

Årsredovisning
för
AB Ekerö Bostäder

556519-3645

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Året som gått	2
Corona	2
Affärsplan	2
Personal & organisation	2
Underhållsprojekt	2
Nybyggnadsprojekt	3
Adelsö Hembygdsgård	4
Försäljning av brf och småhus	4
Utemiljö och Trygghet	4
Energi och Miljö (Laddstolpar)	4
Närvärme	4
Kortfattad sammanställning förbrukningar (El, vatten, värme, pellets)	5
Hushållssopor/källsortering	5
Allmännyttans Klimatinitiativ	6
Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ	6
Kommunikation och marknad (hemsida, intranät)	6
Bostadsuthyrning	7
Hyresförhandlingar	7
Förvaltningsberättelse	8
Ändamålet med bolagets verksamhet	8
Ägardirektiv	8
Bolagets verksamhet	8
Ägarförhållanden	9
Styrelse och revisorer	9
Ekonomisk analys	10
Underhåll	10
Uthyrning	10
Investeringar	10
Fastighetsvärdering	10
Risker i bolagets verksamhet	11
Nyckeltal	12
Flerårsöversikt (Tkr)	12
Förändring av eget kapital	12
Förslag till vinstdisposition	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	17
Noter	18
Underskrifter	27

A

2020 W on 1

VD har ordet

Mitt första år som VD i Ekerö Bostäder är till ända. Detta år 2020, då en pandemi tog sitt grepp över världen, saknar motstycke i modern tid och har inneburit att vi upplevt något som ingen trodde var möjligt. Många familjer har blivit hårt drabbade och samhällets alla delar har påverkats på flera sätt.

För Ekerö Bostäder har detta inneburit en snabb omställning och anpassning, dels för att skydda våra hyresgäster, kunder och medarbetare, dels för att ändå fortsatt kunna bedriva verksamhet. Nya arbetssätt har skapats utifrån de restriktioner och förutsättningar som vi har haft -och fortfarande har att följa och jag är övertygad om att flera av dessa kommer att kvarstå i framtiden.

2020 har, trots pandemi, ändå för Ekerö Bostäder haft många positiva inslag och året har varit innehållsrikt. Med sikte på kommande år har Ekerö Bostäder arbetat fram en ny affärsplan anpassad till de nya förväntningar och behov som våra kunder och ägare har. Vi ska göra det som skapar värde för våra kunder och för bolaget, detta har vi tydliggjort i vår affärsmodell. Under 2021 kommer arbetet fortsätta genom framtagande av väsentliga nyckeltal och kartläggning av våra arbetssätt och processer samt utifrån detta ställa om organisationen. Detta kommer över tid innebära att vi kan stärka konkurrensförmågan genom ökad kvalitet och effektivitet.

Ekerö Bostäder redovisar för 2020 ett resultat före skatt om 2 659 Tkr vilket är 202 Tkr över budget. Det är viktigt att säkerställa att bolaget framåt stärker sin finansiella ställning då vi kommer att investera både i nyproduktion samt fortsatta renoveringar av det befintliga beståndet.

Investeringar måste vara lönsamma och det är endast genom att ha en stark ekonomi som vi har möjlighet att utveckla bolaget och erbjuda våra kunder en riktigt bra service.

Bostadsmarknaden präglas fortsatt av en stor efterfrågan på hyresrätter vilket gör Ekerö Bostäder till en viktig aktör. I Ekerö Bostäders bostadskö finns idag drygt 16 000 registrerade i bostadskön. Under året har därför arbetet intensifierats vad gäller att komma vidare med nyproduktion på Adelsö vilket har resulterat till att bolaget nu planerar för en byggstart inom ett år för 24 nya bostäder på Slagarvägen, ett välkommet tillskott då flera bostadssökande efterfrågar bostad på Adelsö. Även möjligheten att förtäta med ytterligare några bostäder på Hovgårdsvägen, Adelsö har prövats och fått klartecken. Utredning och planering för detta projekt kommer att ske under 2021.

Jag vill tacka alla medarbetare som under detta speciella år bidragit med mycket goda insatser. Vi går nu in i 2021 med spänning och glädje utifrån en påbörjad utvecklingsresa samt med vetskapen om att vi har förmåga att anpassa oss och bedriva verksamhet både vad gäller nya utmaningar men även till förändringar i omvärld och i vår direkta närhet.

Ann Söderström

Verkställande direktör

A Söderström

Året som gått

Corona

2020 blev ett mycket annorlunda år och många förändringar fick göras i planer på grund av den grasserande Corona-pandemin. Vi började tidigt med att föra en logg över de restriktioner och åtgärder vi tvingades ta till för att förhindra smittspridning. De främsta förändringarna som gjordes var att alla som kunde skulle arbeta hemifrån och vi införde ett schema att fylla i om man var tvungen att befinna sig på kontoret för att underlätta avståndshållande. Alla fysiska möten ställdes om möjligt om till Teams-möten. Endast akuta felanmälningar åtgärdades och driftpersonalen bar skyddsmask och handskar vid besök i bostäder. Vi såg till att följa FHMs restriktioner samt de restriktioner som beslutades av Ekerö kommun.

Alla dessa åtgärder har medfört att flera underhållsprojekt fått skjutas på framtiden och att mer kraft istället har kunnat läggas på utemiljön.

Årets resultat

Årets rörelseresultat på 5 859 Tkr avviker i likhet med tidigare år. Anledningen är försäljning av bostadsrättslägenheter som inledes under föregående år samt att det har skett försäljning av fastigheter under 2020. Under året har två bostadsrättslägenheter sålts till en summa av 3 700 Tkr vilket påverkar resultatet med en reavinst om 3 588 Tkr. Utöver det har försäljning skett av sex stycken fastigheter till en summa av 9 950 Tkr vilket ger positivt resultat påverkan om 3 330 Tkr.

