M)	Ledamot
Ola Sandin (M)	Ledamot
Stefan Wåhlin (L)	Ledamot fr.o.m. 2017-05-06
Johan Lyrén (C)	Ledamot t.o.m. 2017-11-07
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot fr.o.m. 2017-11-07
Peter Östergren (KD)	Ledamot t.o.m. 2017-05-05
Elisabeth Palm (S)	Ledamot
Björn Osberg (MP)	Ledamot

Styrelsens suppleanter 2017-01-01 - 2017-12-31:

Alvar Kårfors (M)
Inger Linge (M) t.o.m. 2017-11-07
Sandra Gunneflo (M) fr.o.m. 2017-12-12
Helena Butén (M)
Lars Forssell (M) t.o.m. 2017-12-12
Ingela Sedin Nilsson (L)
Solveig Brunstedt (C) t.o.m. 2017-11-07
Kjell-Erik Börjesson (C) fr.o.m. 2017-11-07
Thomas Swenson (KD)
Kerstin Hägg (S)
Per-Arne Hammarström (S)
Carl Ståhle (MP)

Revisor:

PwC Sverige, Lars Wallén t.o.m. 2017-11-20
PwC Sverige, Anders Rabb fr.o.m. 2017-11-21

Lekmannarevisorer:

Lars-Olof Laurén (M)
Roger Axelsson (S)

Lekmannarevisorssuppleanter:

Jan Edvin Henriksson (M)
Lars Ångström (MP)

Verkställande direktör:

Mats Viker t.o.m. 2017-01-31
Anders Ranefall fr.o.m. 2017-02-01 - 2017-08-31
Ingemar Hertz och Peter Östergren i förening fr.o.m. 2017-09-01

Under året har styrelsen avhållit tio protokollförda sammanträden. En styrelsekonferens genomfördes 1 - 2 juni där Christer Ridström från Styrelseakademin föredrog hur styrelsearbetet kan te sig i ett kommunalt bolag med privata minoritetsägare. Vidare diskuterade styrelsen bolagets inriktning med sikte på 2025. Styrelsen verkar inom ramen för bolagsordning och ägardirektiv vilka är grundläggande för företagets verksamhet.

Ägardirektiv

Ägardirektiv för verksamheten i AB Ekerö Bostäder antogs 2013 av kommunfullmäktige.

Ägardirektivet anger ändamålet med bolagets verksamhet samt vilka mål bolaget ska sträva mot. AB Ekerö Bostäder ägs i syfte att förverkliga kommunala ändamål. Bolaget skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagning kan infrias. Bolagets syfte är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Med detta avses såväl att förvalta det i bolaget befintliga bostadsbeståndet som att producera nya bostäder.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheter ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Sammanfattningsvis är följande mål uppställda i ägardirektivet. Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Soliditet på synligt eget kapital får långsiktigt inte understiga 10 % och på justerat eget kapital 40 %.

Avkastningen ska uttryckas i form av resultat före finansnetto och före eventuella realisationsvinster/realisationsförluster som uppgår till det belopp som är beräknat med den genomsnittliga statslåneräntan under året, ökat med en (1) procent på totalt kapital. Inför beslut om nyproduktion eller större om- och tillbyggnader ska den kalkylerade direktavkastningen uppgå till minst 5 %.

Utdelningen från AB Ekerö Bostäder skall uppgå till av ägaren tillskjutet kapital (bolagets aktiekapital) multiplicerat med den genomsnittliga statslåneräntan plus en procentenhet. Utdelning kan, under vissa förutsättningar, ske med högre belopp, bl.a. om fastigheter säljs med vinst. Om bolaget avyttrat fastigheter skall som huvudregel utdelningen uppgå till hälften av vinsten från fastighetsförsäljningen.

Per 2017-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 735 mkr varav 604 mkr utnyttjats.

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten

bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål. Styrelseledamöterna och VD innehar inte uppdrag, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med.

Under året har bolagets styrelse haft tio sammanträden. Ränterisker utvärderas löpande, finanspolicy anger hur avrapportering och uppföljning ska ske. Den interna kontrollen har under året följt planerna. Bolagets ledning har under året träffat revisorerna en gång. Protokoll översändes löpande till revisorerna. Uppföljning av verksamhetsmål sker nedan under egen rubrik.

Affärsplan

För att uppfylla målen enligt ägardirektivet har bolaget fastställt en affärsplan. Här är ett utdrag ur bolagets fastställda affärsplan:

Affärsidé

Vår affärsidé är att AB Ekerö Bostäder aktivt ska medverka i utvecklingen av ett attraktivt Ekerö, genom att på affärsmässiga grunder äga, förvalta, bygga och hyra ut ett varierat utbud av bostäder och lokaler.

Mål 2020

Vårt mål är att utveckla och förvalta attraktiva boenden i kommunen med personlig service för en levande region. Vi vill arbeta för en hållbar utveckling för framtida generationer. Vi ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

Vision

År 2020 äger och förvaltar AB Ekerö Bostäder 1.100 lägenheter, har en planering för en fortsatt utveckling, har en god ekonomi och har bland Sveriges mest nöjda hyresgäster.

