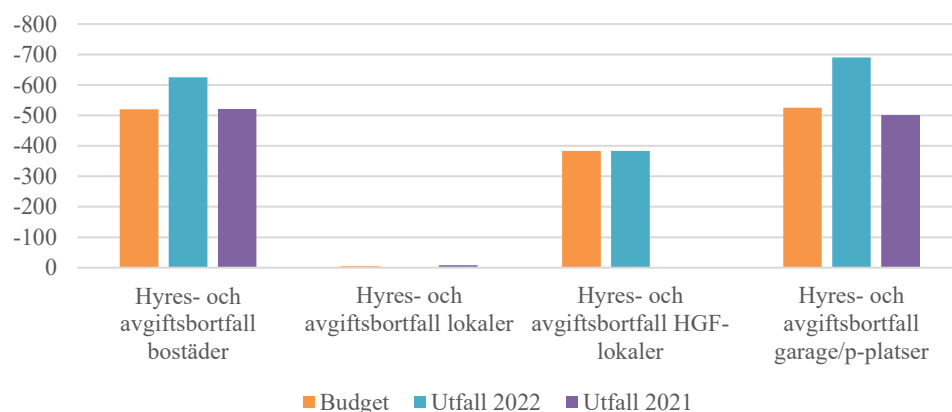


## 5. Årsredovisning 2022

Beslutsärenden	
Årsredovisning 2022	<p>Föreligger förslag till Årsredovisning 2022 för styrelsens beslut.</p> <p><b>Nedan ges kompletterad analys av utfall, budget samt mot föregående år till årsredovisningen.</b></p> <p><b>Resultatet efter finansiella poster</b> uppgår till 1 920 Tkr (3 547 Tkr), en positiv avvikelse mot budget om 1 794 Tkr (budget 126 Tkr). Det positiva resultatet har främst genererats genom minskade kostnader för personal och avskrivningar. Inverkan på resultatet har ökade kostnader för uppvärmning och taxebundna kostnader.</p> <p><b>Nettoomsättning 99 184 tkr (96 907 tkr) Budget: 99 182 tkr</b>  Ökade intäkter för bostäder jämfört med föregående år kopplat till den årliga hyresförhandlingen, landade på 1,95% (1,30%). Under året har en enskild hyreshöjning skett på fastighet Hovgården p.g.a. installation av fiber där intäkterna har höjts med 0,2% per lgh från och med november. Den mindre avvikelsen mot budget beror främst på att vi har installerat säkerhetsdörrar vilket generar en intäkt vilket vi inte har budgeterat.</p> <p>Hyresintäkter för lokal har också ökat med anledning av indexuppräkning enligt avtal, nya hyresintäkter på Adelsö med anledning av lokalanpassning därtill uthyrning av "Skeppet" efter pandemin och renovering samt att HGF-lokalerna redovisas som intäkt och hyresbortfall från och med 2022. Mot budget får det positiva utfallet för lokalerna på Adelsö effekt och övriga lokalintäkter är enligt budget, förutom Fårhagsplan där negativ avvikelsen uppstår på grund av ej budgeterad hyresrabatt.</p> <p>Det är höjningen om 1,4% på fordonsplatser som utgör skillnaden mellan åren. Mot budget beror avvikelsen på att fordonsplatserna på bostadsrätterna Ekuddsvägen var budgeterad som hyresintäkt bostad men redovisas som hyresintäkt garage &amp; p-platser, felaktig budgetering i form av att en fordonsplats saknas i budgeten på fastigheten Kullen samt att rabatt avseende parkering på fastighet Drottningholm var budgeterad som hyresintäkt garage &amp; p-plats men redovisas på eget konto i resultaträkningen dvs. under rubriken hyresbortfall.</p> <p>Totala hyresbortfall har ökat från 1030 Tkr till 1583 Tkr, varvid ökning har skett för hyresbortfall för lokaler, garage &amp; p-platser samt hyresreduktioner.</p>

Hyresbortfall för bostäder har minskat jämfört med föregående år dock är det en sanning med modifikation då föregående års belopp innehåller hyresbortfall om 118 Tkr för sålda bostadsrättslägenheter. Utifrån detta antagande har hyresbortfallen ökat jämfört med föregående år, en av orsakerna är att Ekerö Kommun (1:a hands HG) har en tvist med andrahandshyresgäst, tvisten är avslutad i hyresnämnden. Det innebär att resultaträkningen belastas med 6 månader \* 7 997 kr/mån = 47 982 kr vilket innebär att hyresbortfallen för bostäder ligger på samma nivå som föregående år. Att utfallet avviker mot budget beror på att budgeten är baserad på ökningarna från tidigare år.

### Hyres- och avgiftsbortfall (Tkr)



*I hyresbortfall- och avgiftsbortfall bostäder ingår bostadsrätter samt övriga intäktsreduktioner.*

Att hyresbortfallet för lokaler är högre än föregående år finns förklaring i att i år redovisas HGF-lokalerna som hyresintäkt och hyresbortfall, därav är hyresbortfallen 384 Tkr högre än föregående år. Förändringen mellan åren exkluderande HGF-lokalernas hyresbortfall visar på en minskning av hyresbortfallen, förklaringen ligger i att i år är endast förråd som inte är uthyrda.

Att utfallet är lägre än budget beror på att budget endast är satt med en schablon av föregående år.

Hyresbortfallen för garage/p-platser är högre än föregående år vilket kan förklaras med att föregående år skedde renovering av ett garage i en närliggande bostadsrättsförening därmed uppstod en efterfrågan på svåruthyrda garageplatser. Det är fortfarande så att i vissa områden är det svårt att få 100% uthyrning medan för andra är det lång kötid. Avvikelse mot budget beror på att vi satte budgeten utifrån föregående år och då ena området inte var ett normalt år blir det en avvikelse.

Övriga intäktsreduktioner avser till största delen "men i nyttjande" avseende för kallt i lägenheter. Utfallet är högre än både föregående år och budget, vilket beror på att fler har krävt kontroll och ersättning.

#### **Försäljning värme 3 459 tkr (1 657 tkr) Budget: 1 453 tkr**

Förändringen jämfört med föregående år beror på högre priser, fakturering sker till självkostnadspris. Samtliga bränslen har haft högre priser och ingen lämnade anbud på pellets i samband med upphandlingen under sommaren. Även mot budget får de högre priserna genomslag med anledning av rådande omständigheter.

**Övriga rörelseintäkter 2 494 tkr (7 523 tkr) Budget: 129 tkr**

Den stora skillnaden mellan åren är reavinsten på försäljningarna av bostadsrätterna om 6 990 Tkr som skedde föregående år. I år har vidarefakturerings av lokalanpassningar genomslag på intäktssidan. Bolaget har genomfört två renoveringar, på boendet Svalan samt Förskolan på Adelsö, enligt önskemål från hyresgästen mot vidarefakturerings av kostnaderna till självkostnadspris.

Den stora avvikelser mot budget är renoveringar av lokaler som har vidarefakturerats med självkostnadspris. Intäkter från elladdstolpar är högre än budget med anledning av att ytterligare en snabbbladdare har installerats i området Ekebyhov. Erhållen ersättning från försäkringsbolaget för ena släpvagnen.

