

Delårsredovisning

för

AB Ekerö Bostäder

556519-3645

Räkenskapsperioden

2019-01-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för AB Ekerö Bostäder avger följande delårsredovisning för räkenskapsperioden 2019-01-01 - 2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Som interim vd har jag fått förmånen att leda ett fint företag med mycket bra personal och en engagerad styrelse. Jag startade den 4 mars med att ha samtal med all personal och att lära känna företagets kultur. Efterhand har arbetsuppgifterna trillat på plats genom en hopvägning av möjliga och viktiga ärenden.

Nybyggnadsprojekt är en del som vi nu försöker arbeta med. Först ut trodde vi nog skulle bli Adelsö där antalet lägenheter minskades till att inrymmas i befintlig detaljplan. Men nu har nya hinder dykt upp i form av vattenförsörjning från Roslagsvatten. Återstår att se om vi kan anordna en provisorisk lösning eller vi måste vänta tills ny permanent vattenledning finns på plats 2022.

En medborgardialog planeras för Stenhamra centrum, och vi kommer att vara delaktiga i processen för att höra invånarnas synpunkter. Målet är att få till en byggnation där så många intressen som möjligt kan tillvaratas. Förtätningen av Fårhagsplan i Stenhamra läggs på is eftersom det här krävs omfattande tillkomst av parkeringsplatser, dels för de nybyggda lägenheterna men också för de som försvinner när vi tar befintlig parkering i anspråk för nybyggnationen. I stället har ett nytt område uppmärksamrats. Det är på Södra Klyvarestigen där det på redan detaljplanelagd mark skulle kunna byggas 15–20 radhuslägenheter. Snabb byggstart här alltså om allt fungerar. Kommunstyrelsen har tillskrivits om önskemål om marktilldelning. Övriga projekt pågår i sin linda.

När det gäller avslutade projekt så skedde den sista inflyttningen på nybyggnationen Wrangels väg den 1 januari. Vissa justeringsarbeten pågår fortfarande och samtal förs med entreprenören Serneke om slutregleringen. Upphandling av ganska omfattande köks- och badrumsrenoveringar har genomförts. Det handlar om 400 lägenheter som ska byggas om under 5 år. Upphandlingen har blivit överprövad då vi valt att utesluta anbudsgivare som lämnat timpriser under eller i närheten av 300 kr/timme. Timpris ska innehålla förutom alla handverktyg och reseersättningar, också kostnad för servicebil. Renovering av yttre mark på "gamla" Wrangels väg startades efter semestern och kommer att pågå fram till december om vädret tillåter. Endast ett anbud har inkommit men vi har lyckats förhandla fram en lösning som vi tycker är godtagbar. Projektet kommer att innebära ett stort lyft för området.

I juni anställdes en trainee. Det är en provanställning på 6 månader som varvas med utbildning i Sveriges Allmännyttas regi. I skrivande stund pågår förhandlingar om tillsättande av ytterligare utökning av personalen, nämligen med en projektledare. Arbetet utförs idag på konsultbasis och vi räknar med att kunna sänka kostnaderna samtidigt som en bättre utveckling av projekten väntas.

När det gäller siffermaterialet i delårsrapporten kan vi konstatera att tertialresultatet på 1 948 KKR är betydligt lägre än föregående års tertialresultat som var 2 836 KKR. Rörelseintäkterna ökade med 7 114 KKR. Förändringarna tillskrivs 80 nya lägenheter på Wrangels väg och 32 lägenheter på Ölstavägen samt avyttring av mark Wrangels väg. Rörelsekostnaderna ökade med 8 941 KKR vilka framför allt består av ökade driftkostnader för den tillkommande nyproduktionen och blockhyra för Ölstavägen samt ökade vinterväghållningskostnader. De finansiella kostnaderna har minskat med 887 KKR.

Bokslutet visade på en soliditet på omkring 10%. För att säkerställa en ekonomisk hållbar utveckling med

förestående nybyggnation har vi tagit fram en flerårsplan för hur ekonomin påverkas. Här framgår tydligt att ekonomin behöver stärkas vilket åstadkommes med att ägda bostadsrätter och vissa fastigheter säljes. Viktigt också att resultatet av försäljningarna kommer bolaget till godo.