Måluppfyllelse

I Ekerö kommun är målstyrning vägledande, istället för detaljstyrning och detaljreglering. AB Ekerö Bostäder har mål fastställda inom perspektiven/inriktningsmålen: Kunder, Ägare, Medarbetare och Utveckling. Bolaget följer upp dessa mål i samband med årsbokslut och avrapporterar till kommunen. Samtliga mål bedöms uppfyllda helt eller delvis.

Verksamhetsberättelse

Personal & Organisation

I början av 2017 avslutade Mats Viker sin tjänst som verkställande direktör. Anders Ranefall tillträdde som tillförordnad VD 2017-02-01 och innehade den tjänsten t.o.m. 2017-08-31, då han lämnade bolaget. I början av september anställdes Timo Siikaluoma som verkställande direktör med tillträdesdatum 2018-02-05, men han har funnits på plats hos AB Ekerö Bostäder en dag per vecka under perioden fram till tillträdesdatumet. Under den perioden verkade ett av styrelsen tillsatt arbetsutskott som verkställande direktör, där firman tecknades av styrelsens ordförande och 1:e vice ordförande i förening.

Anneli Lehtinen började sin tjänst som ekonomikonsult i juni 2017, men tillträdde som tillsvidareanställd Ekonomichef i november 2017.

Tjänsten som Informationsansvarig lyftes i november ur administrationsgruppen och placerades direkt under VD, och ingår sedan dess även i bolagets ledningsgrupp.

AB Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation består idag av nio personer. I nuläget ansvarar fem boservicesvärdar för 820 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna ansvarsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för alla våra bostadsområden gällande drift och skötsel.

Förvaltningsgruppen leds av Fastighetschefen och består även av en driftansvarig (energi), en snickare och en målare.

År 2016 genomfördes en omorganisation och syftet var att skapa ett tryggare boende med högre service till våra hyresgäster, samt att styra drift och förvaltningsorganisationen mot en effektivare och lönsammare verksamhet. En lönsammare verksamhet skapar ännu bättre förutsättningar för oss att satsa mer pengar på att underhålla fastigheterna.

En fortsatt utveckling och modernisering av bolaget ställer nya krav på kunskap hos oss alla. Det kommer vara betydande för framtida skötsel och drift av fastigheterna, att utveckla medarbetare och verksamheten. Därför ser vi mycket positivt på att vår personal fortbildar sig inom olika kompetensområden för att kunna ge en ännu bättre service. Fokus i den nya organisationen ska vara lönsamhet och långsiktighet med fokus på 10 år framåt i tiden.

Verksamheten består av planerat och löpande underhållsarbete inom AB Ekerö Bostäders egna bostadsbestånd, verksamhetslokaler och kommersiella lokaler. Den egna personalen, snickare och målare, arbetar i huvudsak med servicearbeten samt mindre projekt. En verksamhet som är både kostnadseffektiv och ger god service till våra hyresgäster.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2017 till 2,89%, och utbildningsgraden uppgick till 2,2 dagar/person. Då två personer slutade sin anställning under 2017 och en person nyanställdes under samma period är medeltalet anställda under året 14,5 personer. Personalomsättningen uppgår under 2017 till 6,9%. Något Nöjd Medarbetar Index togs inte fram under året.

Projekt

Nyproduktion

Inom området Wrangels väg byggs det 80 nya lägenheter fördelade på sex punkthus som byggs inne bland de sedan tidigare befintliga husen i området. Om allt går enligt plan så kan det bli en första inflytt redan till hösten 2018.

Avtal skrevs med Astel OÜ att bygga 34 lägenheter på Slagarvägen, Stenby 15:29, på Adelsö. Bygglovsansökan lämnades in i juni 2017, men ännu är det inte klart för byggstart. Under slutet av 2017 genomförde AB Ekerö Bostäder en marknadsundersökning för att få en uppfattning om vilka typer av bostäder och vilka hyresnivåer som är av intresse. Resultatet kommer att ligga till grund för en utvärdering om hur bostadsytor bäst utnyttjas vid nybyggnation.

Stam- och takbyte på Wrangels väg

Ett stort renoveringsarbete påbörjades på Wrangels väg (byggår 1966). Arbetet innebär stambyte med badrumsrenovering, frivillig köksrenovering, takbyte, installation av nytt fläktsystem med värmeåtervinning samt nya solpaneler.

När projekttiden kortades ner från fyra till två år, så ställde det stora krav på samordningen projekten emellan. Dessutom behövde vi värma upp vinden där arbetet skulle pågå under den kalla perioden. Samtidigt så halverades byggtiden vilket är en stor fördel för de boende.

PCB sanering:

På Fårhagsplan sanerades balkongpartierna från PCB. Det innebär att vi i stort sett är klara med all sanering av PCB, endast fönsterfogar på Ekebyhovsvägen 10 återstår, men bolaget har dispens för detta till år 2022.

Ombyggnad av lokal till lägenheter

På Ångbåtsvägen flyttade hyresgästlokalen från nummer 10 till nummer 14. I den gamla lokalen påbörjades arbetet med ombyggnation till två nya lägenheter på ca. 40m² vardera. Arbetet slutförs under mars 2018.