**Fastighetsskötsel -5 114 tkr (-4 507 tkr) Budget: -5 537 tkr**

Skillnaden mellan åren beror till stor del på nya kostnader för fastighetsbesiktning och fastighetsskötsel, beslut har tagits att köpa in tjänsterna. Besiktning för att få enhetlig och likvärd besiktning vid utflytt (tidigare skedde det av olika anställda och därmed olika bedömningar). Fastighetsskötsel för att stötta bovärdarna sedan en valde att sluta i juni. Året belastas med högre kostnader för jour, städning och övriga utgifter. Beträffande juren har det varit fler incidenter med vattenläckage i kök och problematik med belysning. Ökade kostnader för städning är kopplat till lokalerna på Adelsö "Skeppet" och "Jollen" som efter pandemin och renovering har börjat hyras ut till föreningar och privatpersoner. Övriga utgifter innehåller till stor del kostnader för spolning i kök och toaletter med anledning av stopp.

Föregående år var kostnaderna för plogning och sandning högre vilket känns rimligt då kostnaderna var ovanligt höga även jämfört med 2020. Kostnaderna för OVK är också lägre i år vilket är rimligt då föregående år belastades med många mätningar eftersom det inte hade genomförts mätningar enligt lagstiftning av tidigare anställd.

Årets utfall understiger budgeterade kostnader och främsta förklaringen är att budgeten för plogning och sandning är svår att budgetera och blir därmed ganska högt i kronor då risktänkande finns "ifall det skulle komma mycket snö". Budgeterade kostnader för året var högre med anledning av genomförande av planerade besiktningar av lekplatser och köldmedia. Utfallet var dock lägre än budgeterad kostnad därmed användes överskott till besiktning av ventilationer.

**Reparationer – 2 720 tkr (-2 856 tkr) Budget: -2 851 tkr**

Ligger ungefär på samma nivå som föregående år, Skillnaden består i högre kostnader för VA/sanitet, kostnad för reparation av pumpbrunn, samt övrigt bestående av radonåtgärder efter genomförda radonmätning föregående år. Erhållen rabatt från HBV minskar kostnaderna för reparation vilket har varit högre i år jämfört med föregående år med anledning av inköp av bland annat lloq.

Faktiska kostnader ligger också i linje med budget och det är samma kostnader dvs. reparation av pumpbrunn och radonåtgärder som har använts till stora delar av budgeten. Svar på radonmätning och åtgärder har kommit under året.

**Underhåll -13 720 tkr (-14 775 tkr) Budget: -11 370 tkr**

Utfallet är 1 055 Tkr lägre jämfört med föregående år, orsaken är att betydligt mer medel lades på ommålning och byte av golv i lägenheter samt byte av värme och ventilation. Stora kostnader föregående år var renovering av Adelsö hembygdsgård, målning av Gustavalund (etapp 1) samt en del projektkostnader för nyproduktionen Adelsö. Även detta år har man haft stora kostnader för renovering av Förskolan på Adelsö, boende Svalan samt ommålning Gustavlund etapp 2.

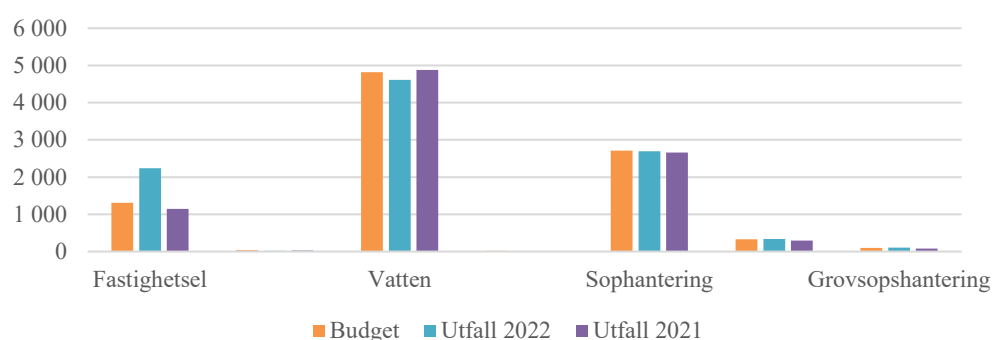
Utfall överstiger budget med 2 350 Tkr men då ingår kostnader om 1 942 Tkr som har vidarefakturerats (avvikelse finns även under övriga intäkter). Så utfallet överstiger budget med 408 Tkr vilket till stor del beror på de större projekten som har överskridit budget. Vid större renoveringar av äldre hus uppstår oförutsedda kostnader och ibland beroende på avtal kan vi inte fakturera kostnaderna för det avser själva fastigheten och inte lokalen. Detta får också effekt att man kanske har gjort mindre beställningar i slutet av året när utfallet var lägre än budget men tillsammans överskrider de budgeten.

**Taxebundna utgifter -10 012 tkr (-9 389 tkr) Budget: -9 339 tkr**

Årets kostnader för taxebundna avgifter överstiger både föregående års kostnader och årets budget. Förbrukningen av fastighetsel och vatten har minskat, gällande fastighetselen visas effekten av nyanskaffad tvättutrustning och belysning. Vattenförbrukningen är tillbaka på samma nivåer som innan pandemin. Under denna period ökade förbrukning vilket vi relaterar till att hyresgästerna var mer hemma. Det som avviker är det högre priserna, för elen med rörligt pris har snittpriset ökat med ca 57% (med stora prisökningar under senare delen av året) och för vatten har priset ökat med 5%. Att inte prisökning för vatten slår i resultaträkningen beror på att bolaget har erhållit kreditbelopp med 290 Tkr exkl. moms i samband med avläsning av mätare i juni. För sophantering beror ökningen på slutkostnader i samband med installation av underjordsbehållare och för källsortering ökade priser. Att kostnaderna för grovsopshantering har ökat beror på att tjänst har köpts in mer under året med anledning av färre boservicevärdar som tidigare åkte till återvinningsstationen.

Att fastighetsel överskrider budget beror på att budgeten inte vara beräknad på de höga priserna. Att hushållselen är lägre beror på färre abonnemang än budgeterat. Budgeten för vatten var beräknad på det ökade priset därmed fick erhållt kreditbelopp positiv effekt. Sophantering avser mindre avvikelser på flera fastigheter med anledning av färre kärl. För källsorteringen beror avvikelsen på mer avfall på de områden som inte är satt till ett fastpris.

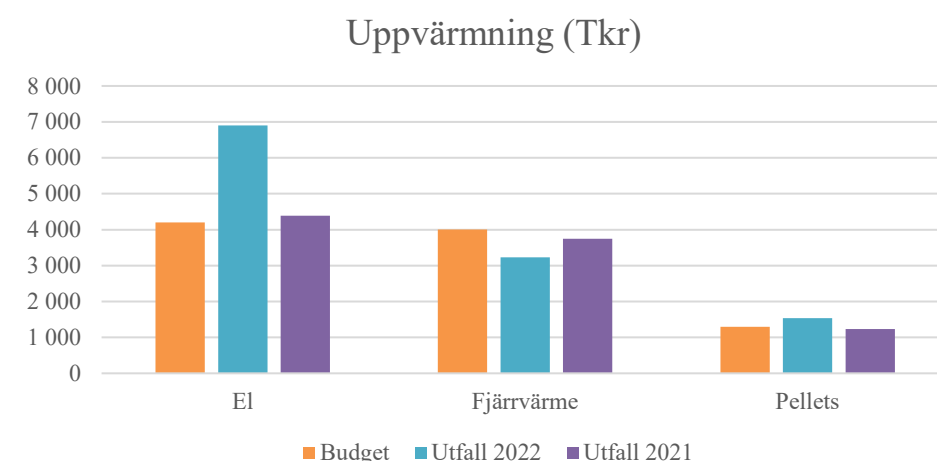
Taxebundna utgifter (Tkr)



### Uppvärmning -11 669 tkr (-9 364 tkr) Budget: -9 503 tkr

Ökade kostnader jämfört med föregående år beror till stor del på rådande läge i omvärlden med brist på energiråvaror och med utebliven leveransgaranti har priserna ökat. Under försommaren omförhandlade bolaget avtalet för pellets men vid förfrågan erhöles inget anbud och inte heller senare delen av året. Inköp har skett av leverantörer som har kvantitet att sälja. För att klara försäljningen av värme till Skolorna (Ekerö Kommun) på Fårhagsplan har investering gjorts i oljetank- och brännare för akutbehov.

