

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	17
- Balansräkning	18
- Kassaflödesanalys	20
- Noter	21

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

RS

RS
M J S O K A S L W H

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören i AB Ekerö Bostäder, 556519-3645, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. 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, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ekerö Bostäder har idag 903 lägenheter varav 686 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 65 100 m² boendeyta. Bolaget har totalt 736 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,82 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger totalt 25 lokaler totalt varav 16 utgör gruppboende/dagverksamhet och fyra är affärslokaler. Fem lokaler är hyresgästlokaler vilka kostnadsfritt nyttjas av Hyresgästföreningen. Totalt utgör dessa 25 lokaler en lokalyta på 3 066 m².

Tre bostadsområden är byggda under 1960-1970 talet, dvs. under åren med stöd för det så kallade Miljonprogrammet, två av dessa stamrenoverades 2013 respektive 2015, och det tredje under 2018. Vårt yngsta bostadsområde är Ploglandsvägen som byggdes 1992. Under 2018 genomfördes nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg/Clas Horns väg vilka var färdiginflyttade per 2019-01-01. Vår äldsta byggnad är Hertigarnas Stall på Dragonvägen vars ursprungliga byggår är slutet av 1780-talet, men som byggdes om till hyresbostäder år 1987.

35% av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt. Nästan 30 % av beståndet har ritats av arkitekten Ralph Erskine som en del i hans vision om att skapa en Mälarstad vid Tappström.

I början av 2018 tecknades ett avtal där Ekerö Bostäder i tre år blockhyr 32 lägenheter av Ekerö kommun på Ölstavägen 29 (f.d. Färingsöhemmet). Detta för att hyra ut på rivningskontrakt till dels Migrationsenheten och Socialkontoret, och dels till bostadskön, som ett led i kommunens integrationsarbete. Fördelningen av bostäderna är 50% - 50%.

Ägarförhållanden

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

AD

AB
m
l
t
f
m
H

Styrelse och revisorer

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

Styrelsens ordinarie ledamöter 2018-01-01 - 2018-12-31:

Ingemar Hertz (M)	Ordförande
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande
Ulric Andersen (S)	2:e vice ordförande
Nicke Björling (M)	Ledamot
Lotta Claussnitzer (M)	Ledamot
Ola Sandin (M)	Ledamot
Stefan Wåhlin (L)	Ledamot
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot
Elisabeth Palm (S)	Ledamot
Björn Osberg (MP)	Ledamot

Styrelsens suppleanter 2018-01-01 - 2018-12-31:

Alvar Kårfors (M)
Helena Butén Langlet (M)
Sandra Gunneflo (M)
Vakant (M) t.o.m. 2018-05-03
Gunnar Josefsson (M) fr.o.m. 2018-05-04
Ingela Sedin Nilsson (L)
Kjell-Erik Börjesson (C)
Thomas Swenson (KD)
Kerstin Hägg (S)
Per-Arne Hammarström (S)
Carl Ståhle (MP)

Revisor:

PwC Sverige, Anders Rabb

Lekmannarevisorer:

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

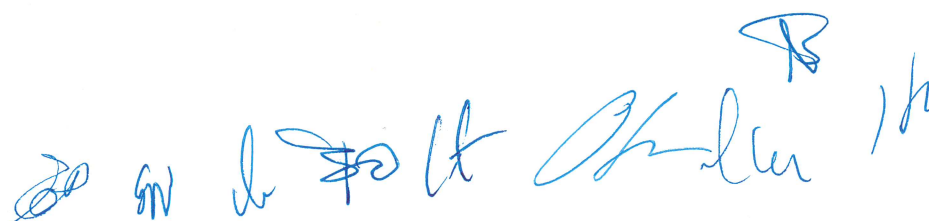
Lekmannarevisorssuppleanter:

Jan Edvin Henriksson (M) Lars Ångström (MP)

Verkställande direktör:

Ingemar Hertz och Peter Östergren i förening t.o.m. 2018-02-04.

Timo Siikaluoma fr.o.m. 2018-02-05 t.o.m. 2019-02-12



Under året har styrelsen avhållit sex protokollförda sammanträden. En styrelsekonferens genomfördes 31 maj - 1 juni där följande föredrag presenterades:

- Maria Svenson, IT-chef Ekerö kommun - Office 365
- Pål Ross, Pål Ross Arkitekter AB - Bygga nyskapande och billigt
- Jelena Larsson, Arkval AB - Detaljplanearbete
- Mohamed Ezzo, Solvio AB - Solceller
- Karin Bergh, SIPU - Offentlighet & sekretess och GDPR

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. Vi har under året bidragit med 45 lägenheter till kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter 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%. Beträffande synliga soliditeten uppföljs målen inte (9,1%) medan justerade soliditeten (60,6%) uppnås med råge.

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 2018-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 735 mkr varav 649 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 sex protokollförda 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.

Under 2018 har arbete med en ny affärsplan påbörjats.

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.

10

Ut
Mål uppfyllt
Kunder
Ägare
Medarbetare
Utveckling

Verksamhetsberättelse

Personal & Organisation

I början av februari 2018 tillträdde Timo Siikaluoma sin tjänst som verkställande direktör. Ledningsgruppen består av verkställande direktör, ekonomichef, fastighetschef och informationsansvarig. Totalt är 15 personer anställda hos Ekerö Bostäder.

AB Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation består idag av nio personer. I nuläget ansvarar fem boservicevärdar för 903 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. Planen för 2018 var att utöka gruppen med ytterligare en snickare, men tyvärr blev det inte så, vilket istället resulterade i fler köpta tjänster inom det området.

Under året har arbetet med ökad insikt och förståelse för ekonomin fortsatt. All driftpersonal sakgranskar och kontrollerar idag sina egna beställningar. De är också med i arbetet med att ta fram budget för den egna verksamheten. Driftpersonalen sköter också till stor del kontakten med våra ramavtalsentreprenörer vilket ger ökad kontroll för vår egen del.