Brand på Söderströms väg

I slutet på november uppstod en brand i en lägenhet på Söderströms väg. Lägenheten som bestod av 2 rum och kök på 60 m² i ett plan, totalförstördes. Räddningstjänsten var snabbt på plats och branden begränsades till bara en lägenhet. Uppbyggnadsarbetet beräknas vara klart under senare delen av 2018.

Utemiljön

Under året fortsatte arbetet med att rusta upp utemiljön på Fårhagsplan och på Ekuddsvägen. Arbetet innebär att föryngra häckar och buskar, att byta ut lekutrustning och att åtgärda stenläggningar och andra hårda ytor.

En stor utmaning är att få våra radhusområden att se mer enhetliga och välskötta ut. Att bo i hyresradhus är ett trevligt alternativ till en traditionell lägenhet i flerbostadshus, men förpliktigar också en del, då skötsel av den egna tomten åligger hyresgästen. Under 2017 påbörjade vi arbetet med att ta fram en skötselplan som alla ska kunna förhålla sig till. Den planen kommer att färdigställas under 2018.

För att våra yngre hyresgäster också ska trivas så utför vi varje år en besiktning av våra lekplatser. Vi renoverar där det går och byter ut gammal lekutrustning. Under 2017 har Ploglandsvägen fått ny lekutrustning.

Energi/Miljö

Vårt arbete med att fortsätta att energieffektivisera våra fastigheter med allt vad det innebär fortskrider. Dels för att sänka våra egna kostnader och på så sätt få mer pengar till underhåll, men framförallt är det viktigt för vår miljö. Vi arbetar också vidare med att byta ut all gammal belysning till främst LED-armaturer för att minska energianvändningen. År 2016 började vi också att byta ut våra gamla motorvärmare till en digital variant som är tids- och temperaturstyrd, ett arbete som pågår.

Under 2017 har vi lagt ner mycket resurser på att energieffektivisera våra värmesystem. Men även våra ombyggnationer och rotprojekt påverkar energiförbrukningen positivt, då vi tilläggsisolerar vindarna samt installerar nya och mer energieffektiva system.

Förändring i energiförbrukning 2017 i jämförelse med 2016:

Fastighetsel:	Sänkt förbrukning med 6,6 %
Pelletsförbrukning:	Sänkt förbrukning med 11,3%
Värmeförbrukningen:	Sänkt förbrukning med 13,9%
Vattenförbrukningen:	Ökat förbrukning med 0,8 %

Vi har dessutom under året producerat 172 MWh solvärme på Ekebyhovsområdet vilket vi använt till våra områden Ekebyhov och Ekuddsvägen.

Andra energieffektiviserande åtgärder som skett under 2017 är:

- Utökning och installation av nya energimätare för att kunna urskilja och övervaka olika förbrukningsslag i våra byggnader och värmecentraler
- Integrering av nytt energiuppföljningssystem Vitec
- Ombyggnad av värmecentral på Gustavavägen har gett en besparing på 314 481 kWh el och en ökad driftsäkerhet
- Ombyggnad av styr- och övervakningssystemet i panncentralen på Fårhagsplan har gett en besparing om ca 450 MWh för samtliga anslutna byggnader
- Inköp av ny biobrännare till Ekebyhovsvägens panncentral för att förbättra driftsäkerheten
- Byte av en oljebäbrännare på Kumlavägen för ökad driftsäkerhet samt bättre energiprestanda
- Byte av samtliga ventilationsfläktar med tillhörande styrningar på Ekuddsvägen

Hushållssopor/Källsortering

Vi har i nuläget miljöhus för källsortering i alla våra områden med undantag för Ekebyhovsvägen. För närvarande arbetar vi på att hitta en lösning avseende byggnation av miljöhus i det området, som fungerar både i enlighet med gällande detaljplan och ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Samtliga fastigheter i AB Ekerö Bostäders bestånd deltar i Ekerö kommuns matavfallsinsamling Gröna Påsen. Enligt det nationella målet ska minst 50% av allt matavfall tas omhand år 2018. Under 2017 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 651 ton matavfall vilket utgör ca. 11,2% av mängden hushållssopor. Mängden insamlad matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2017 ca. 15,3 ton, att jämföra med 11 ton under 2016.

Fiber och TV

Den sista januari 2018 stängdes det gamla analoga tv-nätet ner. Anledningen till detta var att Canal Digital, som har varit tjänsteleverantör, inte längre kunde leverera sina TV-tjänster då deras utrustning var för gammal. Avtal tecknades med IP-Only om att installera fiber i alla våra områden som ännu inte fått det indraget, och bolagets hyresgäster har nu tillgång till TV, bredband och telefoni via fibernätet.

Trygghet

Trygghetsvandringar

AB Ekerö Bostäder har under året bjudit in till trygghetsvandringar på flera av våra områden. En viktig synpunkt som då har inkommit från hyresgäster är belysningen, och att man ibland upplever att den befintliga belysningen är för svag och att det på vissa platser saknas belysning. Detta medförde att arbete med att komplettera och byta ut belysning inleddes och det kommer att fortsätta under 2018.

Passage- och bokningssystem

Bolaget installerar successivt elektroniskt passagesystem med porttelefon till våra entréportar. Det är ytterligare ett steg i vår ambition att öka tryggheten för våra hyresgäster. Att vi har valt att installera porttelefoner istället för kodlås beror på att koderna har haft en tendens att spridas till obehöriga.