För el och pellets är kvantitet ungefär den samma mellan åren, det är priset som avviker negativt dvs. ökat mellan åren. Fram till juni (avtalet löpte ut) kostade pellets 1 618 kr/ton och i november när vi lyckades köpa ett parti var priset 5 150 kr/ton. Kostnaden för fjärrvärmes är lägre än föregående år, orsaken är priset som sänktes från 614 kr/MWh till 560,50 kr/MWh från februari-månad.



### Diverse fastighetskostnader -2 235 tkr (-2 278 tkr) Budget: -2 351 tkr

Kostnaderna är lägre än föregående år. Mellan åren har bevakningskostnaderna minskat dvs. störningsärenden. Även vägavgifterna har minskat vilket beror på att Närlunda Vägförening fördelade en engångskostnad för upprustning av vägar under 2021 Samtidigt har posten belastats med lite nya kostnader inom digitala fastighetstjänster och skadedjursinspektion.

Att utfall är lägre än budget har samma förklaring som ovan det vill säga lägre kostnader för bevakning och Vägavgifter. En annan förklaring är att försäkringsbolagen inte fakturerade försäkringspremien enligt utsaga vid förfrågan till budget.

### Avgifter BRF & Ölstavägen -1 646 tkr (-1 739 tkr) Budget: -1 681 tkr

Minskningen jämfört med föregående år beror på att tre bostadsrättslägenheter såldes under föregående år. Medan förklaringen till avvikelserna mot budget till stor del är att Ekerö Kommun har justerat årets faktura med anledning av felaktig fakturering tidigare år dvs. de har fakturerat mer än enligt avtal.

**Fastighetsskatt -1 607 tkr (-1 159 tkr) Budget: -1 524 tkr**

Förändringen mellan åren beror på nya taxeringsvärden som ligger till grund för beräkning av fastighetsskatten. Att utfallet är högre än budget beror också på de nya taxeringsvärdena då beräkning till budget skedde med hjälp av ett verktyg från Skatteverket men beloppen blev inte densamma som beslutad taxering. Avvikelse om 10 Tkr belastar året och uppkom vid avstämning av slutbesked 2021. Anledning är att beräkningen till budget gjordes på en fastighetsavgift om 1 444 kr men beloppet var 1 459 kr för 2021.

**Övriga rörelsekostnader -6 427 tkr (-8 326 tkr) Budget: -6 947 tkr**

Denna kostnadspost har bolaget noga analyserat och arbetat med för att endast belasta resultaträkningen med nödvändiga kostnader för en effektiv och fungerande verksamhet. Detta syns i budgeten för 2022 vilket är 1 379 Tkr (8 326 Tkr – 6 947 Tkr) lägre än utfallet för 2021. Genomlysningen visade också på att kostnadsbesparingar behöver ske.

Lokalkostnaderna har minskat efter att uppsägning har skett för ett förråd från och med oktobermånad samt att omförhandling har skett av avtalet gällande driften runt huvudkontoret. Antalet städtimmar på huvudkontoret har också minskat under året. Likaså har endast det nödvändigaste köpts in. Dessa händelser har även effekt mot budget då de var inkluderade. Att hyra för kontorslokaler är plus och övriga lokalkostnader är minus beror på att kostnaden är budgeterad på det ena kontot men bokförd på det andra.

Posten förbrukningsinventarier är lägre än föregående år och budget vilket är ett resultat av diskussion om inköp av verktyg och data/datatillbehör. Vad behöver/kräver varje tjänst för att kunna utföra sitt arbete. Att kostnaden för programvara har ökat beror på att alla program som inte är en tjänst bokförs numera på detta konto i stället för IT-tjänster.

Fordonskostnaderna ligger i linje med föregående år, kostnaderna för drivmedel och reparation har varit högre beroende på högre drivmedelspriser och större reparation av en äldre bil. Samtidigt som leasingkostnaderna minskat med anledning av att en bil köptes ut i november 2020 och en annan i december 2021. Utfallet mot budget är också lägre även här har högt drivmedelspris fått effekt samt att budgeten för försäkringar var felaktigt beräknad. Kostnader för däck m.m. är budgeterade på övrigt men bokföring har skett på reparation. Leasingkostnaderna avviker då utköpet bil i december 2021 inte ingår i budgeten.

Kostnader för reklam är högre än föregående år beror på framtagande av affärsplan (formgivning, idéarbete och layout, korrekturvändor) vilket också är anledning till avvikelse mot budget.

Aktiviteter mot hyresgästerna finns budget om 84 Tkr vilket inte har nyttjats en av orsakerna är att arbetet med Boinflytande inte har fungerat under året då möten har uteblivit då ansvarig från Hyresgästföreningen har avbokat mötena.

Kostnader kopplade till kontoret såsom kontorsmaterial, trycksaker, porto och telefon ligger i linje med föregående år, mot budget är utfallet lägre. Även här har diskussionen om inköp och vad som behövs för att kunna utföra jobbet haft inverkan vilket inneburit att utfallet är lägre än budget.

Kostnaderna för it/datasupport och ADB-tjänster är lägre mot både föregående år och mot budget. Översyn har gjorts av inköpta tjänster och deras funktion för verksamheten vilket har inneburit besparingar. Under slutet av året har genomlysning skett av IT och programvaror för att det skall vara anpassat utifrån vår verksamhet.

Inkassokostnader och kundförluster är lägre än föregående år men mot budget är de högre. Inkasso-kostnaderna är lägre jämfört med föregående år vilket beror på att återbetalningar av kundförluster hos inkassobolagen är färre men de har varit fler än budgeterad kostnad. Likaså är kostnaderna för kundförluster, de var mer föregående år men färre än budgeterad kostnad.

Kostnader kopplade till styrelsen avviker både mot föregående år och mot budget vilket beror på att justeringar har skett i löneprogrammet så att kontering sker som lön då det ej fakturerar några arvoden.

Övriga externa tjänster exkl. ADB-tjänster är 834 Tkr lägre än föregående år främst med anledning av att kostnaderna för konsulter och advokater är mycket lägre. Utfall är högre än budget vilket beror på kostnader för styrelsekonferens samt fler inköpta konsulttimmar för finansiering och it-genomlysning.

Förluster vid avyttring avser utrangering av fasad i likhet med föregående år gällande etapp 2 på Gustavlund.

**Personalkostnader -16 709 tkr (-17 678 tkr) Budget: -18 084 tkr**

Att lönekostnader är något lägre än föregående år trots att antalet anställda har blivit färre under året, beror på att avsättning har gjorts i bokslutet för lönekostnader för avseende perioden januari-mars 2023 för uppsagd personal i samband med omstrukturering. Likaså har lönehöjning skett enligt avtal och individuell förhandling som får genomslag.