Affärsplan

Under 2020 har arbetet med att ta fram en ny affärsplan 2021-2024 påbörjats. För att nå vår vision om Att Alla våra kunder ska trivas och vara stolta över sitt hem och sin boendemiljö utgår Ekerö Bostäder från fyra perspektiv, vart och ett med uppsatta resultatmål väsentliga för Ekerö Bostäder. De fyra perspektiven är Nöjd kund och Nöjd ägare, Medarbetare, Ekonomi samt Fastighet och Byggnation. Vi följer upp resultatmålen med hjälp av framtagna nyckeltal för respektive perspektiv där även perspektivriktade nyckeltal för vårt hållbara agerande finns med. Plattformen för affärsplanen antogs av styrelsen 2020-12-10 och nu följer arbetet med att ta fram nyckeltal för respektive resultatmål.

Vid samma styrelsemöte antogs även en Företagspolicy som ersätter och kompletterar tio tidigare policydokument.

Personal & Organisation

I slutet av mars 2020 avslutade Ulf Bengtsson sitt uppdrag som interim VD och den 1 april tillträdde Ann Söderström tjänsten som ordinarie verkställande direktör för Ekerö Bostäder. Då tidigare ekonomichef slutade sin tjänst vid årsskiftet 2019/2020, tillträdde Caroline Andersson tjänsten i mitten av april. Ledningsgruppen består av verkställande direktör, ekonomichef, fastighetschef och informations- och marknadsansvarig. Totalt är 17 personer anställda hos Ekerö Bostäder per 2020-12-31, av vilka åtta är kvinnor och nio är män.

AB Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation leds av fastighetschefen och består även av en projektledare, en driftansvarig, två snickare, en målare samt fyra boservicevärdar som ansvarar för nästan 900 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna ansvarsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för alla våra bostadsområden gällande drift och skötsel.

Det var i slutet av 2020 som anställde vi en egen elektriker, Henrik Damm. Henrik har tidigare drivit eget företag tillsammans med sin far och blir nu ett viktigt tillskott i vår strävan att få högre kompetens inom bolaget. Henrik tillträder sin tjänst i mitten av januari 2021.

Handwritten signature:
α
→ [Signature]

Tidigare driftansvarig slutade hos oss i augusti och Anna Haglund som tidigare arbetat som boservicevärd har nu axlat rollen som driftansvarig samt arbetsledare för boservicevärdarna.

Administrationen utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrare samt ekonomigruppen. Ekonomigruppen leds av ekonomichefen och består av en redovisnings- och arkivansvarig, en ekonomi- och löneassistent samt en ekonomiassistent. 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 2020 till 5,4%, att jämföra med 1,8% under 2019. Den höga sjukfrånvaron kan härledas till Corona-pandemin och restriktioner för att minska smittspridning. Utbildningsgraden uppgick till 1,35 dagar/person. En person slutade sin anställning under 2020 och två personer nyanställdes under samma period vilket ger att medeltalet anställda under året 17,3 personer, samt att personalstyrkan ökade med drygt 16%.

I mitten av oktober började vi mäta Nöjd Medarbetar Index (NMI) via verktyget Winningtemp. Mätningen är rullande och alla anställda får varje vecka fyra frågor om dennes arbetssituation att besvara. Vid årsskiftet nådde organisationen ett NMI på 7,2 att jämföra med benchmark 7,4.

Underhållsprojekt

I början av 2020 stod vi som ägare av Ekebyhov 1:599, dvs den byggnad som vi hyrt under några år för eget kontor. I mars påbörjades ombyggnationen av vårt kontor för att bättre passa vår egen verksamhet. Arbetet blev klart lagom till juledigheten.

Ett miljöhus öppnades för våra hyresgäster på Vallviksvägen och även på Ekebyhovsvägen har vi byggt ett miljöhus förväntas öppnas i början av 2021. Vi har också installerat tre underjordsbehållare i anknäring till miljöhuset på Ekebyhovsvägen som även de kommer att öppnas för våra hyresgäster i början av 2021. Båda dessa projekt är ett steg i vår strävan mot en bättre miljö. Tillgång till att kunna källsortera i bostadsområden minskar volymen av hushållssopor och större volymer av återvinningsbart material kan tas om hand.

I juli månad 2019 startades arbetet med upprustning av utemiljön på Wrangels vägs gamla område. Arbetet pausades när vi närmade oss vintern och återupptogs därefter på våren 2020 för att färdigställas under sommaren samma år.

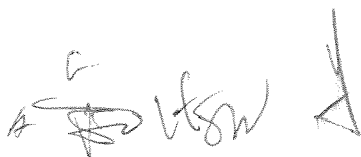
Solvärmeanläggningen på Wrangels väg, som var en del i rotprojektet, har färdigställts samt driftsatts.

Den egna personalen, snickare, målare och våra ramavtalsentreprenörer har under året fortsatt arbetet med att underhålla och rusta upp våra fastigheter. Målning, tapetsering och nya golv är en stor del av detta arbete som mestadels har utförts i tomma lägenheter.

Nybyggnadsprojekt

Nybyggnadsprojektet på Slagarvägen på Adelsö fick en nystart. Där är vi i full gång gällande projektering och planering för att bygga tolv enplans parhus med totalt 24 lägenheter.

Även på vår fastighet på Hovgårdsvägen arbetar vi på ett förslag att förtäta området med tre enplans parhus, med totalt sex lägenheter.