Även i våra tvättstugor arbetar vi vidare för att öka tryggheten och komforten för våra hyresgäster. I och med att vi installerar elektroniskt bokningssystem till tvättstugan så har bara den som bokat en tid tillgång till tvättstugan.

Trafik

För oss är det viktigt att våra hyresgäster är trygga på sina områden. Fordon är ofta en fråga som engagerar och som ofta dyker upp hos oss. Många är oroliga över att bilar kör fort inne på området, eller att bilar parkeras där. För att se till att det är tillgängligt för i- och urlastning men ändå säkert, arbetar vi vidare med att montera bommar och pollare för att förhindra obehörig trafik i våra områden.

Kommunikation

Boinflytande

I slutet av 2016 kom ett nytt Boinflytandeavtal till stånd och under 2017 har tre möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). Efter att tillförordnade VDs tjänst upphörde 2017-08-31 gjordes uppehåll med BIK-möten i avvaktan på ny VDs tillträde 2018-02-05.

Boendeträffar

Under 2017 genomförde vi elva boendeträffar, det vill säga vi besökte *samtliga* våra bostadsområden under året. Inbjudna till dessa träffar var även Södertörns Brandförsvarsförbund och Hyresgästföreningen. Detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden. Dessa träffar betyder mycket för oss, eftersom vi då får möjlighet att svara på frågor direkt och samtidigt ta del av åsikter, önskemål och idéer, som vi tar med oss för att bemöta och försöka förverkliga.

Nöjd Kund Index

AB Ekerö Bostäder började i slutet av november 2017 ett samarbete med Origo Group (f.d. ScandInfo) för en kontinuerlig mätning av Nöjd Kund Index bland bolagets hyresgäster. Med hjälp av detta får vi ett ständigt uppdaterat verktyg för utvärdering och förbättringsmöjligheter av vår verksamhet. Varje månad skickas enkäter ut till 60 slumpvis valda hushåll i vårt bestånd och varje år kommer samtliga hyresgäster att ha få möjlighet att svara på frågor där vi ber dem betygsätta våra olika delar i verksamheten, samt komma med fritextsvar. Innan ett index presenteras måste minst 100 besvarade enkäter ha registrerats, vilket beräknas ske i april/maj 2018.

Kundtidning

AB Ekerö Bostäders kundtidning Nyhetsbladet utkom fyra gånger under 2017. Tema för dessa nummer var Ekerös historia med fokus på platserna för våra bostadsområden. Andra reportage har handlat om källsortering, matavfallsinsamling, brandskydd, nybyggnationsplaner, integration, information om pågående renoveringsprojekt samt information om LOU. Stående inslag i varje nummer har varit "VD har ordet" där verkställande direktören har skrivit personliga reflektioner om aktuella händelser i bolaget, samt "Löfteslistan" där vi följt upp hur arbetet fortskridit med infriandet av de 55 löften om åtgärder som vi gav till våra hyresgäster i början av året.

Kommunens Näringslivsdag

I november deltog vi som utställare för fjärde året i rad vid Ekerö kommuns Näringslivsdag. Vid detta tillfälle fokuserade vi på AB Ekerö Bostäders pågående och framtida nybyggnationsprojekt.

Almanacka 2018

I samband med hyresaviseringen i december delades även AB Ekerö Bostäders egenproducerade almanacka ut. För året 2018 fokuserar den på miljöarbete och klimatpåverkan, bland annat genom källsortering, matavfallsinsamling och energibesparande åtgärder.

Sociala media

Ekerö Bostäder finns representerade på Facebook och på LinkedIn.

Bostadsuthyrning

12 lediga lägenheter publicerades på hemsidan under 2017, och på dessa var det totalt 3 602 sökande. Åtta lägenheter lämnades till Ekerö kommun. Den 6:e mars 2018 var det 7 807 personer registrerade i bostadskön, varav 2 842 var aktivt sökande av bostad. Åtta av våra lägenheter har använts som evakueringsbostäder i samband med stambyte och renoveringar.

20 lägenhetsbyten har genomförts under året, och utav dessa var 11 internbyten mellan boende inom vårt bestånd, och 9 var externa byten.

Hyresförhandlingar

Befintligt bestånd

Hyresförhandlingarna avseende 2018 års hyror var överenskomna sedan tidigare då en förhandlingsöverenskommelse träffades med Hyresgästföreningen 2016 om ett tvåårsavtal med nya hyror för både 2017 och 2018. 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.

Nyproduktion Wrangels väg

Hyresförhandling avseende hyresnivåer för nyproducerade lägenhet på Wrangels väg har genomförts med Hyresgästföreningen Region Stockholm och årshyran fastställdes totalt till 8 613 300 kr för samtliga 80 lägenheter. Hyra för nyskapade p-platser utan eluttag fastställdes till 300 kr per plats och månad. Hyran är bestämd till förhandlad nivå fram till och med 31 december 2019.

Ölstavägen 29

Kommunstyrelsen beslutade att AB Ekerö Bostäder ska blockhyra bostäderna (32 lgh) på Ölstavägen 29 (f.d. Färingsöhemmet) av Fastighetskontoret, för att i vår tur hyra ut dessa på rivningskontrakt via bostadskön. Hyrorna för dessa 32 lägenheter förhandlades med Hyresgästföreningen Region Stockholm, och överenskommelse träffades om en total årshyra på 1 617 480 kr inklusive värme och hushållsel. Förhandling med Fastighetskontoret avseende blockhyresavtal är ännu inte avslutad.