Utfall är lägre än mot budget vilket beror på att två personer har slutat under året samt att budget innehöll en tjänst för utemiljö vilket inte har anställts. Även budgeten för tre handledare för sommarjobbare var nästintill dubbelt så stor som utfallet. Så trots att lönekostnader för 2023 avseende omstrukturering har skett är utfallet under budget.

Pensionskostnaderna är lägre än föregående år vilket beror på att stora justeringen för den förmånsbestämda delen (bygger på en komplex beräkning med inkluderande antaganden och olika faktorer) hos KPA skedde 2021. Mindre avvikelse mot budget då rapport hämtas från KPA som utgör budgeterat belopp.

Uttagsbeskattning har också effekt mot budget då en person har avslutat sin tjänst och vi inte har anställt någon för tjänsten utemiljö.

Övriga personalrelaterade kostnader är lägre än föregående år vilket härledes mindre antal genomförda utbildningar och representation. Kostnaden för Winningtemp bokfördes tidigare på konto 7690 men numera på konto 6540 då det avser inköp av programtjänster. Utfallet är högre än budget vilket beror på högre kostnader för utbildning (lagt fokus på kompetenshöjande för personalen, en del av genomlysningen) och att fler har nyttjat friskvårdsbidrag. Likaså har kostnader för övrigt m.m. ökat då fler personer är på kontoret efter två år med hemmajobb.

**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -21 465 tkr (-21 533 tkr)****Budget: -23 468 tkr**

Avskrivningarna ligger i paritet med föregående år vilket beror på att mindre belopp har aktiverats samt att det skedde i slutet av året. Att mindre belopp har aktiverat beror på att förhandlingen med hyresgästföreningen gällande kök och badrum har dragit ut på tiden och vi inte har nyttjat planerade/budgerade investeringar avsatta för detta. Samtidigt har årets investeringar stått klara i slutet av året och därmed belastar avskrivningar resultaträkningen färre månader än planerat/budgerat. Effekt av investeringar kommer innevarande år (2023) i form av ökade avskrivningar. Vidare finns komponenter som är fullt avskrivna och inte genererar några avskrivningar därmed får inte investeringarna samma effekt utan avskrivningarna ligger på ungefär samma nivåer.

Avvikelsen mot budget har två förklaringar, den ena är att i budgeterade avskrivningar fanns avskrivningar på installationer vilket uttrangerades i bokslutet 2021. Den andra förklaringen är att avskrivningar är budgeterade utifrån en investeringsplan om 21 419 000 kr och aktivering har endast skett om 12 807 114 kr samt att aktiveringen har skett senare än vad budgeterade avskrivningar är.

Avskrivningar på inventarier och maskiner ligger i linje med föregående år och avvikelse mot budget beror på budgetering av inköp vilket ej genomförts samt avskrivningar på bilar med 12 månader även om några var helt avskrivna på kortare tid.

**Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar 2 tkr (2 tkr) Budget: 0 tkr**

Avser utdelning på andelar i HBV, balans posten i balansräkningen om 40 tkr.

**Övriga ränteintäkter 233 tkr (34 tkr) Budget: 5 tkr**

Skillnaden jämfört med föregående år och budget är erhållen ränteintäkter om 190 Tkr på konto för likvidamedel). Övriga ränteintäkter ligger i likhet med föregående år, avser ränteintäkter från hyror och direktfakturor.

**Räntekostnader -8 711 tkr (-7 549 tkr) Budget: -7 781 tkr**

Förändrade marknad med högre Stibor är anledning till ökade kostnader både mot föregående år och budget. Effekt har också ny upplåning om 40 000 000 kr för nyproduktion som skedde under sommaren. Likaså att en swap löpte ut under september och ny tecknades i november har påverkan på räntekostnaderna. Detta i relation till att tecknade refinansieringar föregående år skedde med lägre marginaler samt engångsamortering om 7 600 000 kr har effekt mellan åren. Även i år har refinansiering skett till lägre marginaler.

*Marginaler:*

Refinansiering 150 000 000 marginal: 2021: 0,838 vs. 2022: 0,050

Refinansiering 193 000 000 + 40 000 000 marginal: 2021: 0,589 vs. 2022 0,443

*Snittränta:*

Budget: 7 781 000 kr / 698 254 162 kr = 1,11% (beräknat på UB 2021)

2022: 8 697 569 kr / 737 570 826 kr = 1,18% (beräknat på UB 2022)



	<p><b>Borgensavgift -1 418 tkr (-1 427 tkr) Budget: - 1 386 tkr</b>  Ökningen mot föregående år beror på ny upplåningen om 40 000 000 kr som skedde i juni trots att amortering sker och påverkar beräkningsunderlaget. Ekerö kommun tar sedan 2021 0,2% av faktiskt utnyttjat borgensutrymme mot tidigare beviljad. Avvikelse mot budget beror på att beräkning skedde på ett lägre belopp: <math>0,2\% * 693\,254\,162\text{ kr} = 1\,386\,508\text{ kr}</math>.</p> <p><b>Bokslutsdispositioner -968 tkr (-4 485 tkr) Budget: 0 tkr</b>  Årets bokslutsdispositioner avser förändring av överavskrivningar i form av återföring om 50 430 kr samt avsättning av periodiseringsfond om 1 018 000 kr enligt gällande lagkrav.</p> <p><b>Skatt på årets resultat -274 tkr (-1 730 tkr) Budget: 0 tkr</b>  Årets skatt uppgår till -629 350 tkr (-2 115 799 kr) och i posten ingår också förändring av uppskjuten skatt om 352 886 kr (-385 983 kr). Det är förändringen av uppskjuten skatt som har en positiv påverkan den redovisade totala skatten.</p> <p><b>Beslutsunderlag</b>  Bilaga, Årsredovisning 2022  Ekonomisk månadsuppföljning, 2022-04-28, § 32, protokoll styrelsemöte.  Ekonomisk månadsuppföljning, 2022-05-03, § 43, protokoll styrelsemöte.  Ekonomisk månadsuppföljning, 2022-09-22, § 59, protokoll styrelsemöte.  Ekonomisk månadsuppföljning, 2022-10-27, § 69, protokoll styrelsemöte.  Ekonomisk månadsuppföljning, 2022-12-15, § 82, protokoll styrelsemöte.</p> <p><b>Styrelsen föreslås besluta att</b>  anta och underteckna Årsredovisning 2022 för AB Ekerö Bostäder samt överlämna till Ekerö kommun, årsredovisning med revisionsberättelse för räkenskapsåret 2022.</p>
--	--

Caroline Andersson  
Ekonomichef

Ann Söderström  
Verkställande direktör

Ekerö den 28 februari 2022



# EKERÖ BOSTÄDER

556519-3645

# ÅRSREDOVISNING 2022



# Året på Stenby 15:29 i korthet

På fastigheten Stenby 15:29 bygger vi 12 parhus med totalt 24 bostäder. Husen är lantliga enplanshus som passar bra in med de sex befintliga bostadsrättshusen. Parhusen kommer att bestå av kombinationen 2 rok/3 rok samt 3 rok/4 rok.

Alla bostäder kommer att ha golvvärme i alla rum, fiberanslutning, utomhusförråd på 3,5 kvm samt bilplats i anslutning till huset. Inflytt är planerad till våren 2023.



**Januari**

Trädfällning inför nybyggnation på Adelsö.



**Februari**

Fabriksproduktionen av husen pågår för fullt.



**Mars**

Sprängning och schaktning.



**April**

Grundarbeten för de första husen är i full gång.



**Maj**

Första huset av fem längs Slagarvägen levereras och placeras ut.