Adelsö hembygdsgård

Ekerö pastorat ville sälja Adelsö hembygdsgård och den 23 juni 2020 beslöt Ekerö kommun att nyttja sin hembuds rätt och kommunfullmäktige fattade då följande beslut: "Kommunfullmäktige beslutar att ge Ekerö Bostäder i uppdrag att genomföra förvärv av Adelsö hembygdsgård från Ekerö pastorat". Den 4 januari 2021 övergick fastigheten i Ekerö Bostäders ägo.

Försäljning av brf och småhus

Ekerö Bostäder har sedan lång tid tillbaka ägt flera bostadsrättslägenheter som hyrs som vanliga hyresrätter av kunderna. Då detta låser ett ganska stort kapital och inte heller är optimalt ur bostadsrättsföreningens perspektiv fattades ett beslut att samtliga bostadsrättslägenheter ska säljas. Efter värdering har lägenheterna i första hand erbjudits till de boende och i andra hand säljs den på öppna marknaden. Hyresgäster som inte önska köpa sin lägenhet erbjuds annan ersättningslägenhet i vårt bestånd. Under 2020 såldes två bostadsrättslägenheter till en sammanlagd köpeskilling på 3 700 000 kr.

Ekerö Bostäder ägde också fem fastigheter med småhus (sex lägenheter) i Svartsjö, samt en fastighet med en bostad och en lokal på Munsö. Under 2020 har samtliga dessa fastigheter sålts med kvarboende hyresgäster för en total köpeskilling på 9 950 000kr.

Vid årsskiftet hade samtliga småhus sålts och av bostadsrätterna kvarstår sex lägenheter.

Utemiljö och Trygghet

Arbetet med att öka tryggheten i våra områden har fortsatt såtillvida att vi ser över växtlighet samt den belysning som finns på våra områden och åtgärdar där behov finns.

Under kommande år är det också tänkt att vi ska fortsätta att träffa våra hyresgäster och tillsammans genomföra trivselvandringar där vi ska se över utemiljön och tryggheten i våra bostadsområden.

Energi och Miljö (Laddstolpar)

På Wrangels väg har vi under året installerat sex laddstolpar för el och hybridbilar. Hyresgästerna laddar ner en app där de kan hålla koll på förbrukning och kostnader. Även 10 nya parkeringsplatser med nya motorvärmare har tagits i bruk under 2020 på samma område.

Andra energibesparande åtgärder vi genomfört är att en ny solfångaranläggning startats upp på Wrangels väg, på Ekebyhovsvägen har vi bytt till ledbelysning i trapphusen och i tvättstugan, samt att Gustavavägens tvättstuga uppdaterats med en ny maskinpark med energisparande maskiner.

Vi har bytt ut motorvärmare i garagen på Ekebyhovsvägen, de nya motorvärmarna är temperaturstyrda.

Närvärme

Årets stora projekt har varit närvärmeanslutningen till Ekebyhovsvägen, Ekuddsvägen, Ångbåtsvägen och Gustavavägen. På Gustavavägen har vi installerat en ny undercentral och kopplat bort förskolan och bostadsrättsföreningen samt avslutat våra värmeleveranser till dem. Samtliga områden där närvärmerna har anslutits har uppdaterats med nya styr- och övervakningssystem som vi kan koppla upp oss på via webb och app.

Denna anslutning innebär en säkrare leverans av värme och varmvatten till våra hyresgäster, minskade kostnader för inköp av material och tjänster för att drifva de gamla systemen samt minskad arbetsbelastning för vår egen personal och jour.

Miljömässigt minskar vi på utsläpp då pelletsspannorna har stängts ner på Ekebyhovsvägen och pelletsleveranser som transporteras med lastbil minskas.

4 ✓
KON J

Kortfattad sammanställning förbrukningar

Elförbrukningen har minskat med ca 8% under året. Vi kan nu börja se effekter av våra energibesparande åtgärder. På Söderströms väg har fastighetselen minskat med hela 28% från föregående år efter att vi bytt ut alla motorvärmarna på området samt bytt ut maskinparken i tvättstugan.

Vattenförbrukningen har ökat med ca 6%, en förklaring till det kan vara att fler människor har varit hemma mer under året pga Covid-19. I övrigt har vi stor hjälp av våra läckagelarm och kan snabbt åtgärda läckor som uppstår.

Värmeförbrukningen har ökat något men ligger fortfarande på en bra nivå.

Pelletsförbrukningen har minskat med 6%, det beror på att vi har avslutat värmeproduktionen via pellets pannorna på Ekebyhovsvägen strax innan årsskiftet.

Under året uppgår den sammanlagda körsträckan för företagets bilpark till 53 597 km och drivmedelsförbrukningen till 5 374 liter diesel.

Hushållssopor/källsortering

På Vallviksvägen i Stenhamra togs det nya miljöhuset i bruk september 2020.

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2020-12-31:

Fraktion	Volym (kg) 2019	Volym (kg) 2020	Differens (kg)
Glas	23 543	33 568	+ 10 025
Hårda & mjuka plastförpackningar	26 520	35 785	+ 9 265
Metall	5 480	4 835	- 645
Wellpapp och kartong	36 053	35 091	- 962
Tidningspapper	42 500	16 787	- 25 713
Total återvinning	134 096	126 066	- 8 030

Tack vare det återvunna materialet har CO₂e-utsläppet minskat med 72,9 ton under 2020, i jämförelse med att använda jungfruligt material. Den totala återvinningen har under 2020 minskat med ca. 6% i jämförelse med 2019 och det är då främst tidningspapper som minskat ordentligt.

Samtliga fastigheter i AB Ekerö Bostäders bestånd deltar i Ekerö kommuns matavfallsinsamling Gröna Påsen. Under 2020 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 770 ton matavfall vilket utgör cirka 14% av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2020 drygt 83 ton att jämföra med samma siffra för 2019 som var 81,3 ton.