Framtida utveckling

Nybyggnation av ca 80 nya lägenheter har påbörjats på Wrangels väg under 2017 och en första inflytt beräknas till hösten 2018.

Nybyggnation av ca 34 nya lägenheter bedöms kunna påbörjas på Adelsö under 2018 med färdigställande under 2018-2019.

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

Möjlighet till byggnation av stadsvillor på bolagets fastigheter på Kumlavägen ses över.

Bolaget arbetar med att uppgradera datasystem samt anpassa administrationen och utbilda personal i enlighet med EUs dataskyddsförordning, GDPR, som träder i kraft 2018-05-25.

AB Ekerö Bostäder arbetar vidare på att effektivisera driften genom att utöka tjänsterna i egen regi, bland annat med ytterligare en snickare.

Under 2018 ska AB Ekerö Bostäders hela bestånd besiktigas och inventeras för uppdatering av underhållsregistret.

Ekonomisk analys

AB Ekerö Bostäders övergripande ekonomiska mål är att genom positivt resultat och värdeförändring på fastigheter förstärka soliditeten och att aktivt jobba för att minimera risker såsom räntekostnader, underhåll, uthyrningsvakanser.

2017 resultat sammanfattas:

- Det redovisade resultatet för årets beskattningsbara del efter skatt blev 1 635 tkr
- Skattejusteringar på tidigare års taxering har tagit upp med -909 909 kr
- Skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter har justerats. Skattepliktiga skillnaden har sänkts vilket medför att den uppskjutna skatten sänks med 6 119 012 kr.
- Årets kassaflöde uppgår till 89 802 tkr
- Löpande verksamheten ger ett överskott på 17,5 mkr vilket har finansierat Wrangel ROT projektet.
- Investeringar har 2017 skett med totalt 136 mkr vilket har finansierats med egna och lånade medel.
- Årets största investeringar är Nyproduktion Wrangels väg 97 mkr, ROT projekt Wrangels väg 37 mkr
- Projekt har aktiverats till ett värde av 13,3 mkr, och kostnadsförts med 3 mkr.
- Rörlig ränta om 0,08 % på nytt lån juni 2017 avseende Nyproduktion Wrangels väg för 193 mkr
- De fortsatt låga räntor på lån i Sverige har bidragit till lägre räntekostnader. Snitt ränta 1,8 %

Nedan följer en mer detaljerad ekonomisk analys och beskrivning av AB Ekerö Bostäders finansiella ställning.

Underhåll

Under 2017 har Ekerö Bostäder utfört underhåll på fastigheterna med 20 250 tkr enligt budget. Totala fastighetskostnader har uppkommit till 37 462 tkr jämfört med budget är detta 887 tkr lägre än budget.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgick till ett värde av 78 964 tkr enligt budget. Hyresbortfall med 790 tkr blev högre än beräknat pga av behovet av flera evakueringslägenheter i samband med ROT projekt. Värmeförsäljning uppgick till 2 500 tkr.

Investeringar

Årets investeringar avser följande större projekt:

- Fårhagsplans balkongrenovering med aktivering av tillkommande komponenter, 5,5 mkr
- Ombyggnad kontor Ekuddsvägen 1,6 mkr
- Stambyte Fårhagsplan 3,2 mkr

Pågående projekt: Wrangels väg byggs 6 nya hus med 80 nya lägenheter. Beräknad totalkostnad 200 mkr. Upparbetad kostnad under året 98 mkr. Wrangels väg ROT, stamrenovering, tak byte och nya solpaneler. Beräknad totalkostnad 82 mkr. Upparbetad kostnad under året 36 mkr. Dessa projekt beräknas aktiveras under slutet av 2018/2019.

Fastighetsvärdering

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i jan - feb 2018 av Cushman & Wakefield. 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 gruppboende är taxerad som specialenhet och har inte åsatts taxeringsvärde.

Bedömningen av fastigheternas marknadsvärden, vid värdetidpunkten 2017-12-31, uppgår till 1 360 100 000 kr (en miljard trehundra sextio miljoner etthundra tusen kronor) och redovisas sammanfattningsvis i nedanstående tabell.