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

Den tekniska utvecklingen fortsätter och våra tekniska system har under året kompletterats med en energi- och en kontrollmodul. Båda är till för att vårt arbete ska bli mer effektivt och minska risken för att underhållsåtgärder ska falla mellan stolarna.

Administrationn utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrare samt ekonomigruppen. Ekonomigruppen leds av ekonomichefen och består av en redovisnings- och arkivansvarig samt en ekonomi- och löneassistent. Ekonomichefen ansvarar även för HR- och IT-frågor. Informations- och marknadsansvarig samt uthyrare lyder organisatoriskt direkt under verkställande direktör.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2018 till 2,13%, och utbildningsgraden uppgick till 3,14 dagar/person. Då en person slutade sin anställning under 2018 och två personer nyanställdes under samma period är medeltalet anställda under året 14,5 personer.

Personalomsättningen uppgår under 2018 till 6,9%. Något Nöjd Medarbetar Index togs inte fram under året.

R

BM de folt ok lwr h

Projekt

Nyproduktion

Inom området Wrangels väg/Clas Horns väg färdigställdes det 80 nya lägenheter fördelade på sex punkthus som byggdes inne bland de sedan tidigare befintliga husen i området. Första inflytt var 2018-09-01 och samtliga nya lägenheter var inflyttade per 2019-01-01. Avslutsmöte hölls 2018-12-14.

Avtalet med Astel OÜ att bygga 34 lägenheter på Slagarvägen, Stenby 15:29, på Adelsö annullerades på grund av tidsutdräkt, vilket medför att Ekerö Bostäder kommer att betala ett skadestånd till entreprenören, vilket dock ännu inte har avtalats. Nytt förslag på byggnation av 64 bostäder har arbetats fram, samt har en ny naturvärdesinventering genomförts. Idag finns kapacitet för 30 nya hushållsanslutningar i området och Roslagsvatten undersöker möjligheter avseende kapacitetsökning.

Stam- och takbyte på Wrangels väg

Ett stort renoveringsarbete avslutades på den äldre delen av Wrangels väg (byggår 1966). Arbetet innebar stambyte med badrumsrenovering, frivillig köksrenovering, takbyte samt installation av nytt fläktsystem med värmeåtervinning. Avseende den frivilliga köksrenoveringen var det ca. 40% av de boende som valde att få nya kök. Än kvarstår byte av solpaneler, vilket kommer att genomföras under 2019.

Nedbrunnen lägenhet på Söderströms väg

I slutet på november 2017 uppstod en brand i en lägenhet på Söderströms väg där lägenheten totalförstördes. Uppbyggnadsarbetet har pågått under hela 2018. Arbetet försenades med ca. två månader på grund av mycket fukt i grundplattan men är per 2019-01-01 i sitt slutskede. Inflytt beräknas vara möjlig till slutet av februari 2019.

Brand i soprum på Ekebyhovsvägen

Den 11 maj 2018 uppstod en brand i ett soprum på Ekebyhovsvägen 8B. Branden berodde på att någon slängt en engångsgrill i sopnedkastet. Ingen människa skadades och det finns heller inga rapporter om skador i någon lägenhet. Räddningstjänsten var snabbt på plats och lyckades begränsa branden till soprummet. Det nyrenoverade trapphuset blev dock sot- och rökskadat, och fick renoveras på nytt.

Brand på Gustavavägen

Natten till julafton utbröt en brand på Gustavavägen 181. Tack vare ett snabbt ingripande från räddningstjänsten kunde branden begränsas till den aktuella lägenheten. Dessutom kunde man släcka utan vatten vilket också begränsar skadorna. Hyresgästen i lägenhet chockades och fördes till sjukhus, men fick inga personskador.

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Bygg och underhåll

Den egna personalen, snickare och målare, samt våra ramavtalsentreprenörer inom bygg, el, VVS, målning och golv arbetar löpande med underhåll inom Ekerö Bostäders bostadsbestånd samt verksamhets- och kommersiella lokaler. Arbetet innebär allt från små reparationer till lite större projekt, tex renovering av badrum eller av en carport.

På Söderströms väg är det blå området ommålat och det gula området har fått sina tak rengjorda. Arbetet med målning och rengöring av tak fortsätter och avslutas under 2019. En stor andel av lägenheterna har också fått nya skiljeplank på sina uteplatser och vi har renoverat ytterligare 4 st carportar.

Utemiljön

Arbetet med att rusta upp utemiljön har fortsatt och under året har fokus legat på Ekebyhovsvägen och på en ny lekplats på Wrangels väg. Arbetet innebär att föryngra häckar och buskar, se över markytor, se över och byta ut lekutrustning. En viktig del är också att öka tryggheten för våra hyresgäster. Det gör vi genom att se över hur vi har planterat buskar och häckar, men också genom att förbättra belysningen.

Energi/Miljö

En viktig del i ROT- projektet på Wrangels väg var tilläggsisolering av vindar, vilket sänker vår energiförbrukning och ger en bättre inomhusmiljö. En annan åtgärd var att installera ny ventilation som också ger en bättre inomhusmiljö genom ökad luftväxling i husen, men som kan öka värmeförbrukningen något. De nya fläktarna ger oss också möjlighet till värmeåtervinning vilket i sig spar energi genom "återladdning" av våra borrhål till bergvärmerna. I slutet på 2019 kommer vi att kunna se resultatet av våra åtgärder.

På Ekebyhovsvägen har vi monterat nya LED-armaturer på parkstolpar. Vi har också monterat givare på vattenmätare, vilket innebär att vi övervakar vattenförbrukningen hela dygnet och får larm om vi har någon form av läcka. Även på Ploglandsvägen och Gustavavägen har vi denna kontroll.