Allmännyttans Klimatinitiativ

Ekerö Bostäder är med i Allmännyttans klimatinitiativ med två övergripande mål:

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

Under 2020 har vi bland annat fortsatt byta ut motorvärmare till mer effektiva och tidsstyrda modeller. Vi har även under 2020 kopplats in till närvärmenätet i centrala Ekerö.

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

Ekerö Bostäder gick under 2019 med i Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ vilket syftar till att förstärka och accelerera medlemsbolagens digitalisering. Initiativet är en treårig satsning som påbörjades i augusti 2019. Digitaliseringsinitiativets roll är att leda, samordna och driva processen framåt och det är medlemsbolagens samlade styrka som möjliggör konkret och nödvändig förändring inom allmännyttan.

Kommunikation och marknad

Hemsida och intranät

För att uppfylla tillgänglighetsdirektivet valde vi att istället för att anpassa befintlig externwebb, bygga en helt ny hemsida. Webbyrån Whitespace fick uppdraget att bygga en ny webbplats för Ekerö Bostäder via Municipio, en plattform som bygger på WordPress och som är speciellt framtagen för kommuner och kommunala bolag. Parallellt med externwebben togs även basen för ett eget intranät fram och båda webbplatserna lanserades i början av oktober 2020.

Boinflytande

Under 2020 har fyra möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). Ett nytt boinflytandeavtal togs fram och det undertecknades 2021-01-19.

Boendeträffar

Tyvärr genomfördes inga boendeträffar under 2020 på grund av situationen med Corona-pandemin. Då detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden är det något vi hoppas återuppta under 2021. 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 beslutade under 2020 att upphöra med de rullande Nöjd Kund Index mätningar som vi genomfört i samarbete med Origo Group). Anledningen till detta är att vi har ett för litet bestånd för att kunna få tillförlitliga mätresultat i en mätning där det skickas ut enkät till 1/12 av vårt bestånd varje månad, och att vi där har en svarsfrekvens på 40%. Istället kommer vi att återgå till punktmätning en gång per år. Det sista mätresultatet från den tidigare undersökningen är per 2020-10-05 och visade då på ett NKI på 63% att jämföra mot benchmark 74%.

Kundtidning

AB Ekerö Bostäders kundtidning Nyhetsbladet utkom fyra gånger under 2020. Som ett led i vårt arbete med Klimatinitiativet, och då för att minska vår pappersanvändning, beslutades det i december att inte längre fortsätta med den tryckta tidningen. Ytterligare en anledning till detta är att det endast är knappt 10% av våra hyresgäster som läser tidningen och kostnaden för dess framtagande därför är svår att motivera. Istället planerar vi att på vår hemsida ha en reportagesida där vi publicerar sådant som annars

kulle ha stått i Nyhetsbladet. Vi har även möjligheten att skicka med ett nyhetsbrev på en sida med hyresaviseringarna (antingen i pappersform och digitalt beroende på hur hyresgästerna valt att få sin hyresavi utskickad), där vi kan informera våra hyresgäster om vad som händer i bolaget.

Kommunens Näringslivsdag

Årets näringslivsdag ställdes in på grund av den rådande Corona-pandemin.

Almanacka 2021

AB Ekerö Bostäder har även i år en egenproducerade almanacka för 2021. Temat denna gång är "Ekerö Bostäder Lite grann från ovan" och visar nytagna flygbilder över våra bostadsområden, kompletterade med informativ och beskrivande text.

Sociala media

Ekerö Bostäder finns representerade på Facebook, på LinkedIn och på YouTube.

Bostadsuthyrning

Under 2020 publicerades 52 lediga lägenheter på hemsidan. På dessa 52 lägenheter var det totalt 13 762 sökande vilket ger ett genomsnitt på knappt 265 sökande per lägenhet. 12 lägenheter lämnades till Ekerö kommun.

Den 31:a december 2020 var det 15 958 personer registrerade i bostadskön, varav 4 163 var aktivt sökande av hyresbostad i Ekerö kommun. Det mest populära området för bostadssökande är Ekebyhovsvägen med 4 519 registrerade intressenter. Det är även det området som har flest bokningar per ledig lägenhet med ett genomsnitt på nästan 404 personer per ledigt objekt.

Sex nya kontrakt skrevs vid lägenhetsbyten under året, och utav dessa var ett internbyte mellan boende inom vårt bestånd, och fem var externa byten.

Hyresförhandlingar

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2021 års hyresnivåer fördes i god anda men trots det har parterna inte kunnat nå en överenskommelse. Parterna står i nuläget långt ifrån varandra och kommer inte vidare i förhandlingen som därför avslutades utan att överenskommelse träffats. Fortsatt förhandling överlämnades till Hyresmarknadskommittén som får medla mellan parterna.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Ändamålet med bolagets verksamhet

Enligt bolagsordningen §4 är ändamålet med bolaget att ”främja bostadsförsörjningen i Ekerö kommun. Med detta avses såväl att förvalta det i bolaget befintliga bostadsbeståndet som att producera nya bostäder”. Detta tillgodoses genom bolagets förvaltningsorganisation och ett aktivt arbete med att skapa projekt för nybyggnation.

Ägardirektiv

Gällande ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige 2013-05-27 och har reviderats 2019-06-18. Förutom ägardirektiv regleras bolagets verksamhet av årliga uppdrag och eventuella avtal mellan kommun och bolag.

I ägardirektivet kompletteras bolagets ändamål med att ”Bolaget skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagning kan infrias”. Detta tillgodoses genom att drygt 23% av bolagets uppsagda lägenheter under 2020 har erbjudits Ekerö kommuns socialförvaltning och flyktingenhet.