Nr	Objekt nr	Fastighetsbeteckning	Populärbenämning	Kommun	Marknadsvärde, kr
1	101	Tappström 3:1	Wrangels väg	Ekerö	216 000 000
2	102	Ekebyhov 1:329	Ekebyhov	Ekerö	203 000 000
3	103	Stockby 3:35	Fårhagsplan	Ekerö	96 500 000
4	104	Hovgården 3:22	Hovgården	Ekerö	9 900 000
5	105	Ekebyhov 1:527, 3 brf-lgh	brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	8 400 000
6	106	Tappström 1:49	Kullen	Ekerö	112 000 000
7	108	Tappsund 1:58, 8 brf-lgh	HSB:s brf Bruket	Ekerö	16 000 000
8	109	Stockby 4:146	Söderströms väg	Ekerö	145 000 000
9	110	Tappsund 1:61	Ångbåtsvägen	Ekerö	150 000 000
10	112	Ekebyhov 1:545	Gustavavägen	Ekerö	207 000 000
11	113	Träkvista 2:161	Ploglandet	Ekerö	125 000 000
12	115	Drottningholm 1:59	Hertigarnas stall	Ekerö	31 000 000
13	116	Stockby 4:112	Övergården	Ekerö	7 800 000
14	118	Svartsjö 1:8, 1:56, 1:27, 1:25 och 1:13	Kumlavägen	Ekerö	12 000 000
15	120	Munsö Prästgård 1:33	Munsö Prästgård	Ekerö	500 000
16	121	Träkvista 1:125	Brunna Gruppboende	Ekerö	8 000 000
17	123	Stockby 2:170	Herman Palms plan	Ekerö	9 200 000
18	125	Stenby 15:29	Slagarvägen	Ekerö	2 800 000
Summa					1 360 100 000

Risker i bolagets verksamhet

I den verksamhet som bolaget bedriver är de största riskerna hänförliga till ränteläge, uthyrningsvakanser, elpriser, klimat (uppvärmningskostnad) och kommande års underhållsbehov.

Vår höga belåning ställer krav på att vi säkerställer en för företaget hanterbar räntenivå. Bolaget använder ränteswappar för att säkra delar av exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer i finanspolicyn. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 3,21 år. Snitträntan för 2017 uppgår till 1,64 %. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,73 år. Låneförfall har under året säkrats till lägre räntelägen. Nya lån har upptagits till låga räntelägen. Så kommande års upplåningar och räntelägen bedöms sänka våra räntor väsentligt.

Nyckeltal	Nuläge
Analysdatum	13/02/2018
Lånevolym (kr)	604 000 000
Snittränta (%)	1,64
Förväntad räntekostnad kalenderår 2018 (kr)	10 400 000
Förväntad snittränta kalenderår 2018 (%)	1,62
<i>Ränterisk</i>	
Genomsnittlig räntebindningstid (1-4 år)	3,21
Andel ränteförfall inom 1 år (max 60 %)	42
Räntekänslighet 1 års sikt, +1 % skift	2 100 000
Derivat i procent av skuld (netto)	65
<i>Refinansieringsrisk</i>	
Genomsnittlig kapitalbindningstid (år)	2,73
Andel kapitalförfall inom 1 år (%)	17
Marginalkänslighet 1 års sikt, 0,5 % skift	300 000

Likviditetsplaneringen har som mål att samtliga investeringar förutom nyproduktion ska finansieras genom kassaflödet från den löpande verksamheten. Under 2018 beräknas nyupplåning ske med 45 mkr som ska finansiera Wrangel ROT projektet (detta lån var beviljat 2017).

I samband med nyproduktion finns risken att produktionskostnaden överstiger värdet vilket kan leda till nedskrivningsbehov som belastar resultatet.

Försäljning

Total försäljning har under året uppgått till 82 732 (82 577) tkr, vilket är en ökning med 1% jämfört med föregående år.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 136 079tkr (19 613) tkr, de största insatserna omfattar nybyggnation Wrangels väg 96 649tkr, Wrangels ROT 36 866tkr.

Investeringar i inventarier och bilar har uppgått till 366 (60) tkr.

Flerårsjämförelse

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	Tkr	78 965	77 841	76 899	76 503	76 195
Resultat efter finansiella poster	Tkr	1 634	2 069	39 809	12 636	3 228
Antal anställda	st	15	15	13	11	9
Soliditet	%	8,9	12,1	16,2	11,8	10,2
Justerad soliditet	%	58,2	50,2	47,4	45,5	43,8
Avkastning på totalt kapital	%	1,7	2,3	-0,5	3,1	3,3
Fastigheternas direktavkastning	%	3,8	2,4	2,2	5,8	5,5
Bruttoänta	%	1,8	2,2	2,5	2,7	3,2
Förbrukning värme	kWh/m ²	99,3	124,6	121	123,2	135,9
Förbrukning fastighetsel	kWh/m ²	74,8	15,1	18,2	18,6	20,1
Förbrukning vatten	m ³ /m ²	1,8	1,8	1,7	1,6	1,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1. Ny beräkningsmodell har använts för beräkning av värme och fastighetsel 2017.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt Eget kapital	Summa Eget kapital
Eget kapital 2016-12-31 (Tkr)	10 000	2 000	45 171	57 171
Resultat efter finansiella poster (Tkr)			7 672	7 672
Utdelning (Tkr)			-62	-62
Eget kapital 2017-12-31 (Tkr)	10 000	2 000	45 110	64 781