Optimering samt kontroll av ventilationer inom Gustava området har pågått under året och är i det närmaste klart. I övrigt så försöker vi löpande hålla våra anläggningar i drift så bra det går, utan att göra några större investeringar. Vi ser fram emot den stundande närvärmen vilket kommer att underlätta vårt vidare energiarbete.

Förändring i energiförbrukning 2018 i jämförelse med 2017:

Fastighetsel:	Sänkt förbrukning med 2,4%
Pelletsförbrukning:	Sänkt förbrukning med 12,4%
Värmeförbrukningen:	Ökat förbrukning med 2,0%
Vattenförbrukningen:	Ökat förbrukning med 16,6 %

Den ökade vattenförbrukningen kan dels tillskrivas en mycket torr sommar, dels nyproduktion av 80 nya bostäder som flyttats in i under året samt även en dold vattenläcka på Ploglandsvägen som nu har upptäckts och åtgärdats.



Allmännyttans Klimatinitiativ

I november gick Ekerö Bostäder med i Allmännyttans klimatinitiativ med två övergripande mål:

- En fossilfri Allmännytta år 2030
- 30% lägre energianvändning räknat från 2007 - 2030

För att driva på klimatarbetet finns även tre frivilliga fokusområden där bostadsföretagen kan arbeta med sina koldioxidutsläpp: Effekttoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer samt Klimatsmart boende. Områdena har valts utifrån hur stor möjlighet bostadsföretagen har att göra skillnad och hur stor själva klimatpåverkan inom området är. 134 bostadsföretag med sammanlagt 492 000 lägenheter har hittills anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ, att jämföra med Skåneinitiativet där 105 bostadsföretag deltog.

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.

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2018-12-31:

<u>Fraktion</u>	<u>Volym (kg)</u>
Glas	32 435
Hårda & mjuka plastförpackningar	19 243
Metall	3 693
Wellpapp och kartong	22 500
<u>Tidningspapper</u>	<u>26 157</u>
Total återvinning 2018	104 028

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 2018 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 2 331 ton matavfall vilket utgör ca. 42% av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2018 drygt 549 ton, att jämföra med 15,3 ton under 2017.

Ett steg i vår strävan att få till en bra hantering gällande sopor, är att få igång verksamheten med Kvartersvärdar. Dessa rekryteras bland de boende i respektive område och kommer att ha till uppgift att vara en länk mellan våra hyresgäster och Ekerö Bostäder. Personen ska rondera området, plocka skräp vid behov, hålla ordning i soprum och miljöhus och hålla i grovsopshanteringen tillsammans med Boservicevärden. Vi har i nuläget skrivit avtal med Kvartersvärd för Gustavavägen samt för Wrangels väg. En utvärdering kommer att ske efter 6 månader.

Fiber och TV

Under 2018 har samtliga bostäder (undantaget Adelsö samt småhus) fått öppen fiber indragen. Basutbudet av TV-kanaler, det så kallade Must Carry-utbudet, förmedlas nu via fibernätet och den obligatoriska TV-boxen tillhandahålls av Ekerö Bostäder.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Trygghetsvandringar

Passage- och bokningssystem

Kommunikation och marknad

Boinflytande

Boendeträffar

Nöjd Kund Index

Kundtidning

AB Ekerö Bostäders kundtidning Nyhetsbladet utkom fyra gånger under 2018. Reportage har handlat om källsortering, matavfallsinsamling, brandskydd, nybyggnationsprojekt, vad hyrespengarna används till samt tips om privatekonomi. Stående inslag i varje nummer har varit "VD har ordet" där verkställande direktören har skrivit personliga reflektioner om aktuella händelser i bolaget, samt "Våra målsättningar 2018" där vi följt upp hur arbetet fortskridit med infriandet av de 38 målsättningar om åtgärder som vi gav till våra hyresgäster i början av året.

2018" där vi följt upp hur arbetet fortskridit med
 ler som vi gav till våra hyresgäster i början av året.

Evenemang

I maj genomförde vi en taklagslunch för arbetet med nyproduktionen på Wrangels väg där vi bjöd på hamburgare och alkoholfri dryck. Inbjudna var Sernekes anställda, medarbetare i Ekerö Bostäder samt Ekerö Bostäders styrelse, och det var en mycket trevlig och uppskattad tillställning.

I augusti var det dags för invigning av det första färdiga huset i nyproduktionen på Wrangels väg. Här var Ekerö Bostäders styrelse och anställda, kommunpolitiker samt press inbjudna. Kommunalrådet, styrelseordförande och VD höll tal varefter bandet klipptes av styrelsens presidie. Samtliga gäster bjöds på tapas och alkoholfri champagne.

Kommunens Näringslivsdag

I november deltog vi som utställare för femte året i rad vid Ekerö kommuns Näringslivsdag. Vid detta tillfälle fokuserade vi på AB Ekerö Bostäders kommande arbete inom Allmännyttans Klimatinitiativ. Informationen förmedlades via bildspel, roll-up, broschyrer och samtal samtidigt som LED-lampor delades ut.

Almanacka 2019

SABOs almanacka 2019 med temat "Grannsämja" köptes in med Ekerö Bostäders logotyp och distribuerades till samtliga hyresgäster inom beståndet.

Sociala media

Ekerö Bostäder finns representerade på Facebook och på LinkedIn.

Bostadsuthyrning

118 lediga lägenheter publicerades på hemsidan under 2018, och av dessa var 32 rivningskontrakt på Ölstavägen 29 samt var 80 nyproducerade bostäder på Wrangels väg/Clas Horns väg. På dessa 118 lägenheter var det totalt 12 635 sökande vilket ger ett genomsnitt på drygt 107 sökande per lägenhet. 51 lägenheter lämnades till Ekerö kommun. Den 22:a januari 2019 var det 9 515 personer registrerade i bostadskön, varav 3 529 var aktivt sökande av bostad.