Bolagsordningens och ägardirektivens krav om redovisning om hur verksamheten har bedrivits framgår av den fortsatta förvaltningsberättelsen.

Bolagets verksamhet

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 per 2020-12-31 891 lägenheter varav 683 finns i Ekerö tätort och 183 finns i Stenhamra Centrum. Övriga lägenheter finns fördelade på Adelsö och Drottningholm. Tillsammans består Ekerö Bostäders lägenheter av drygt 64 139 m² boendeyta. Bolaget har totalt 767 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,86 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger per 2020-12-31 totalt 24 lokaler totalt varav 14 utgör gruppboendestäder/dagverksamhet och fyra är affärslokaler. Fem lokaler är hyresgästlokaler vilka kostnadsfritt nyttjas av Hyresgästföreningen. En lokal är kontor där Ekerö Bostäder har sin verksamhet. Totalt utgör dessa 24 lokaler en lokalyta på 3 487 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. Under 2018 genomfördes nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg/Clas Horns väg vilka var färdiginflyttade i per 2019-01-01. Vårt yngsta bostadsområde dessförinnan är Ploglandsvägen som byggdes 1992. Vår äldsta byggnad är Hertigarnas Stall på Dragonvägen vars ursprungliga byggår är slutet av 1780-talet, men som byggdes om till hyresbostäder år 1987.

Hela 35% av Ekerö Bostäders bestånd består av radhus och småhus med tillhörande tomt. Detta är viktigt att väga in vid jämförelser av nyckeltal med andra företag.

h

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Ekerö kommun (212000-0050) och ingår i Ekerö kommuns koncern som upprättar sammanställd redovisning. Bolaget har sitt säte i Ekerö kommun, Stockholms region.

Styrelse och revisorer

Vid bolagsstämman 2020-05-08 valdes följande ledamöter:

Ledamöter:

Ordinarie

Ingemar Hertz (M)

Ordförande

Kent Söderberg (M) t.o.m 2020-12-09

Kjell Öhrström (M) fr.o.m 2020-12-10

Ledamot

Peter Östergren (KD)

1:e vice ordförande

Solveig Brunstedt (C)

Ledamot

Ulric Andersen (S)

Ledamot

Stefan Wählin (L)

2:e vice ordförande

Elaine Adlertz (Ö)

Ledamot

Björn Osberg (MP)

Ledamot

Jimmy Fors (SD)

Ledamot

Suppleanter

Thomas Sjökvist (M)

Gunnar Josefsson (M)

Niklas Ernback (KD)

Johan Lyrén (C)

Elisabeth Palm (S)

Johan Hagland (L)

Robert Oberascher (Ö)

Carl Stähle (MP)

Cecilia Fors (f.d. Karström) (SD)

Revisorer:

PricewaterhouseCooper AB

Huvudansvarig Anders Rabb aukt. revisor

Lekmannarevisorer:

Ordinarie

Jan Olsson (M)

Thomas Brännström (S)

Suppleanter

Jan Edvin Henriksson (M)

Lars Ångström (MP)

Verkställande direktör:

Ulf Bengtsson t.o.m. 2020-03-31

Ann Söderström fr.o.m. 2020-04-01

Under året har styrelsen avhållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsekonferens ställdes in på grund Corona-pandemin.

Handwritten signature and initials

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 och uthyrningsvakanser.

2020 resultat sammanfattas:

- Det redovisade resultatet efter finansiella poster uppgår till 5 859 Tkr.
- Investeringar . byggnad och mark har 2020 skett med 25 753 Tkr varvid förvärv av fastighet har finansierats med lånade medel medan ROT projekt med egna medel.

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

Underhåll

Under 2020 har Ekerö Bostäder rörelsekostnader avseende underhåll på fastigheterna med 14 179 Tkr. Totala fastighetskostnader har uppgått till 38 896 Tkr.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgick till ett värde av 96 436 Tkr. Hyresbortfall uppgick till 1 035 Tkr och berodde på renoveringar och outhyrda parkeringsplatser.

Investeringar

Årets investeringar avser följande större projekt:

- Projektet för Wrangels väg har fortsatt och slutförts i form av finplanering av markytor och solpaneler, investering uppgår till 3 806 Tkr.
- Ombyggnationen av Ekerö Bostäders kontorslokal färdigställdes i slutet av 2020, uppgår till 2 878 Tkr.
- Projekt Närvärme , installation av närvarme till Ekebyhovsägen, Ekuddsvägen, Ångbåtsvägen och Gustavavägen, färdigställdes under 2020 och totalt har 1 500 Tkr aktiverats avseende projektet.

Fastighetsvärdering

En extern markandsvärdering av fastigheterna har utförts i November-december 2020 av Cushman & Wakefield. Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys med utgångspunkt från markandens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

Området Brunna gruppbostad är taxerad som specialenhet och har inte åsatts taxeringsvärde.

Bedömningen av fastigheternas (inkl bostadsrättslägenheterna) markandsvärden vid värdetidpunkten 2020-12-31 uppgår till 1 776 900 000 kr (en miljard sjuhundrasjuttiosex miljoner niohundra tusen kronor). Trots att beståndet minskat via försäljningar har en ökning skett med 100 500 000 kr och redovisas sammanfattningsvis i nedanstående tabell.