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Kronor
Balanserade vinstmedel	45 109 629
Årets vinst	7 671 570
	<u>52 781 199</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägarna utdelas 15,10 kr per aktie, totalt	151 100
i ny räkning överförs	52 630 099
	<u>52 781 199</u>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kapitlet 3 § Aktiebolagslagen. Det finns full täckning för det bundna kapitalet och utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risker ställer på det bundna egna kapitalet och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets soliditet kommer efter utdelningen att uppgå till 8,9 %.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 635 tkr. Ingen bostadsrätt har sålts under 2017. Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	78 965	77 841
Försäljning värme		2 502	2 417
Övriga rörelseintäkter	3	1 267	2 299
Summa intäkter		82 734	82 557
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-3 939	-4 274
Reparationer		-2 746	-3 765
Underhåll		-13 572	-10 902
Taxebundna utgifter		-7 135	-6 585
Uppvärmning		-6 854	-6 597
Diverse fastighetskostnader		-1 206	-2 682
Avgifter BRF Ekeby och Bruket		-710	-720
Fastighetsskatt		-1 301	-1 263
Övriga rörelsekostnader	4, 5, 6	-7 806	-9 318
Personalkostnader	7, 8	-9 786	-9 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-14 776	-14 421
Summa rörelsens kostnader		-69 831	-70 495
Rörelseresultat		12 903	12 062
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11	7	-
Övriga ränteintäkter	12	15	16
Räntekostnader	14	-9 949	-8 922
Borgensavgifter		-1 341	-1 087
Summa finansiella intäkter och kostnader		-11 268	-9 993
Resultat efter finansiella poster		1 635	2 069
Resultat före skatt			
Bokslutsdispositioner	24	-	1 410
Skatt på årets resultat	13	6 037	-2 477
Årets vinst		7 672	1 002

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9, 15	487 660	488 898
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	130	331
Inventarier	10	907	849
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	17	154 697	31 112
		<u>643 394</u>	<u>521 190</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	595	595
Andelar i intresseföretag	18	40	40
		<u>635</u>	<u>635</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>644 029</u>	<u>521 825</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		1 185	191
Övriga kortfristiga fordringar		6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 949	1 870
		<u>3 140</u>	<u>2 061</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>81 994</u>	<u>736</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>85 134</u>	<u>2 797</u>
Summa tillgångar		<u>729 163</u>	<u>524 622</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>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		45 110	44 170
Årets vinst		7 672	1 002
		<u>52 782</u>	<u>45 172</u>
Summa eget kapital		<u>64 782</u>	<u>57 172</u>
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	26	7 907	7 907
Summa obeskattade reserver		7 907	7 907
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	13	11 292	17 411
Summa avsättningar		<u>11 292</u>	<u>17 411</u>
Långfristiga skulder	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		604 000	409 200
Summa långfristiga skulder		<u>604 000</u>	<u>409 200</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	20	-	2 400
Checkräkningskredit		-	8 544
Förskott från kunder		-	166
Leverantörsskulder		28 736	6 409
Skulder till Ekerö kommun		892	1 272
Skatteskulder		1 194	1 493
Övriga kortfristiga skulder		1 085	1 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 275	11 359
Summa kortfristiga skulder		<u>41 182</u>	<u>32 932</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>729 163</u>	<u>524 622</u>
Ställda panter	22	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	22	128	126

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	82 734	82 557
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-55 604	-55 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	27 130	27 034
Erhållen ränta	15	16
Erlagd ränta och borgensavgift	-11 290	-10 010
Betald skatt	1 708	-6 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 563	10 319
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiala anläggningstillgångar	-136 423	-18 260
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	15 724	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 699	-18 260
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	193 000	-
Amortering av skuld	-	-2 400
Utbetald utdelning	-62	-25 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192 938	-27 630
Årets kassaflöde	89 802	-35 571
Likvida medel vid årets början	-7 808	27 763
Likvida medel vid årets slut	<u>81 994</u>	<u>-7 808</u>

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 atterhållas 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

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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bostäder	72 653	71 413
Lokaler	3 545	3 608
Garage	749	696
Bilplatser	1 492	1 441
Tillval	1 271	1 163
Övrigt	31	31

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-398	-175
Garage	-6	-8
Bilplatser	-123	-106
Övrigt	-8	-3
Hysesreduktioner	<u>-242</u>	<u>-220</u>
Summa intäkter	78 964	77 840

Not 3 Övriga intäkters fördelning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I Övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Återvunna fordringar	10	19
Försäljning administrativa tjänster	-459	1 545
Övriga ersättningar och intäkter	1 716	735
	<u>1 267</u>	<u>2 299</u>
Summa	<u>1 267</u>	<u>2 299</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
/ PWC		
Revisionsuppdrag	-118	-168
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-26
	<u>-144</u>	<u>-194</u>
Summa	<u>-144</u>	<u>-194</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 5 Operationella leasingavtal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nominella värdet av framtida leaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	170	182
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	110	251
	280	433
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	234	294

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

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lokalkostnader	-916	-949
Hyra inventarier	-	-9
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-844	-582
Fordonskostnader	-499	-546
Reklam och PR	-91	-94
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar		
samt inkassokostnader	-96	-90
ADB-tjänster	-774	-1 003
Advokatkostnader	-15	14
Konsultarvoden	-2 599	-4 114
Utrangeringsavdrag	550	-550
Övriga rörelsekostnader	-2 522	-1 395
Summa	-7 806	-9 318

Not 7 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 8 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medeltalet anställda		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	6	5
Män	9	9
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>15</u>	<u>14</u>
 Löner och ersättningar		
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	-423	-1 402
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Övriga anställda	-6 215	-5 216
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totala löner och ersättningar	<u>-6 638</u>	<u>-6 618</u>
 Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 135	-2 154
 Pensionskostnader		
Verkställande direktör	-15	-217
Övriga anställda	-381	-439
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-9 169</u>	<u>-9 428</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2017		2016	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	10	70 %	10	80 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	0	0 %	1	100 %