**Juni**

Nya vägen har fått namnet Tegelbrännarvägen.



**Juli**

Husen levereras fullt utrustade.



**Augusti**

Grunderna för de första husen längs Tegelbrännarvägen färdigställs.



**September**

Första huset av sju på Tegelbrännarvägen har monterats.



**Oktober**

Se sista fyra husen längs Slagarvägen är på plats.



**November**

Ny dagvattenledning och brunnar på södra sidan av fastigheten.



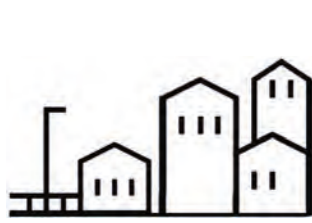
**December**

Samtliga 12 parhus är monterade på Slagarvägen/Tegelbrännarvägen.

# Innehåll

<b>Året i siffror</b>	4	<b>Resultat och ställning</b>	18
<b>VD har ordet</b>	5	Intäkter	18
<b>Året som gått</b>	6	Hysesintäkter	18
Corona	6	Övriga intäkter	18
Krishanteringsplan	6	Kostnader	18
Personal och organisation	6	Fastighets- och underhållskostnader	18
Sommarferiearbetare	8	Övriga externa kostnader	18
Försäljning av bostadsrätter	8	Personalkostnader	18
Underhållsprojekt	8	Avskrivningar	18
Adelsö hembygdsgård	9	Finansiella poster	19
Nybyggnadsprojekt	9	Investeringar	19
Utemiljö och trygghet	10	Finansiering	19
Energi och miljö	10	Förfallostruktur på låneportföljen	20
Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ	11	Fastighetsvärdering	20
Allmännyttans Klimatinitiativ	11	Risker i bolagets verksamhet	21
Aktivt hållbarhetsarbete	12	Flerårsöversikt	22
Kommunikation och marknad	12	Förslag till vinstdisposition	23
Bostadsuthyrning	13	<b>Resultaträkning</b>	24
Bosocialt arbete	14	<b>Balansräkning</b>	25
Hysesförhandlingar	15	<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	27
<b>Förvaltningsberättelse</b>	16	<b>Kassaflödesanalys</b>	28
Ägarförhållanden	16	<b>Noter</b>	29
Ändamålet med företagets verksamhet	16	<b>Underskrifter</b>	40
Ägardirektiv	16	<b>Revisionsberättelse</b>	41
Ekonomiska mål och avkastningskrav	16	<b>Lekmannarevisorernas granskningsrapport</b>	44
Bolagets verksamhet	16	<b>Fastighetsbeståndet</b>	45
Styrelse och revisorer	17		

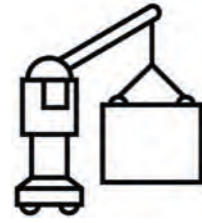
# Året i siffror



ANTAL BOSTÄDER

**888**

(2021: 888)



UNDER NYBYGGNATION

**24**

(2021: 24)



NKI SERVICEINDEX, %

**79,5**

(2021: 79,3)



PERSONER I BOSTADSKÖ

**18 275**

(2021: 20 632)



VATTENFÖRBRUKNING, M<sup>3</sup>

**119 330**

(2021: 123 367)



ÅTERVUNNET MATERIAL, KG

**86 183**

(2021: 106 662)



NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

**7,7**

(2021: 7,5)



NETTOOMSÄTTNING, TKR

**99 184**

(2021: 96 907)



ÅRETS RESULTAT, TKR

**1 920**

(2021: 3 547)

# VD har ordet

Det är med blandade känslor jag summerar 2022. Efter att under två år ha hanterat en pandemi och där vi alla gladdes åt att restriktionerna hävdes i början av februari så gick det endast ett par veckor innan vi nåddes av beskedet att Ryssland invaderat Ukraina, ett krig i vår närhet som innebär ett stort lidande för alla de människor som drabbas. I spåren av detta har hela världsekonomin påverkats med ökad inflation världen över, höjda räntor och ökade energipriser.

Med förändrade ekonomiska förutsättningar och tuffare tider att vänta så har det inneburit att vi under året ställt om- och anpassat verksamheten, bland annat genom förändringar i bolagets organisationsstruktur. Det arbete som utförts under året kommer att fortsätta även under 2023, allt för att skapa ännu bättre förutsättningar för att möta nya utmaningar.

Ekerö Bostäder redovisar för 2022 ett resultat efter finansnetto som är 1,8 mkr bättre än budgeterat, främst beroende på minskade kostnader då inga reavinster har påverkat årets resultat. Ökat årets investeringar för nyproduktion så är soliditeten på nivå som innebär att vi uppfyller ägarens ekonomiska mål.

Under året har vi fortsatt vårt prioriterade arbete med att kunna erbjuda riktigt bra service och förbättra trivsel och trygghet i våra områden och därför ville vi även i år tillfråga alla våra kunder vad man tycker om Ekerö Bostäder som hyresvärd. Glädjande var även i år den höga svarsfrekvensen samt att resultatet för serviceindex ökade till 79,5%. Det framgår tydligt att den upplevda tryggheten har ökat totalt sett

vilket vi tolkar som ett resultat av de åtgärder som skett under året. Vi tar nu med oss alla de synpunkter och förslag som inkommit och arbetar vidare för att öka kundnöjdheten ytterligare.

Att erbjuda sommarjobb är en del av Ekerö Bostäders arbete för social hållbarhet och för andra året i rad så erbjöd vi Ekerös ungdomar att få jobba med trädgårdsskötsel i våra bostadsområden. Såsom planerat utökade vi antalet platser och kunde i år erbjuda tjugofyra ungdomar arbete. Tillsammans med tre handledare var de ute i våra bostadsområden under sex veckor och gjorde dessa extra fina. För detta initiativ har vi mottagit så många uppskattande kommentarer från våra kunder, det gläder oss självklart extra mycket.

Vårt uppdrag att verka för en hållbar utveckling har under året också resulterat i att tolv radhus med tjugofyra lägenheter på Adelsö, med viss fördröjning nu i det närmaste står klara och där vi planerar för inflyttning under våren 2023 efter det att markarbeten är färdigställda. Ett välkommet tillskott då det är många som visat intresse av att vilja bo på denna vackra ö.

Vi planerar även för ytterligare nybyggnadsprojekt samtidigt som vi investerar i det befintliga bostadsbeståndet, dels för att erbjuda våra kunder en högre standard dels för att förbättra fastigheternas miljö- och energiprestanda. Under året har bland annat tilläggsisolering av vindar genomförts, bulleråtgärder har vidtagits samt att vi arbetat med vår strategi för laddinfrastruktur och där vi fortsatt arbetet med installation av laddstolpar.

Efter det att förhandlingen med Hyresgästföreningen avseende renovering av kök och badrum under året till slut kom i mål så planerar vi att med start 2023 och framåt renovera cirka 50 lägenheter årligen, ett efterlängtat besked för våra kunder. En utmaning är dock att få bra anbud så att byggkostnaderna hamnar på en rimlig nivå.

Sammantaget kan jag konstatera att trots en stökig omvärld så har så mycket positivt hänt i bolaget under 2022 samt att vi har hanterat de senaste årens utmaningar på ett sätt som stärkt oss och gjort oss till en trygg och framåtriktad organisation. Med den stora efterfrågan som finns för att bo i vår fina kommun ser vi det som en spännande uppgift att få bidra till att skapa ännu fler nya bostäder, attraktiva boenden och trygga miljöer och på det sättet bidra till kommunens utveckling.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och alla medarbetare i Ekerö Bostäder för ett fint samarbete under 2022.