*

C
→ *OK SW* *of*

<u>Fas tighet</u>	<u>Kommun</u>	<u>Objekt nr</u>	<u>Marknadsvärde SEK</u>
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	413 000 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	251 000 000
Stockby3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	115 000 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	11 900 000
Ekebyhov 1:527, 2 lgh i BRF Ekeby	Ekerö	105	5 300 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	138 000 000
Tappsund 1:58, 4 lgh i BRF Bruket	Ekerö	108	7 500 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	184 000 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	184 000 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	250 000 000
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	151 000 000
Drottningholm 1:59	Ekerö	115	35 000 000
Stockby 4:112	Ekerö	116	8 900 000
Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"	Ekerö	121	8 300 000
Stockby 2:170	Ekerö	123	9 500 000
Stenby 15:29	Ekerö	125	4 500 000
Ekebyhov 1:599 "EB Kontor"	Ekerö	126	13 800 000
Summa			1 790 700 000

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.

Bolagets höga belåning ställer krav på att säkerställa en hanterbar räntenivå. Då högre räntor har effekten på bolagets stabilitet och kassaflöde även på bolagets skatt efter regeringens införande av reglerna gällande räntebidragsbegränsningar.

Låneportföljen har ökat under innevarande år från 694 Mkr till 706 Mkr i samband med förvärv av egen kontorslokal. Återfinansiering har skett av tre lån under året. Portföljen är fördelad på tio lån och tre långgivare.

Bolagets använder ränteswappar för att säkra delar av exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hantering av ränte- och kreditrisk sker enligt riktlinjer i antagna finanspolicy. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 3,36 år (2,79 år) medan genomsnittlig kapitalbindningstid 1,74 år (1,85 år). Snitträntan till 1,06% (1,13%).

A

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

Nyckeltal	Nuläge	Fd.rapport
Analysdatum	2020-12-04	2019-09-19
Lånevolym (kr)	707 500 000	694 000 000
Snitträntan (%)	1,02	1,13
Förväntad räntekostnad kalenderår (kr)	7 500 000	8 200 000
Förväntad snittränta kalenderår (%)	1,06	1,19
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid (2-5 år)	3,36	2,79
Räntekänslighet 1 års sikt, + 1% skift	2 200 000	2 900 000
Derivat i procent av skuld (netto)	59	50
Refinansieringsrisk		
Genomsnittlig kapitalbindningstid (år)	1,74	1,85
Andel kapitalförfall inom 1 år (%)	13	29
Marginalkänslighet 1 års sikt, 0,5% skift	300 000	400 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	95 398	93 309	83 231	78 965	77 841
Resultat efter finansiella poster	5 859	7 001	1 252	1 634	2 069
Balansomslutning	821 825	805 296	795 415	729 163	515 436
Antal anställda	17	17	15	15	15
Soliditet %	10	10	9	10	12
Justerad soliditet %	60	58	60	62	69
Avkastning på totalt kapital	2	2	2	2	2
Avkastning på eget kapital	1	2	2	1	1
Fastigheternas direktavkastning	4	4	4	4	5
Bruttoränta	1	1	3	2	2
Förbrukning värme kWh/kvm	82	82	86	87	103
Förbrukning fastighetsel kWh/kvm	62	68	59	61	66
Förbrukning vatten kbm/kvm	2	2	2	2	2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	2 000	53 845	6 750	72 595
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		2 442	4 307	-6 750	0
Utdelning			-47		-47
Årets resultat				152	152
Belopp vid årets utgång	10 000	4 442	58 105	152	72 700

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 105 243
årets vinst	151 957
	58 257 200
disponeras så att i ny räkning överföres	58 257 200

A
K. K. K. K. K.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2	95 398	93 309
Försäljning värme		2 447	2 617
Övriga rörelseintäkter		4 967	6 662
Resultat från försäljning av fastigheter		3 169	0
		105 981	102 588
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-4 024	-5 355
Reparationer		-2 320	-2 602
Underhåll		-11 859	-15 002
Taxebundna utgifter		-7 530	-8 182
Uppvärmning		-7 869	-9 110
Dieverse Fastighetskostnader		-1 899	-1 620
Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29		-1 805	-2 077
Fastighetsskatt		-1 590	-1 323
Övriga rörelsekostnader	3, 4	-14 140	-11 399
Personalkostnader	5	-15 727	-14 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-21 577	-15 450
Summa rörelsens kostnader		-90 340	-86 442
Rörelseresultat		15 641	16 146
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	0
Övriga ränteintäkter	8	41	13
Räntekostnader	9	-8 355	-7 688
Borgensavgift		-1 470	-1 470
		-9 782	-9 145
Resultat efter finansiella poster		5 859	7 001
Bokslutsdispositioner	10	-3 200	-2 442
Resultat före skatt		2 659	4 559
Skatt på årets resultat	11	-2 507	2 191
Årets resultat		152	6 750

A

Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	770 373	780 339
Inventarier, verktyg och installationer	13	938	697
Pågående nyanläggningar	14	18 199	15 132
		789 510	796 168

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HBV	15	40	40
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i anläggningstillgångar	15	299	440
		339	480

Summa anläggningstillgångar

789 849 **796 648**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		341	231
Övriga fordringar		0	1 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 088	5 436
		2 429	7 047

Kassa och bank

29 546 **1 601**
Summa omsättningstillgångar **31 975** **8 648**

SUMMA TILLGÅNGAR

821 824 **805 296**

h

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000 10 000

Reservfond

4 442 2 000

14 442 12 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

58 105 53 845

Årets resultat

152 6 750

58 257 60 595

Summa eget kapital

72 699 72 595

Obeskattade reserver

17 13 549 10 349

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18 7 103 6 406

Summa avsättningar

7 103 6 406

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19, 20 616 192 493 000

Summa långfristiga skulder

616 192 493 000

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

21 0 2 762

Skulder till kreditinstitut

19, 20 90 233 201 000

Leverantörsskulder

7 396 5 271

Skulder till koncernföretag

2 282 1 148

Aktuella skatteskulder

1 936 1 011

Övriga skulder

815 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22 9 619 10 941

Summa kortfristiga skulder

112 281 222 946

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

821 824 805 296

A

✓
+ 30/16/20
↓

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	10 000	2 000	53 845	6 750	72 595
Årets resultat 2019	0	0	6 750	-6 750	0
Utdelning	0	0	-47		-47
Avsättning till reservfond		2 442	-2 442		0
Årets resultat				152	152
Summa totalresultat	0	2 442	4 260	-6 598	105
Utgående eget kapital 2020-12-31	10 000	4 442	58 105	152	72 700