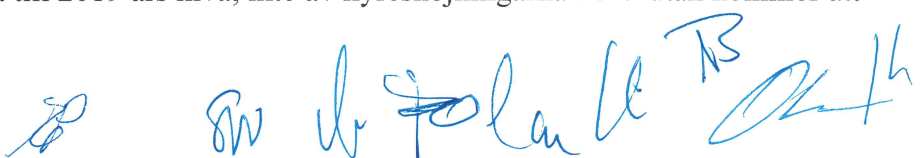
15 nya kontrakt skrevs vid lägenhetsbyten under året, och utav dessa var 11 internbyten mellan boende inom vårt bestånd, och 4 var externa byten.

Hyresförhandlingar

Befintligt bestånd

Vid hyresförhandlingarna avseende 2019 års hyror träffades en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen i december 2018. Alla bostäder i Ekerö Bostäders bestånd får en hyreshöjning på 2,1% (=grundhöjning). Alla bostäder, exklusive småhus samt bostadsrätter, får utöver grundhöjningen ytterligare 0,5% hyrespåslag för projekt kvartersvård och grovsoppantering. Alla bostäder som har fiber indraget får utöver ovanstående höjningar ytterligare 0,1% hyrespåslag för dragen fiber till bostäderna. Kumlavägen får utöver grundhöjningen ytterligare 1,09% hyreshöjning för ökade elpriser då hushållsel ingår i dessa kontrakt.

De 80 nybyggda lägenheterna på Wrangels väg/Clas Horns väg omfattas på grund av att nuvarande hyresnivåer är satta till 2019 års nivå, inte av hyreshöjningarna 2019 utan kommer att ha oförändrad hyra 2019.



Hyrorna för bolagets parkerings- och garageplatser höjs med krontal från 2019-01-01 enligt nedan:

Parkeringstyp	Ny månadshyra 2019
MC-plats	150kr
P-plats utan el	150kr
P-plats med el	260kr
Carport	380kr
Flerbilsgarage Gustava 2+3	415kr
Flerbilsgarage Gustava 1	450kr
Enbilsgarage	450kr

Parkeringar i p-huset på Wrangels väg omfattas på grund av redan höga hyresnivåer, inte av hyreshöjningarna utan kommer att ha oförändrad hyra 2019.

Alla extraförråd får en ny månadshyra 2019 på 46kr.

Två nya lägenheter på Ångbåtsvägen

Hyresförhandling avseende två nyproducerade lägenheter på Ångbåtsvägen genomfördes med Hyresgästföreningen Region Stockholm och fastställdes totalt till en årshyra på 142 854 kr till 2019 års hyresnivå.

Ölstavägen 29

Hyresförhandling avseende blockhyra av 32 bostäder på Ölstavägen 29 hölls med Ekerö kommun och fastställdes till en total årshyra 2018 till 1 367 000 kr, vilken följer hyresförhandlingar i bolagets övriga bestånd. Vid förhandling av 2019 års hyra med Hyresgästföreningen Region Stockholm, överenskomms om en höjning på 4% för de 32 bostäderna, vilket ger en total årshyra 2019 på 1 682 180 kr.

Framtida utveckling

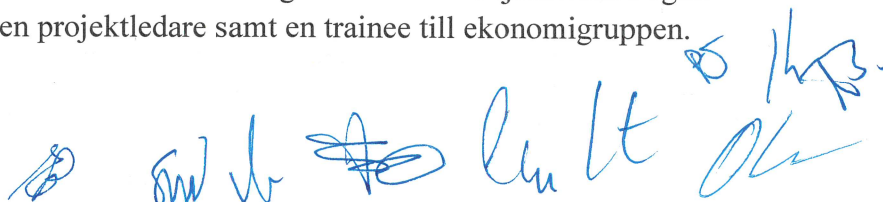
Planprocess för Slagarvägen på Adelsö inväntar att Roslagsvatten presenterar sin utredning avseende reningsverkets kapacitet och försörjning av dricksvatten. Även planenhetens utvärdering avseende vårt ändringsförslag till situationsplan efter resultat av naturvärdesinventeringen inväntas.

Planprocessen för Stenhamra Centrum avvaktar tidplan för medborgardialog och därefter kommande planarbete.

Ansökan för förhandsbesked och lokalitetsprövning för Kumlavägen har skickats till bygglovsenheten. Avvaktar med att beställa geoteknisk undersökning efter beslut från BN.

En volymstudie för nya bostäder och lokaler på Ekuddsvägen, fastigheten Tappström 1:49, har tagits fram. Förslaget är överlämnat till kommunen som underlag till begärt avtalsförslag för markförvärv. Kommunen har presenterat avtalsförslag till köp av fastigheten Tappsund 1:61, d v s Ångbåtsvägens p-område.

AB Ekerö Bostäder arbetar vidare på att effektivisera driften genom att utöka tjänsterna i egen regi, bland annat genom rekrytering av en projektledare samt en trainee till ekonomigruppen.



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.

2018 resultat sammanfattas:

- Det redovisade resultatet för årets beskattningsbara del före skatt blev 1 252 tkr.
- Årets kassaflöde uppgår till -34 168 tkr.
- Utökning av checkkredit till 45 000 tkr.
- Löpande verksamheten gav ett överskott på 18,6 mkr.
- Investeringar har 2018 skett med totalt 157 mkr vilket har finansierats med egna och lånade medel.
- Våra största projekt har varit Nyproduktion Wrangels väg, ackumulerad kostnad 196 mkr, ROT projekt Wrangels väg, ackumulerad kostnad 86 mkr.
- Ett lån om 45 000 tkr med rörlig 3 m Stibor ränta 0,59% upphandlas för att finansiera ROT projektet Wrangels väg.
- Projekt har aktiverats till ett värde av 199 mkr, och kostnadsförts med 280 tkr.
- En ny finanspolicy antogs av Styrelsen i september. En portföljanalys och riskutvärdering gjordes och i november och december löstes två swappar och två nya omförhandlades.