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2017</u>	<u>2016</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	566 799	559 930
Byggnader, årets anskaffningar	12 524	7 419
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-30	-550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 822	-132 104
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Årets avskrivning	-13 353	-13 717
Utgående bokfört värde byggnader	419 383	420 243
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	64 214	61 714
Årets anskaffningar	-	2 500
Utgående bokfört värde mark	64 214	64 214
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 629	7 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 185	-2 806
Årets avskrivningar	-380	-380
Utgående bokfört värde markanläggningar	4 064	4 443
Utgående bokfört värde för Byggnader, mark och markanläggningar	487 660	488 898

Not 10 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
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.		
Ingående anskaffningsvärden	6 887	6 830
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	366	58
-Försäljningar och utrangeringar	-188	-
	<u>7 065</u>	<u>6 888</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-6 039	-5 792
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	162	-
-Avskrivningar	-281	-247
	<u>-6 158</u>	<u>-6 039</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Utgående restvärde enligt plan	<u>907</u>	<u>849</u>

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nedskrivningar	-7	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>-7</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter bank	-	-
Ränteintäkter kundfordringar	15	16
Skattefria ränteintäkter	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>15</u>	<u>16</u>

Not 13 Uppskjuten skatt

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar.		
Skattemässigt restvärde fastigheter	436 330	440 867
Bokfört värde fastigheter	-487 660	-520 010
Skattepliktig skillnad	-51 330	-79 143
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-11 292	-17 411
Nettoskuld	-11 292	-17 411

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.

Snitträntan låg på 2,65% med en genomsnittlig räntebindningstid om 3,21 år, vilket ligger välinom finanspolicyn.

Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till -14 595 (-17 558) tkr.

Not 15 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokf. värde	Tax.värde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	60 585	86 336	216 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	60 280	126 000	203 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	51 711	45 800	96 500
Hovgården	Hovgården 3:22	2 336	6 498	9 900
Ekuddsvägen brf	Ekebyhov 1:527	157	-	8 400
Kullen	Tappström 1:49	29 649	54 989	112 000
Tegelbruksvägen brf	Tappsund 1:58	438	-	16 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	41 394	73 400	145 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	53 839	74 576	150 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	103 104	115 000	207 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	42 108	65 200	125 000
Hertigarnas stall	Drottningholm 1:59	13 718	11 639	31 000
Övergården	Stockby 4:112	5 521	5 487	7 800
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 900	10 054	12 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	959	1 624	500
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	5 921	-	8 000
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 135	-	9 200
Stenby	Stenby 15:29	2 500	-	2 800
		488 255	603 435	1 360 100

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i jan - feb 2018 av Cushman & Wakefield. 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 åsattstaxeringsvärde.

Not 16 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årets förändringar		
-Ingående värde	555	555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
-Avskrivningar	-424	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424	-223
Utgående restvärde enligt plan	<u>131</u>	<u>332</u>

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

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	31 112	21 418
Under året nedlagda kostnader	138 828	15 573
-Under året genomförda omfördelningar	<u>-15 243</u>	<u>-5 879</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>154 697</u>	<u>31 112</u>

Not 18 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ej fakturerad försäljning	-	677
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	176	177
Övriga poster	<u>1 773</u>	<u>1 016</u>
Summa	<u>1 949</u>	<u>1 870</u>

Not 20 Upplåning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Långfristiga		
Skulder till kreditinstitut	604 000	409 200
Summa	604 000	409 200
Kortfristiga		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-	2 400
Summa	0	2 400
Summa räntebärande skulder	<u>604 000</u>	<u>411 600</u>
Förfallotider		
Långfristiga skulder med löptider 1 - 10 år		
Skulder till kreditinstitut	604 000	411 600
Långfristiga skulder med löptider under 1 år		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	604 000	411 600
Checkräkningskredit, limit	15 000	25 000
Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2017-12-31 2,73 år.		
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2017-12-31 3,21 år.		

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	816	771
Upplupna löner	29	33
Upplupna semesterlöner	391	346
Upplupna pensionskostnader	187	217
Upplupna sociala avgifter	330	313
Förskottsbetalda hyror	6 748	7 187
Övriga poster	774	2 492
Summa	<u>9 275</u>	<u>11 359</u>

Not 22 Eventualförpliktelse

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet		
Fastigo	128	126
Summa ställda säkerheter	<u>128</u>	<u>126</u>

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 24 Bokslutsdispositioner

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Periodiseringsfond ingående balans	7 907	9 317
Förändring av periodiseringsfond	-	-1 410
Summa	<u>7 907</u>	<u>7 907</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____ - ____ - ____ för fastställelse.

Ekerö _____ - ____ - ____

Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE

Peter Östergren

Ulric Andersen

Lotta Claussnitzer

Ola Sandin

Nicke Björling

Solveig Brunstedt

Stefan Wåhlin

Elisabeth Palm

Björn Osberg

Vår revisionsberättelse har lämnats:
Pricewaterhouse Coopers AB

Anders Rabb,
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport för 2017 har lämnats:

Lars-Olof Laurén

Roger Axelsson