L

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 859	7 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	18 606	9 342
Betald skatt		-884	-1 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 581	14 950
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-191	2 048
Förändring av kortfristiga fordringar		4 143	-2 892
Förändring av leverantörsskulder		2 124	-8 857
Förändring av kortfristiga skulder		580	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 237	5 521
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 241	-17 434
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		14 333	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 908	-17 434
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 600	45 000
Amortering av lån		-175	0
Utbetald utdelning		-47	-80
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 378	44 920
Årets kassaflöde		30 707	33 007
Likvida medel vid årets början	24		
Likvida medel vid årets början		-1 161	-34 168
Likvida medel vid årets slut		29 546	-1 161

h

Handwritten signature and scribbles at the bottom left of the page.

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

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 avskrivningstid tillämpas:

Byggnader och grund	100 år
Stomkompletteringar	75 år
Värmeledning	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	15 år
Vitvaror	15 år
Inventarier och verktyg	5-10 år
Bilar och andra transportmedel	5-10 år
Övriga maskiner och inventarier	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Intäkter från försålda varor och utförda tjänstersom 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 fastigheters övervärde.

A
556519-3645

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader och före eventuella realisationsvinster/förluster i förhållande till genomsnittligt total summa tillgångar.

Avkastning på eget kapital

Resultat före finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital och övervärde i fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning

Rörelseresultat (plus avskrivningar) i förhållanden 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 A-temp.

Förbrukning fastighetsel

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

Förbrukning vatten

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

A

A ✓
S O K E W ↓

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
I hyresintäkter ingår intäkter från:		
Hyresintäkter bostäder	89 138	85 424
Hyresintäkter lokaler	3 562	3 439
Hyresintäkter garage	1 156	868
Hyresintäkter p-plats	2 529	1 831
Tillval	1	2 469
Hyresintäkter övriga objekt	50	45
	96 436	94 076
Avgår outhyrda objekt		
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	-479	-415
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	-17	0
Hyres- och avgiftsbortfall garage	-68	-30
Hyres- och avgiftsbortfall p-plats	-400	-208
Hyres- och avgiftsbortfall övrigt	-8	-15
Hyresreduktioner	-63	-98
	-1 035	-766
Försäljning av värme		
Försäljning av värme, 25%	2 447	2 617
	2 447	2 617
Övriga rörelseintäkter		
Resultat från försäljning av bostadsrätter	3 750	6 105
Resultat från försäljningar av inventarier	3	3
Övriga försäljningsintäkter	1 214	554
	4 967	6 662
Försäljningar av fastigheter		
Resultat från försäljning av fastigheter	-3 169	0
	-3 169	0

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 428 013 kronor (213 149).

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

	2020	2019
Inom ett år	352	173
Senare än ett år men inom fem år	463	23
	815	196





Not 4 Arvode till revisorer

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
PricewaterhouseCooper AB		
Revisionsuppdrag	188	157
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	39	50
Arvode förtroendevalda lekmannarevisorer	26	26
	253	233

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	7
Män	11	10
	17	17
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 476	373
Övriga anställda	7 944	8 792
	9 420	9 165
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	43	203
Pensionskostnader för övriga anställda	2 301	551
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 125	3 010
	5 469	3 764
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 889	12 929

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.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	17 %	17 %
Andel män i styrelsen	83 %	83 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	50 %

A

Not 6 Avskrivningar enligt plan

	2020	2019
Byggnader	-21 345	-15 161
Inventarier	-232	-289
	-21 577	-15 450

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020	2019
Erhållna utdelningar - HBV	2	0
	2	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	41	13
Skattefria ränteintäkter	0	0
	41	13

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Bolagets intäkter och kassaflöde från rörelsen är i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknads-mässiga 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 rörlig 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 90 dagar), utväxla skillnaden mellan belopp enligt kontrakt till fast ränta och rörliga räntebelopp, beräknade med hänvisning till överenskomma nominella belopp.

Swappportföljens totala marknadsvärde på bokslutsdagen 2020-12-31 upgick till -17 913 (-11 691) tkr.

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	-8 352	-7 680
Övriga räntekostnader	0	-1
Skattepliktiga räntekostnader	-3	-7
	-8 355	-7 688

h

→ *[Handwritten signature]*

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Överavskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-397	0
Avsättning till periodiseringsfond	-2 803	-2 442
	-3 200	-2 442
Uppskjuten skatt (21,4%)	-1	-1

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 799	-1 568
Justering avseende tidigare år	-10	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-697	3 759
Totalt redovisad skatt	-2 506	2 191

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 659		4 559
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-569	21,40	-976
Ej avdragsgilla kostnader	0,48	-13	0,74	-34
Ej skattepliktiga intäkter	-0,02	0		
Schablonränta på periodiseringsfond	0,42	-11	0,19	-9
Övriga skattemässiga justeringar	45,40	-1 207	12,07	-550
Redovisad effektiv skatt	67,68	-1 799	34,39	-1 568

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	963 681	851 481
Inköp	22 686	122 286
Utrangering	-21 953	-10 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	964 414	963 681
Ingående avskrivningar	-183 342	-177 688
Försäljningar/utrangeringar	10 646	9 507
Årets avskrivningar	-21 345	-15 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 041	-183 342
Utgående redovisat värde	770 373	780 339