Efter en inledande period med mycket intressant uppdrag ser jag fram mot att få fortsätta leda bolaget en period till. Arbetet med att rekrytera ny ordinarie vd pågår men någon tillträdestid finns inte i dagsläget.

Ekerö 2019-09-02

Ulf Bengtsson
Interim VD

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-08-31 (8 mån)	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	62 220	83 234
Försäljning värme		691	2 770
Resultat från försäljning av fastigheter		0	976
Övriga rörelseintäkter	3	289	2 431
		63 200	89 411
Rörelsens kostnader			
Uppvärmning		-5 767	-7 247
Taxebundna utgifter		-5 611	-7 176
Underhåll		-8 976	-9 152
Fastighetsskötsel		-3 861	-4 769
Övriga fastighetskostnader		-1 001	-1 836
Reparationer		-1 963	-2 554
Fastighetsskatt		-896	-1 240
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 845	-8 952
Personalkostnader	6	-9 106	-12 075
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-9 813	-14 857
		-54 839	-69 858
Rörelseresultat		8 361	19 553
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 442	-16 839
Borgensavgifter		-980	-1 470
		-6 413	-18 301
Resultat efter finansiella poster		1 948	1 252
Resultat före skatt		1 948	1 252
Skatt på årets resultat	10	0	44
Årets resultat		0	1 296
Ej bokfört resultat		1 948	0

Balansräkning

Tkr

Not 2019-08-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar	11	595	595
		595	595

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	665 311	673 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	796	991
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	0	21
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	128 533	113 138
		794 640	787 922

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar 795 275 788 557

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		486	2 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 319	3 924
		3 805	6 131

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 2 994 -34 168 -28 037

SUMMA TILLGÅNGAR 798 269 760 520

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		53 845	52 630
Årets resultat		0	1 296
		53 845	53 926
Summa eget kapital		65 845	65 926
Obeskattade reserver	18	7 907	7 907
Avsättningar	19		
Övriga avsättningar		10 165	10 165
Summa avsättningar		10 165	10 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut lång	20	300 000	489 000
Summa långfristiga skulder		300 000	489 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kort	21	394 000	160 000
Leverantörsskulder		10 995	14 128
Skulder till koncernföretag		804	1 082
Aktuella skatteskulder		-235	836
Övriga skulder		804	1 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 036	10 402
Summa kortfristiga skulder		412 404	187 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		796 321	760 520
Ej bokfört resultat		1 948	0

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2019-01-01
-2019-08-31
(8 mån)

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 948	1 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 813	13 881
Betald skatt	-1 071	-1 506

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

10 690 13 627

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 721	-1 441
Förändring av kortfristiga fordringar	605	-1 975
Förändring av leverantörsskulder	-3 133	-14 608
Förändring av kortfristiga skulder	-4 532	1 627

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 351 -2 770

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 994	-158 241
--	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-16 994 -158 241

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	45 000	45 000
Utbetald utdelning	0	-151

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

45 000 44 849

Årets kassaflöde

33 357 -116 162

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	-34 168	81 994
--------------------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets slut

-811 -34 168

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
Hysesintäkter		
Hysesintäkter bostäder	-56 877	-76 022
Hysesintäkter lokaler	-2 278	-3 478
Hysesintäkter garage	-578	-796
Hysesintäkter bilplatser	-1 226	-1 560
Hysesintäkter tillval	-1 820	-2 189
	-62 779	-84 046
Avgår outhyrda objekt		
Hyses- och avgiftsbortfall bostad	333	372
Hyses- och avgiftsbortfall garage	20	17
Hyses- och avgiftsbortfall p-plats	134	155
Hyses- och avgiftsbortfall övrigt	14	36
Hysesnedsättningar	58	234
	558	814

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Avser återvunna fodringar, försäljning administrativa tjänster och övriga ersättningar och intäkter.