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

Underhåll

Under 2018 har Ekerö Bostäder utfört underhåll på fastigheterna med 16 475 tkr enligt budget. Totala fastighetskostnader har uppkommit till 32 733 tkr enligt budget.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgick till ett värde av 83 232 tkr enligt budget. Hyresbortfall med 814 tkr har berott på behovet av evakueringslägenheter, renoveringar och outhyrda parkeringsplatser.

Investeringar

Årets investeringar avser följande större projekt:

- Nyproduktion av 80 lägenheter Wrangels väg 194 mkr
- Nyproduktion av två lägenheter Ångbåtsvägen 1,8 mkr

Pågående projekt: Wrangels väg ROT, stamrenovering, tak byte och nya solpaneler. Beräknad totalkostnad 98 mkr. Upparbetad kostnad under året 92 mkr. Detta projekt beräknas aktiveras under slutet av 2019.

PO

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "PO", "SW", "lt", "th", and others.

Fastighetsvärdering

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i jan - feb 2019 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 2018-12-31, uppgår till 1 594 400 kr (en miljard femhundra nittiofyra miljoner fyrahundra tusen kronor) och redovisas sammanfattningsvis i nedanstående tabell.

Fastighet	Kommun	Objekt nr	Marknadsvärde SEK
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	373 000 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	220 000 000
Stockby 3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	102 000 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	10 400 000
Ekebyhov 1:527, 3 lgh inom brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	105	8 400 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	120 000 000
Tappsund 1:58, 8 lgh i HSB:s brf Bruket	Ekerö	108	15 000 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	157 000 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	163 000 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	224 000 000
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	132 000 000
Drottningholm 1:59	Ekerö	115	32 000 000
Stockby 4:112	Ekerö	116	7 700 000
Svartsjö 1:8, 1:56, 1:27, 1:25 och 1:13	Ekerö	118	9 000 000
Munsö Prästgård 1:33	Ekerö	120	500 000
Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"	Ekerö	121	8 300 000
Stockby 2:170	Ekerö	123	9 300 000
Stenby 15:29	Ekerö	125	2 800 000
			1 594 400 000

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 den nya finanspolicyn. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 2,69 år. Snitträntan för 2018 uppgår till 1,36 %. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,9 år. Nya lån har upptagits till låga räntelägen. Lösen och omförhandling av swappar har sänkt våra räntekostnader.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Nyckeltal	Nuläge
Analysdatum	09/01/2019
Lånevolym (kr)	649 000 000
Snittränta (%)	1,36
Förväntad räntekostnad kalenderår 2019 (kr)	9 200 000
Förväntad snittränta kalenderår 2019 (%)	1,32

Ränterisk

Genomsnittlig räntebindningstid (2-5 år)	2,69
Andel ränteförfall inom 1 år (max 50 %)	46
Räntekänslighet 1 års sikt, +1 % skift	2 200 000
Derivat i procent av skuld (netto)	54

Refinansieringsrisk

Genomsnittlig kapitalbindningstid (år)	1,90
Andel kapitalförfall inom 1 år (%)	25
Marginalkänslighet 1 års sikt, 0,5 % skift	600 000

Likviditetsplaneringen har som mål att samtliga investeringar förutom nyproduktion ska finansieras genom kassaflödet från den löpande verksamheten. Under 2018 gjordes nyupplåning med 45 mkr som ska finansiera Wrangel ROT projektet.

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

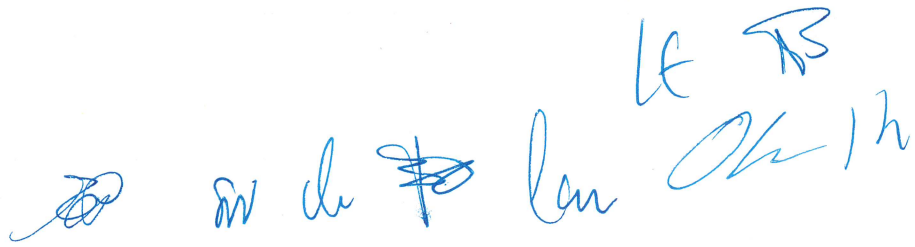
Försäljning

Total försäljning har under året uppgått till 89 409 (82 734) tkr, vilket är en ökning med 8% jämfört med föregående år. Blockhyrning av Ölstavägen 29 (f.d. Färingsöhemmet) med 32 lägenheter och etappinflyttning i de 80 nyproducerade lägenheterna på Wrangels väg är bidragande. Slutreglering av markförsäljning har bidragit med 976 tkr som har reinvestrats i nyproduktionen på Wrangels väg. Intäkter från försäkringsärenden under året har uppkommit till 2 mkr.

Investeringar

Bolagets investeringar i byggnader och mark har uppgått till 200 628 tkr (12 524) tkr, aktivering av nyproduktion av 80 lägenheter på Wrangels väg samt två nya lägenheter på Ångbåtsvägen.

Inköp av inventarier har uppgått till 325 (366) tkr. Uppgradering av företagets affärssystem har genomförts.