Ekerö i februari 2023

*Ann Söderström*

Verkställande direktör



Fotograf: Ulrich Schulte

# Året som gått



## Corona

2022 inleddes med att restriktionerna för förhindrande av smittspridning kvarstod och alla som hade möjlighet skulle arbeta hemifrån. När myndigheterna släppte restriktionerna den 9 februari beslutade Ekerö Bostäder att hemarbete skulle fortsätta till dess att man kunde se effekterna av att restriktionerna upphörde. Personal som inte var vaccinerade skulle bära skyddsutrustning i form av munskydd och använda handsprit. Detta gällde som rekommendation även för vaccinerade. För arbete hos äldre 65+ var skyddsutrustning ett krav för all personal. Fysiska möten fick ske men med försiktighet, digitala möten var att föredra. I slutet av mars beslutades att även bolagets restriktioner skulle upphöra.

## Krishanteringsplan

Ingen krisövning genomfördes under 2022. Krishanteringsplanen kommer att ses över och uppdateras under början av 2023.

## Personal & Organisation

Under 2022 genomfördes en genomlysning avseende styrning, ledning och organisation för Ekerö Bostäders verksamhet. Genomlysningen resulterade i en omorganisation där informations- och marknadsansvarig, uthyrningsansvarig samt ekonomienheten gick in i en administrationsavdelning under ekonomichef som även blev administrativ chef. Därutöver beslutades det att två vakanta tjänster (en ekonom och en boservicevärd) inte skulle tillsättas på nytt samt att drift i egen regi skulle upphöra. Detta föranledde att tre tjänster sades upp, varav en medarbetare kunde erbjudas ny tjänst som byggsamordnare med start 2023-01-01.



Ledningsgruppen består från och med 2022-09-01 av verkställande direktör, ekonomichef och fastighetschef. Totalt är det 16 medarbetare hos Ekerö Bostäder per 2022-12-31, av vilka sju är kvinnor och nio är män.

Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation leds av fastighetschefen och består av en projektledare, en driftansvarig, en byggsamordnare, en elektriker samt tre 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. Byggsamordnaren tillträdde sin tjänst den 1:a januari 2023.

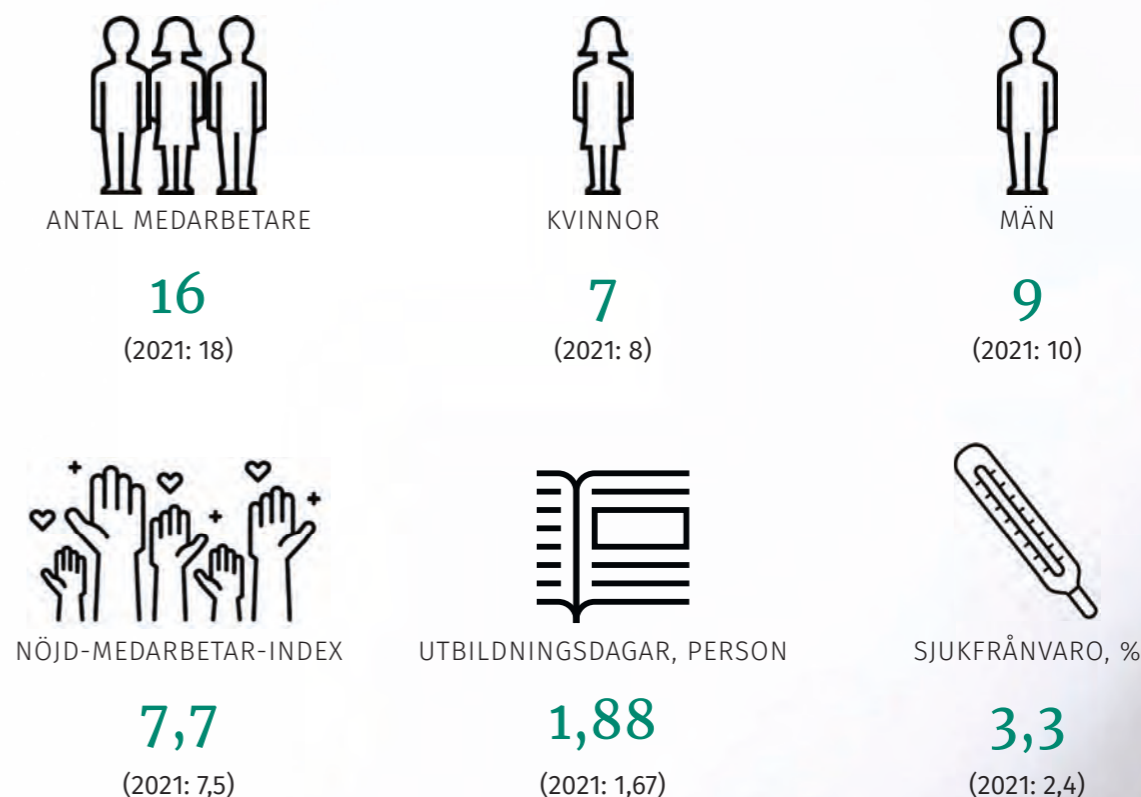
Administrationen leds av administrativ chef och utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrningsansvarig samt ekonomigruppen. Ekonomigruppen består av en ekonom och en ekonomiassistent. Administrativ chef ansvarar även för HR- och IT-frågor.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2022 till 3,34 %, att jämföra med 2,42 % under 2021. Den höga sjukfrånvaron kan härledas till långtidssjukskrivning samt fortsatt försiktighet för smittspridning av Covid-19. Utbildningsgraden uppgick till 1,88 dagar/person att jämföra med 1,67 dagar/person 2021. Två personer slutade sin anställning under 2022 och ingen påbörjade sin nyanställning under samma period vilket ger att medelantalet personer anställda under året var 17 personer, samt att personalstyrkan minskade med nästan 11 %.

I mitten av oktober 2020 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 2022/2023 nådde organisationen ett NMI på 7,7 (7,5 2021/2022) att jämföra med benchmark 7,6.

Den 31 maj genomfördes en personaldag utomhus med städning av utemiljön i bolagets bostadsområden kring Ekerö centrum. Den 14 december hölls en halv personaldag på kontoret, med genomgång av resultatet från den genomförda NKI-undersökningen.

## Kortfattad sammanställning av personal 2022-12-31



## Sommarferiearbetare

Vi har under sex veckor, sommaren 2022, haft tre handledare och totalt 24 ungdomar som har sommarjobbat hos oss. Ekerö kommun skötte rekryteringen av ungdomarna och Ekerö Bostäder hade som önskemål att ungdomarna skulle vara bosatta i något av bolagets områden.

Handledarna ansvarade för fyra ungdomar var i två skilda tre-veckorsperioder. Två grupper arbetade på Ekerö och en i Stenhamra under de respektive perioderna. Arbetsuppgifterna var inriktade på parkskötsel – vilket innebar att de bland annat fick syssla med ogrärensning, slyröjning, klippa häckar, vattna blommor och planteringar, rensa mossor, tvätta garageportar, städa soprum och trappnedgångar till källare.

Projektet var mycket uppskattat av hyresgäster och bland de arbetande ungdomarna. Till sommaren 2023 planeras att återigen genomföra detta projekt.

## Försäljning av bostadsrätter

Inga bostadsrätter såldes under 2022 och vid årsskiftet kvarstår fortfarande tre bostadsrättslägenheter i Ekerö Bostäders ägo.