A

Handwritten signature and initials.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 077	3 023
Inköp	473	0
Försäljningar/utrangeringar	-45	-946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 505	2 077
Ingående avskrivningar	-1 380	-2 033
Försäljningar/utrangeringar	45	942
Årets avskrivningar	-232	-289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 567	-1 380
Utgående redovisat värde	938	697

Not 14 Pågående projekt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 132	113 138
Inköp (ytterligare aktiveringar)	8 082	4 556
Omklassificeringar	-5 015	-102 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 199	15 132
Utgående redovisat värde	18 199	15 132

Not 15 Finansiella tillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
HBV, 4 andelar a 10 000 kr	40	40
	40	40
4 (6) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	217	358
2 (2) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	82	82
	299	440

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	55	127
Förutbetalda kostnader	1 735	3 510
Försäkringsersättningar	0	1 799
Upplupna intäkter	299	0
	2 089	5 436

m
✓
Handwritten signatures and initials

Not 17 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond 2015	7 907	7 907
Periodiseringsfond 2019	2 442	2 442
Periodiseringsfond 2020	2 803	0
Överavskrivningar inventarier	397	0
	13 549	10 349
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	2 899	2 215
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	11	9

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	-6 406	-10 165
Årets avsättningar	-697	3 759
Belopp vid årets utgång	-7 103	-6 406

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår en sammanställning av bolagets samtliga lån.

Långgivare	Startdatum	Förfalldatum	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	2019-09-08	2021-03-08	45 000
Nordea	2016-12-28	2022-01-07	150 000
Nordea	2017-06-30	2022-06-27	193 000
Nordea	2020-01-23	2025-01-23	9 100
Nordea	2020-01-23	2025-01-23	3 325
Handelsbanken	2018-03-29	2021-03-29	45 000
Handelsbanken	2018-02-01	2023-02-01	60 000
Kommuninvest	2020-01-08	2024-10-02	100 000
Kommuninvest	2020-03-30	2024-03-25	60 000
Kommuninvest	2020-06-29	2024-06-24	41 000
			706 425

Kortfristiga lån och kortfristig del av långfristiga lån 90 233

Not 20 Räntebärande skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder	616 192	493 000
Kortfristiga skulder	90 233	201 000
	706 425	694 000

Genomsnittlig kapitalbindingstid för skuldportföljen var 2020-12-31: 1,91 år.

Genomsnittlig räntebindingstid för skuld- och derivatportföljen var 2020-12-31: 3,33 år.

h

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Not 21 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000	15 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	2 762

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	-186	-55
Semesterskuld	-773	-742
Beräkn upplupna arbetsgivaravgifter	-296	-241
Upplupna utgiftsräntor	-545	-127
Förskottsbetalda hyror	-6 436	-8 424
Upplupna kostnader	-1 383	-1 352
	-9 619	-10 941

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	21 577	15 450
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6 922	-6 108
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	3 951	0
	18 606	9 342

Not 24 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	29 546	-1 161
	29 546	-1 161

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 600	0
Fastigo	182	170
	12 782	170

Som säkerheter för skulder till Kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö Kommun om 709 000 Tkr.

A

Underskrifter

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2021-05-07 för fastställelse.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Ekerö den 24 februari 2021



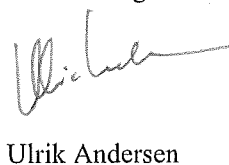
Ingemar Hertz
Ordförande



Peter Östergren



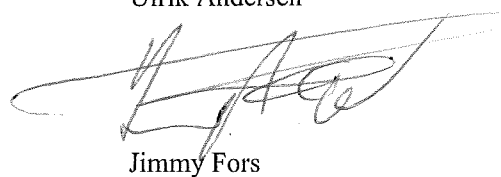
Elaine Adlertz



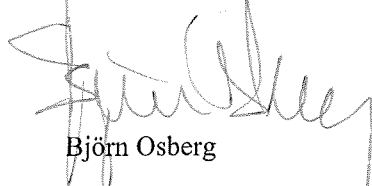
Ulrik Andersen



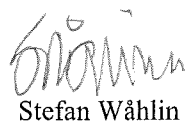
Solveig Brunstedt



Jimmy Fors



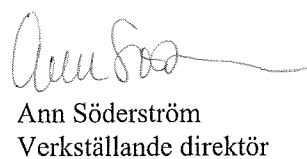
Björn Osberg



Stefan Wählin




Kjell Öhrström



Ann Söderström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
PricewaterhouseCooper AB

5 mars 2021



Anders Rabb
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ekerö Bostäder för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ekerö Bostäders finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Ekerö Bostäder.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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



Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ekerö Bostäder för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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



Revisorns ansvar

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

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


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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 5 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Rabb
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2020

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

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

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

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

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

Under 2020 har granskningen dels varit inriktad på en inventering av att ovanstående styrdokument finns, är aktuella och efterlevs. Dels har uppföljning skett av de rekommendationer vi lämnade i anslutning till 2018 års fördjupade granskning av bolagets rutiner för och interna kontroll i hyreskon. I bifogat sakkunnig-PM framgår granskningsresultatet samt sakkunnigs rekommendationer för iakttagna utvecklingsområden. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

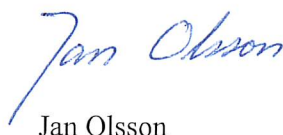
Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Vi avger härmed granskningsrapporten samt sakkunnigs gransknings-PM och uppmanar bolaget att vidtaga rekommenderade åtgärder.

Ekerö 2021-03-05



Thomas Brännström



Jan Olsson

Av fullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer

Bilaga sakkunnigs gransknings-PM