Flerårsjämförelse

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	83 231	78 965	77 841	76 899	76 503
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 252	1 634	2 069	39 809	12 636
Balansomslutning	tkr	795 415	728 745	515 436	548 463	507 799
Antal anställda	st	15	15	15	13	11
Soliditet	%	9,1	8,9	12,1	16,2	11,8
Justerad soliditet	%	60,6	58,2	50,2	47,4	45,5
Avkastning på totalt kapital	%	2,6	1,7	2,3	-0,5	3,1
Avkastning på eget kapital	%	1,7	2,3	3,3	44,9	21,0
Fastigheternas direktavkastning	%	4,7	3,8	2,4	2,2	5,8
Bruttoränta	%	1,4	1,8	2,2	2,5	2,7
Förbrukning värme *)	kWh/kvm	86,1	87,1	102,8	105,0	108,9
Förbrukning fastighetsel *)	kWh/kvm	58,6	61,4	65,8	60,6	57,8
Förbrukning vatten *)	kbm/kvm	1,8	1,6	1,6	2,4	1,9

*) Jämförelse av förbrukning av värme, fastighetsel och vatten har justerats på grund av ny mätmetod.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt E.K	Summa E.K
Eget Kapital 2017-12-31	10 000	2 000	52 782	64 781
Årets resultat			1 296	1 296
Utdelning			-151	-151
Eget kapital 2018-12-31	10 000	2 000	53 927	65 926

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Kronor
Balanserade vinstmedel	52 630 099
Årets vinst	1 295 692
	<u>53 925 791</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8,046 kr per aktie, totalt	80 460
i ny räkning överförs	53 845 331
	<u>53 925 791</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 9,1 %.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 252tkr. Ingen bostadsrätt har sålts under 2018.

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]

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	83 232	78 965
Försäljning värme		2 770	2 502
Övriga rörelseintäkter	3	2 431	1 267
Resultat från försäljning av fastigheter	4	976	-
Summa intäkter		89 409	82 734
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-4 769	-3 939
Reparationer		-2 554	-2 746
Underhåll		-9 152	-13 572
Taxebundna utgifter		-7 175	-7 135
Uppvärmning		-7 247	-6 854
Diverse fastighetskostnader		-1 836	-1 206
Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29		-1 661	-710
Fastighetsskatt		-1 240	-1 301
Övriga rörelsekostnader	5, 6, 7	-7 291	-7 806
Personalkostnader	8, 9	-12 075	-9 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-14 857	-14 776
Summa rörelsens kostnader		-69 857	-69 831
Rörelseresultat		19 552	12 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	-	7
Övriga ränteintäkter	13	9	15
Räntekostnader	14	-16 839	-9 949
Borgensavgifter		-1 470	-1 341
Summa finansiella intäkter och kostnader		-18 300	-11 268
Resultat efter finansiella poster		1 252	1 635
Skatt på årets resultat	15	44	6 037
Årets vinst		1 296	7 672

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 16	673 772	487 660
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	21	130
Inventarier	11	991	907
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	18	113 138	154 697
		<u>787 922</u>	<u>643 394</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>788 557</u>	<u>644 029</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		2 235	1 185
Övriga kortfristiga fordringar		-	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 924	1 949
		<u>6 159</u>	<u>3 140</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>699</u>	<u>81 994</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 858</u>	<u>85 134</u>
Summa tillgångar		795 415	729 163

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

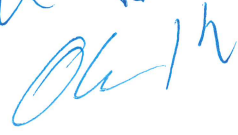
Aktiekapital	10 000	10 000
Reservfond	2 000	2 000
	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		52 630	45 110
Årets vinst		1 296	7 672
		<u>53 926</u>	<u>52 782</u>
Summa eget kapital		<u>65 926</u>	<u>64 782</u>
 Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	26	<u>7 907</u>	<u>7 907</u>
Summa obeskattade reserver		<u>7 907</u>	<u>7 907</u>
 Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	<u>10 165</u>	<u>11 292</u>
Summa avsättningar		<u>10 165</u>	<u>11 292</u>
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	<u>489 000</u>	<u>604 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>489 000</u>	<u>604 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	21	160 000	-
Checkräkningskredit		34 867	-
Leverantörsskulder		14 128	28 736
Skatteskulder		835	1 264
Skulder till Ekerö kommun		1 082	892
Övriga kortfristiga skulder		875	1 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>10 630</u>	<u>9 275</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>222 417</u>	<u>41 182</u>
 Summa eget kapital och skulder		795 415	729 163
 Ställda panter	23	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	24	127	128





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

Hyresintäkter 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

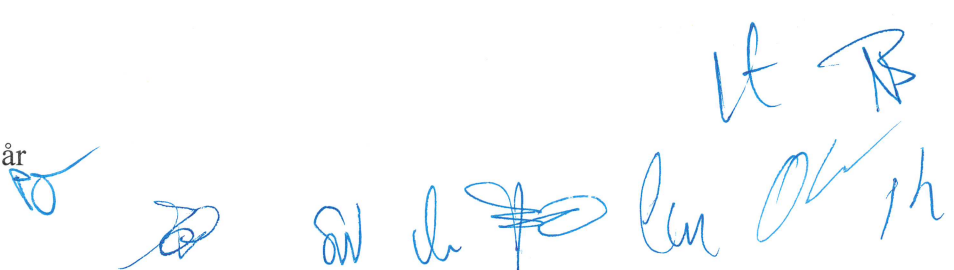
El 40 år

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 hänförs 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.

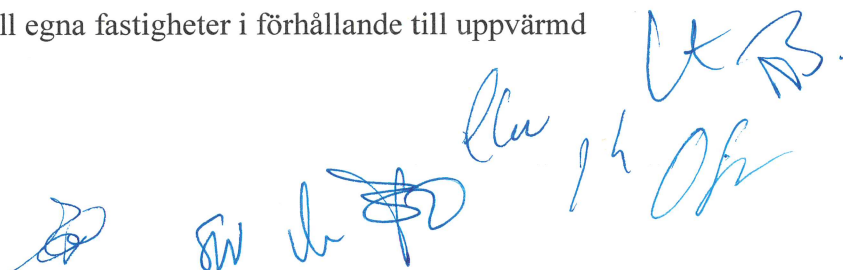
Bruttorenta

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Förbrukning värme

Företagets förbrukning av köpt värmeenergi till egna fastigheter i förhållande till uppvärmd A-temp.





Förbrukning fastighetsel

Företagets förbrukning av fastighetsel till egna fastigheter i förhållande till A-temp.

Förbrukning vatten

Företagets förbrukning av vatten till egna fastigheter i förhållande till A-temp.