## Underhållsprojekt

I maj 2022 inleddes projektet att byta samtliga låssystem i våra områden till iLOQ. Detta elektroniska låssystem ska öka tryggheten för boende samt underlätta för driftpersonal genom att istället för låsbyte vid omflyttning endast programmera om det befintliga låset. Projektet blev klart i september 2022.

På Fårhagsplan har projektet med byte av samtliga portar nu färdigställts. Det har genomförts i två etapper och inleddes med etapp 1 under 2021 och etapp två har färdigställts under 2022. I samband med detta har porttelefoner samt automatisk dörröppning installerats för portarna.

På grund av det rådande världsläget har det blivit brist på pellets. Av den anledningen blev vi tvungna att installera en bioolja-brännare på Fårhagsplans pelletsanläggning. Än har den dock inte behövt användas utan istället har driften av elpannan ökat samt har småleveranser av pellets kunnat hålla värmen i området igång.

Nu har fiber installerats även för Hovgården på Adelsö. Det innebär att samtliga Ekerö Bostäders bostadsområden har öppen fiber.

Under våren 2021 startade arbetet med att måla om fasaderna på Gustavavägen och projektet färdigställdes under sommaren 2022. I områdets panncentral har den gamla utrustningen tagits bort då området under 2021 anslöts till närvärmenätet.

Gruppboendet Svalan på Söderströms väg och som drivs av kommunen fick utrymningsvägar åtgärdade samt renoverades sex badrum och fem lägenheter målades. Ärlan, det andra gruppboendet på Söderströms väg, fick fyra badrum renoverade samt målades tre lägenheter.

Mot slutet av 2022 inleddes och färdigställdes tilläggsisolering av vindarna på Ekebyhovsvägen. Isoleringen består av miljövänlig cellulosaisolering.

På Herman Palms plan placerades planteringslådor ut för att förhindra genomfart samt för att dela av tomten så att caféet och gymmet fick separata parkeringsytor. Under andra halvan av året revs det gamla bensinmackstaket på fastigheten samt togs drivmedelscisternerna bort.

Under året har projektet med att måla samtliga trapphus på Ångbåtsvägen fortsatt samt har vissa fönster bytts ut till bullerskyddande fönster på Ångbåtsvägen 14 för att minska störande buller från pendelbåten.

Två badrum har renoverats på Ekuddsvägen samt har en antikvarisk underhållsplan tagits fram för Dragonvägen (Hertigarnas Stall).

Den egna driftpersonalen 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.

## Adelsö hembygdsgård

I början av 2022 byggdes den mindre lokalen, Jollen, om och renoverades samt färdigställdes för bokning och uthyrning. Förskolan i hembygdsgården har totalrenoverats och fått nya fönster, ytskikt, nytt kök, toalett samt ny ventilation.



## Nybyggnadsprojekt

Under året har nybyggnationen av de 12 parhusen med totalt 24 lägenheter fortsatt för Slagarvägen på Adelsö. En ny väg har namngivits och döpts till Tegelbrännarvägen efter områdets historia. Husen byggs av Heikius Hus-Talo och Norrland VA AB utför markarbetet. Samtliga 12 hus är besiktigade och klara efter att de kompletterats med takskydd och driftsatts. Provisorisk el är dragen till husen för att de inte ska behöva stå kalla under vintern

och installation av ny transformator är planerad till februari 2023. Därefter återstår finplaneringen av mark. Inflytt planeras ske i maj 2023.

Planeringen med att förtäta på vår fastighet på Hovgårdsvägen med tre enplans parhus, med totalt sex lägenheter, fortskrider. Så även för bostäder och affärslokaler på Herman Palms plan och Ekuddsvägen.

## 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. Här var sommarferiearbetarna mycket behjälpliga samt den punktinsats som gjordes under vårens personaldag.

## Energi och Miljö

- De två snabbbladdarna för elbilar som installerats på Ekebyhovsvägen har nu driftsatts.
- Tilläggsisolering av vindarna på Ekebyhovsvägen genomfördes.
- Myndighetskrav som t.ex. radonmätning, emissionsmätning, OVK etc. fortskrider i enlighet med plan.
- Arbetet med att byta ut all belysning till LED-belysning fortskrider.

## Hushållssopor/källsortering

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2022-12-31:

Fraktion	Volym (kg)		Differens	
	2022	2021	(kg)	(%)
Glas	29 516	31 592	- 2 076	- 7,0
Hårda & mjuka plastförpackningar	26 880	31 240	- 4 360	- 16,2
Metall	3 332	3 935	- 603	- 18,1
Papper och wellpapp	26 455	27 920	- 1 465	- 5,5
Tidningspapper	11 045	11 975	- 930	- 8,4
<b>Total återvinning</b>	<b>86 183</b>	<b>106 662</b>	<b>- 9 434</b>	<b>- 10,9</b>

Tack vara det återvunna materialet har CO<sub>2</sub>e-utsläppet minskat med 55,2 ton under 2022, i jämförelse med att använda jungfruligt material (61,8 ton 2021). Den totala återvinningen har under 2022 minskat med ca. 8,9 % i jämförelse med 2021. Vår tolkning är att detta är en effekt av Corona-pandemin då många fortfarande har arbetat hemifrån under 2022.

Samtliga fastigheter i Ekerö Bostäders bestånd deltar i Ekerö kommuns matavfallsinsamling Gröna Påsen. Under 2022 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 786 ton matavfall vilket utgör cirka 15 % av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2022 drygt 58 ton att jämföra med samma siffra för 2021 som var 93 ton.

## Förbrukningar

Körsträckan för företagets bilpark har under året uppgått till 62 058 km och drivmedelsförbrukningen till 6 184 liter diesel. Det är en minskning jämfört med föregående år och det beror främst på att personalstyrkan minskat under året.

Pelletsförbrukningen landar på 588,6 ton vid årets slut. Det är en minskning med 10,2 % från föregående år vilket beror på pelletsbrist under hösten 2022. Istället har elpanna körts för att bibehålla värme och varmvatten på Fårhagsplan. El för uppvärmning ökade därför med 17,11 % i jämförelse med 2021, till 236 196,3 kWh.