Återvunna fodringar 50 (7)

Intäkter för hyresadministration fastighet- och socialkontoret 94 (145)

Övriga ersättningar och försäkringsärenden 144 (2 279)

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 121 tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
Inom ett år	179	149
Senare än ett år men inom fem år	37	49
	215	198

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
PWC		
Revisionsuppdrag	218	250
Förtroendevalda lekmannarevisorers arvode	0	26
	218	276

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	9	9
	15	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	952	1 143
Övriga anställda	4 757	6 744
	5 709	7 887
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör		203
Pensionskostnader för övriga anställda	483	449
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 894	2 665
Övriga personalkostnader	1 230	1 172
	3 608	4 488
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 316	12 375

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier och verktyg	20 %
Installationer	6,67 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %
Bilar och andra transportmedel	12,5 %

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
Ränteintäkter från kundfordringar	-9	-9
Skattefria ränteintäkter	0	1
	-9	-8

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
Övriga räntekostnader	5 435	16 812
Dröjsmålsränta leverantörer	0	14
Kostnader för SKV skatter och dröjsmålsränta	7	10
Övriga kostnader	0	3
	5 442	16 839

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019-01-01 -2019-08-31	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	1 084
Justering avseende tidigare år	0	-1 128
Totalt redovisad skatt	0	-44

Avstämning av effektiv skatt

		2019-01-01 -2019-08-31		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 948		1 252
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-417	22,00	-275
Ej avdragsgilla kostnader				188
Ej intäkter				-1
Justering föregående års skatt				44
Redovisad effektiv skatt	21,40	-417	3,53	-44

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i bostadsrättsföreningar

8 (8) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket

3 (3) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby

	2019-08-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	595	595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	595	595
Utgående redovisat värde	595	595

Not 12 Byggnader och mark

Byggnader har avskrivits med 1,4-3% av de ursprungliga anskaffningsvärdena. Om- och tillbyggnaders 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 2,5-10%.

	2019-08-31	2018-12-31
Byggnader: Ingående anskaffningsvärden	778 582	579 293
Inköp	1 148	199 289
Investeringsbidrag	-735	-735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	778 995	777 847
Ingående avskrivningar	-173 311	-159 175
Årets avskrivningar	-9 334	-14 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 646	-173 311
Mark: Ingående anskaffningsvärde	64 214	64 214
Utgående bokfört värde	64 214	64 214
Markanläggningar: Ingående anskaffningsvärde	8 974	7 629
Årets anskaffningar		1 345
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 942	-3 556
Årets avskrivningar	-284	-386
Utgående bokfört värde	4 748	5 032
Utgående redovisat värde	665 311	673 781

Not 13 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 5-10år.

	2019-08-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 023	7 066
Inköp		325
Försäljningar/utrangeringar		-4 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 023	3 023
Ingående avskrivningar	-2 033	-6 159
Försäljningar/utrangeringar		4 460
Årets avskrivningar	-195	-334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 228	-2 033
Utgående redovisat värde	795	990

Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet

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

	2019-08-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	554	554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	554	554
Ingående avskrivningar	-534	-424
Årets avskrivningar	-21	-110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-554	-534
Utgående redovisat värde	0	21

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-08-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 138	154 696
Inköp	15 396	157 057
Omklassificeringar		-198 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 534	113 138
Utgående redovisat värde	128 534	113 138

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Husbyggnadsvaror HBV Förening

	2019-08-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-12-31
Övriga interimfordringar	3 319	3 924
	3 319	3 924

Not 18 Obeskattade reserver

	2019-08-31	2018-12-31
Övriga obeskattade reserver	7 907	7 907
	7 907	7 907

Not 19 Avsättningar

	2019-08-31	2018-12-31
Förändring av uppskjutna skatten		
Belopp vid årets ingång	10 165	11 292
Under året återförda belopp		-1 127
	10 165	10 165

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-08-31	2018-12-31
Nordea	70	2021-03-08	488	443
Swedbank	9	2019-09-03	60	60
SEB	6	2020-06-29	41	41
Handelsbanken	15	2021-03-29	105	105
			694	649
Kortfristig del av långfristig skuld			394	160

Not 21 Kortfristiga delen av låneskulder

	2019-08-31	2018-12-31
Nordea	293	100
Swedbank	60	60
SEB	41	
	394	160

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-1 277	-775
Upplupna löner	-49	-32
Upplupna semesterlöner	-542	-508
Periodiserade kvartalshyror	-266	0
Förutbetalda hyror	-7 397	-6 973
Övriga poster	3 499	-2 116
	-6 032	-10 404