Not 2 Hyresintäkter

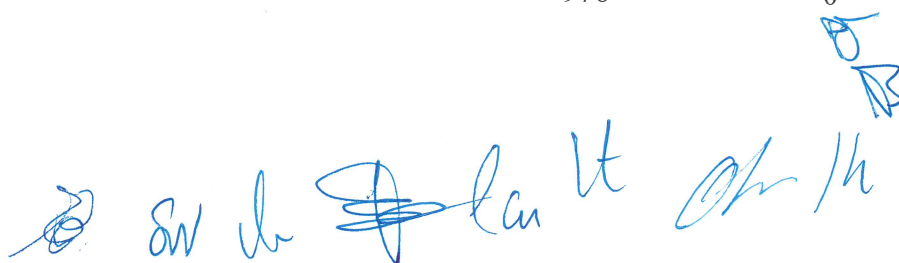
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bostäder	76 022	72 653
Lokaler	3 478	3 545
Garage	796	749
Bilplatser	1 560	1 492
Tillval	2 157	1 271
Övrigt	32	31
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-378	-398
Garage	-17	-6
Bilplatser	-155	-123
Övrigt	-36	-8
Hysesreduktioner	<u>-228</u>	<u>-242</u>
Summa intäkter	83 231	78 964

Not 3 Övriga intäkters fördelning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Återvunna fordringar	7	10
Försäljning administrativa tjänster	145	-459
Övriga ersättningar och intäkter (försäkringsärenden)	2 279	1 716
Summa	<u>2 431</u>	<u>1 267</u>

Not 4 Resultat från exploatering vid markförsäljning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Realisationsresultat från exploatering vid markförsäljning	976	-
Summa	976	0



Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
/ PWC		
Revisionsuppdrag	-250	-118
Förtroendevalda lekmannarevisorer		
Arvode	-26	-26
Summa	<u>-276</u>	<u>-144</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>2018</u>	<u>2017</u>
Nominella värdet av framtida leaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	-149	-170
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-49	-110
	<u>-198</u>	<u>-280</u>

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

Leasingkostnader	-209	-234
------------------	------	------

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

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lokalkostnader	-886	-916
Hyra inventarier	-9	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-765	-844
Fordonskostnader	-424	-499
Reklam och PR	-60	-91
Befarade & konstaterade förluster på hyres- & kundfordringar samt inkassokostnader	-175	-96
ADB-tjänster	-822	-774
Advokatkostnader	-11	-15
Konsultarvoden	-1 844	-2 599
Utrangeringsavdrag	-	550
Övriga rörelsekostnader	-2 295	-2 522
Summa	<u>-7 291</u>	<u>-7 806</u>

Handwritten signatures and initials:
 SW, lu, h, Chr, and other illegible marks.

Not 8 Avgångsvederlag

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medeltalet anställda		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	6	6
Män	9	9
	<u>15</u>	<u>15</u>
Totalt	<u>15</u>	<u>15</u>
Övriga personalkostnader		
Övriga personalkostnader	-956	-617
Löner och ersättningar		
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsen och verkställande direktören	-1 357	-423
Övriga anställda	-6 448	-6 215
	<u>-8 761</u>	<u>-7 255</u>
Totala löner och ersättningar	<u>-8 761</u>	<u>-7 255</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 665	-2 135
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	-203	-15
Övriga anställda	-446	-381
	<u>-649</u>	<u>-396</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-12 075</u>	<u>-9 786</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2018		2017	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	10	70 %	10	70 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	100 %	0	0 %

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

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%.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	579 118	566 624
Avgår anskaffningsvärde på sålda eller utrangerade delar	-	-30
Byggnader, årets anskaffningar	199 283	12 524
Avgår investeringsbidrag	-735	-735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-159 175	-145 071
Årets avskrivning	-14 136	-14 104
Utgående bokfört värde byggnader	604 536	419 382
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	64 214	64 214
Utgående bokfört värde mark	64 214	64 214
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 629	7 629
Årets anskaffningar	1 345	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 566	-3 185
Årets avskrivningar	-386	-380
Utgående bokfört värde markanläggningar	5 022	4 064
	673 772	487 659

Not 11 Inventarier

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.

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 066	6 888
Årets förändringar		
-Inköp	325	366
-Försäljningar och utrangeringar	-4 368	-188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 023	7 066
Ingående avskrivningar	-6 159	-6 039
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	4 460	162
-Avskrivningar	-334	-281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 033	-6 159
Utgående restvärde enligt plan	<u>991</u>	<u>907</u>

Handwritten signatures and initials:
 - A large blue checkmark (✓) is drawn over the bottom right of the table.
 - Several handwritten signatures and initials are present at the bottom, including "lu", "K", "NB", and others.

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nedskrivningar	0	-7
Summa	<u>0</u>	<u>-7</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter kundfordringar	9	15
Skattefria ränteintäkter	-1	-
Summa	<u>8</u>	<u>15</u>

Not 14 Räntekostnader

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsmässiga räntenivåer. Bolaget innehar inga väsentliga räntebärande tillgångar. Bolaget lånar i huvudsak till rörlig ränta och använder ränteswappar som kassaflödessäkringar av framtida räntebetalningar, vilket har den ekonomiska effekten att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor.

Ränteswappar tillåter bolaget att ta upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandla dem till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Vid en ränteswap kommer bolaget överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen per kvartal), utväxla skillnaden mellan belopp enligt kontrakt till fast ränta och rörliga räntebelopp, beräknade med hänvisning till överenskomna nominella belopp.

Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till -10 252 (-14 595) tkr.

Not 15 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar.

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattemässigt restvärde fastigheter	624 429	436 330
Bokfört värde fastigheter	-673 772	-487 688
Uppskjuten skatteskuld (20,6 %)	-10 165	-11 292
Uppskjuten skattefordran (20,6%)	1 128	6 119
Förändring av skatteskuld från föregående år	-	910
Summa skatt på årets resultat	-1 084	-992

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

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

Fastighet	Kommun	Objekt nr	Bokförda värdet	Taxerings värde	Marknads värde
			SEK	SEK	SEK
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	257 375 363	89 675 000	373 000 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	60 280 000	126 000 000	220 000 000
Stockby 3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	51 711 000	45 800 000	102 000 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	2 336 000	6 498 000	10 400 000
Ekebyhov 1:527, 3 lgh inom brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	105	157 000	-	8 400 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	29 649 000	59 778 000	120 000 000
Tappsund 1:58, 8 lgh i HSB:s brf Bruket	Ekerö	108	438 000	-	15 000 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	41 394 000	73 400 000	157 000 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	53 839 000	74 952 000	163 000 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	103 104 000	115 000 000	224 000 000
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	42 108 000	65 200 000	132 000 000
Drottningholm 1:59	Ekerö	115	13 718 000	12 478 000	32 000 000
Stockby 4:112	Ekerö	116	5 521 000	5 487 000	7 700 000
Svartsjö 1:8, 1:56, 1:27, 1:25 och 1:13	Ekerö	118	5 900 000	11 194 000	9 000 000
Munsö Prästgård 1:33	Ekerö	120	959 000	2 326 000	500 000
Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"	Ekerö	121	5 921 000	-	8 300 000
Stockby 2:170	Ekerö	123	8 135 000	3 734 000	9 300 000
Stenby 15:29	Ekerö	125	2 500 000	5 800 000	2 800 000
Summa			685 045 363	697 322 000	1 594 400 000

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

Not 17 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets förändringar		
-Ingående värde	555	555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
-Avskrivningar	-534	-424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534	-424
Utgående restvärde enligt plan	<u>21</u>	<u>130</u>

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

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

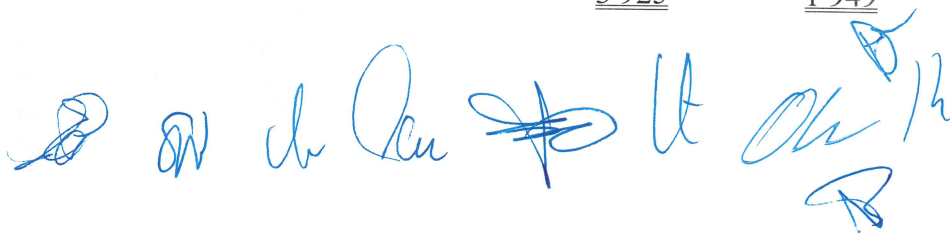
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	154 696	31 112
Under året nedlagda kostnader	157 057	138 828
Under året genomförda aktiveringar och kostnadsföringar	-198 615	-15 243
Utgående nedlagda kostnader	<u>113 138</u>	<u>154 696</u>

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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 (bokförtvärde)	595	595
4 andelar i HBV á 10.000 kr	40	40

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	176	176
Övriga förutbetalda kostnader	1 601	1 167
Försäkringsersättning	2 003	392
Övriga poster	145	214
Summa	<u>3 925</u>	<u>1 949</u>



Not 21 Upplåning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Räntebärande skulder		
Långfristiga		
Skulder till kreditinstitut	489 000	604 000
Summa	<u>489 000</u>	<u>604 000</u>
Kortfristiga		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	160 000	-
Summa	<u>160 000</u>	<u>0</u>
Summa räntebärande skulder	<u>649 000</u>	<u>604 000</u>

Genomsnittlig kapitalbindningstid för skuldportföljen var 2018-12-31 1,9 år.
Genomsnittlig räntebindningstid för skuld- och derivatportföljen var 2018-12-31 2,7 år.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	775	816
Upplupna löner	32	29
Upplupna semesterlöner	508	391
Upplupna pensionskostnader	-	187
Upplupna sociala avgifter	393	330
Förskottsbetalda hyror	6 973	6 748
Övriga poster	1 949	775
Summa	<u>10 630</u>	<u>9 276</u>

Not 23 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 24 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastigo	<u>127</u>	<u>128</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>127</u>	<u>128</u>

Som säkerhet för skulderna till kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö kommun om 735 000 tkr.

Not 25 Händelser efter balansdagen

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verkställande direktör avslutade sin tjänst 2019-02-12 och rekrytering av en ny verkställande direktör påbörjas.

Not 26 Bokslutsdispositioner

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Periodiseringsfond ingående balans	<u>7 907</u>	<u>7 907</u>
Summa	<u>7 907</u>	<u>7 907</u>

Handwritten notes and signatures:
→ SW dr Rm ~~20~~ BLW 1h 1h
B AB

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-03 för fastställelse.

Ekerö _____ - _____ - _____

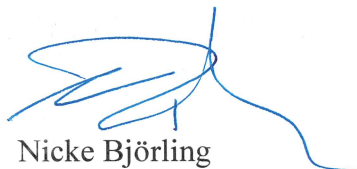


Ingemar Hertz
ORDFÖRANDE



Peter Östergren

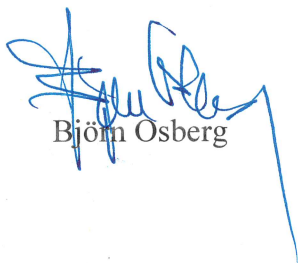
Lotta Claussnitzer



Nicke Björling



Stefan Wåhlin



Björn Osberg



Ulf Bengtsson
T.F. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



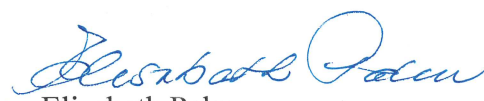
Ulric Andersen



Ola Sandin



Solveig Brunstedt



Elisabeth Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats:
Pricewaterhouse Coopers AB

Anders Rabb,
Auktoriserad revisor