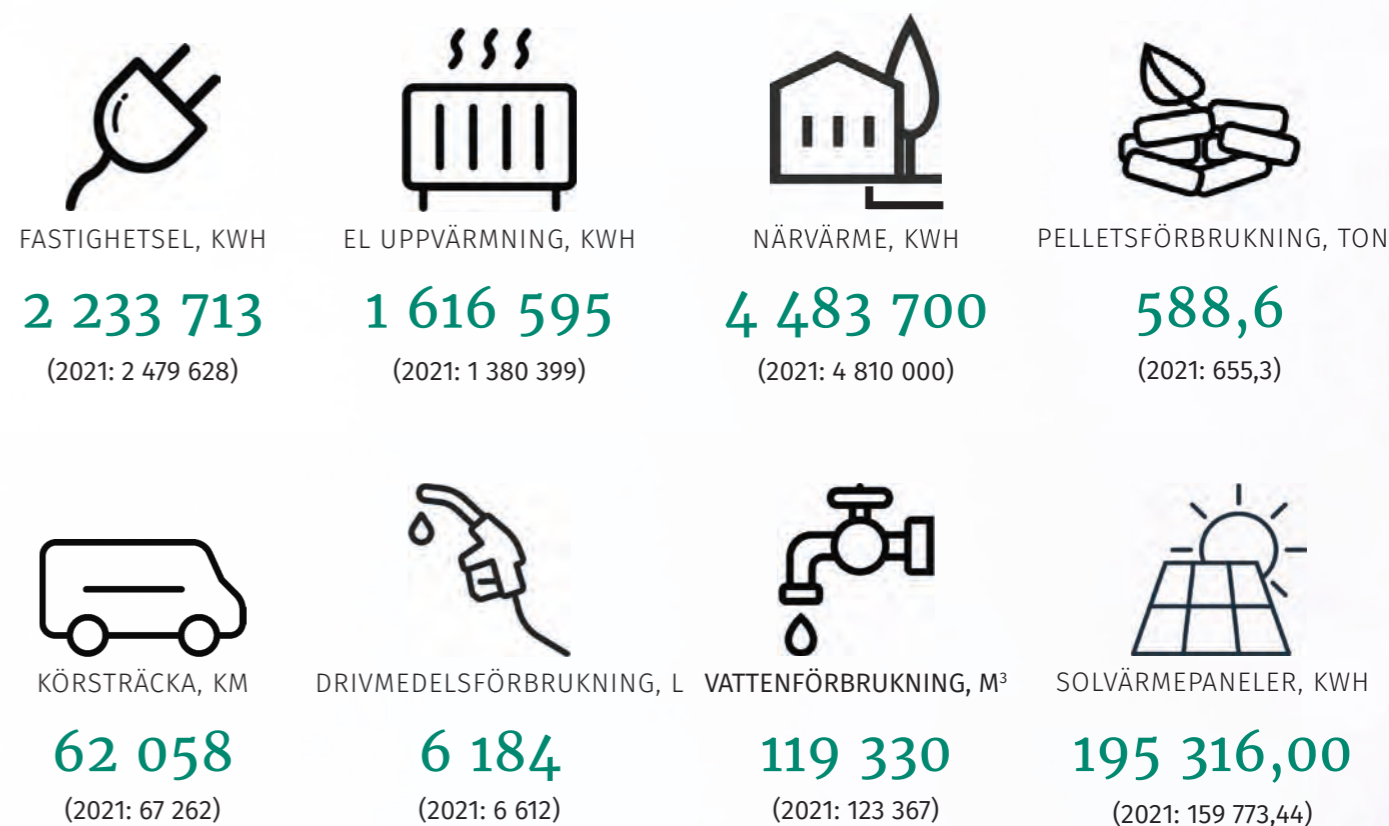
Den totala vattenförbrukningen för hela beståndet var 119 330 m<sup>3</sup> vilket är en minskning med 4 037 m<sup>3</sup> (9,92 %) i jämförelse med föregående år. Förbrukningen av vatten är nu åter i liknande nivå som före pandemin.

Ekebyhovsvägen, Ekuddsvägen, Ångbåtsvägen och Gustavavägen förbrukade totalt 4 483,7 MWh närvärme under 2022. Detta innebär en minskning med 6,78 % i jämförelse med 2021 och kan härledas till mildare väder under hösten 2022.

Fastighetselen förbrukade 2 233 713 kWh vilket är en minskning från 2021. Här ser vi nu effekt av byte till mer energisnål utrustning i tvättstugor, -belysning, -motorvärmare m.m.

Paneler med solfångare på Wrangels väg har producerat 195 316 kWh värme och varmvatten. Detta innebär en ökning med 22,2 % i jämförelse med 2021.

## Kortfattad sammanställning av förbrukningar



## Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

Ekerö Bostäder gick under 2019 med i Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ vilket syftade till att förstärka och accelerera medlemsbolagens digitalisering. Initiativet var en treårig satsning som påbörjades i augusti 2019 och avslutades under 2022. I dess spår presenterar Sveriges Allmännytta ett kunskapspaket med erfarenheter från 100 medlemsföretag som deltagit i initiativet. I samband med detta har en genomlysning av bolagets IT-miljö genomförts. Detta för att säkerställa att våra resurser läggs på rätt digitala kanaler och system.

## 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

## Aktivt hållbarhetsarbete

### Ekonomisk hållbarhet

Den genomlysning av bolaget som genomförts visar på flera möjliga åtgärder för att uppnå en mer kostnadseffektiv organisation och verksamhet. Bland annat ska IT-system, IT-tjänster samt telefoni och kundtjänst ses över.

### Ekologisk hållbarhet

Plan för att byta ut fordonsparken till eldrivna bilar är under upprättande och laddstolpar ska sättas upp vid kontoret under 2023. Samtliga Ekerö Bostäders lägenheter har fastighetsnära källsortering samt ingår Ekerö kommuns matafallsinsamling, Gröna Påsen. Plan för att byta ut fönster och fönsterdörrar på Ekebyhovsvägen med start under 2023 finns.

### Social hållbarhet

Under sommaren 2022 genomfördes på nytt ett projekt med sommarferiearbetare som i första hand bestod av ungdomar boende i bolagets bestånd, nu i 50 % större omfattning i jämförelse med 2021. Uthyrningsansvarig är även ansvarig för bosociala frågor och driver ett projekt för målgruppsanpassad bointroduktion tillsammans med Ekerö kommuns socialförvaltning.

## Kommunikation och marknad

### Hemsida och Intranät

Utveckling av den nya hemsidan och intranätet har fortgått under året. Intranätet har visat sig vara en mycket bra och uppskattad informationskanal som vi tillsammans hjälps åt att utveckla.

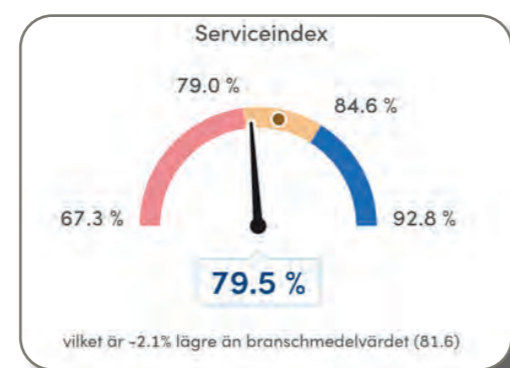
### Boinflytande och Boendeträffar

Nytt boinflytandeavtal undertecknades den 19 januari 2021. Under 2022 har tre möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). Verksamhetsplan för 2022 har inte kunnat uppfyllas på grund av byte av central verksamhetsutvecklare och svårigheter att få ihop passande mötestider.

Tyvärr genomfördes inga boendeträffar under 2022 på grund av att gemensamma planeringsmöten med Hyresgästföreningen sköts på framtiden. Då detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden är det något vi hoppas återuppta under 2023.

### Nöjd Kund Index

Under hösten 2022 genomfördes en enkätundersökning för att mäta Nöjd-Kund-Index (NKI). Svarsfrekvens blev 62,2 %, en ökning från 2021 års kundundersökning som gav en svarsfrekvens på 60,8 %. Resultatet blev ett serviceindex på 79,5 %, även det en ökning från 2021 (79,3 %). Benchmark ligger på 81,6 %. Undersökningen kommer att genomföras återkommande en gång per år, närmast till hösten 2023.



### Informationsbrev

Under 2022 har två informationsbrev till våra hyresgäster delats ut, ett i juni och ett i december. I brevet beskriver vi kortfattat vad som händer i Ekerö Bostäder samt kommande aktiviteter.

## Almanacka 2023

AB Ekerö Bostäder har i år beslutat att inte ta fram en egenproducerade almanacka för 2023, utan att istället köpa in Sveriges Allmännyttas almanack för året med tema "Hållbart boende". Anledningen till detta är främst att hålla nere kostnaden.

## Sociala media

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

## Bostadsuthyrning

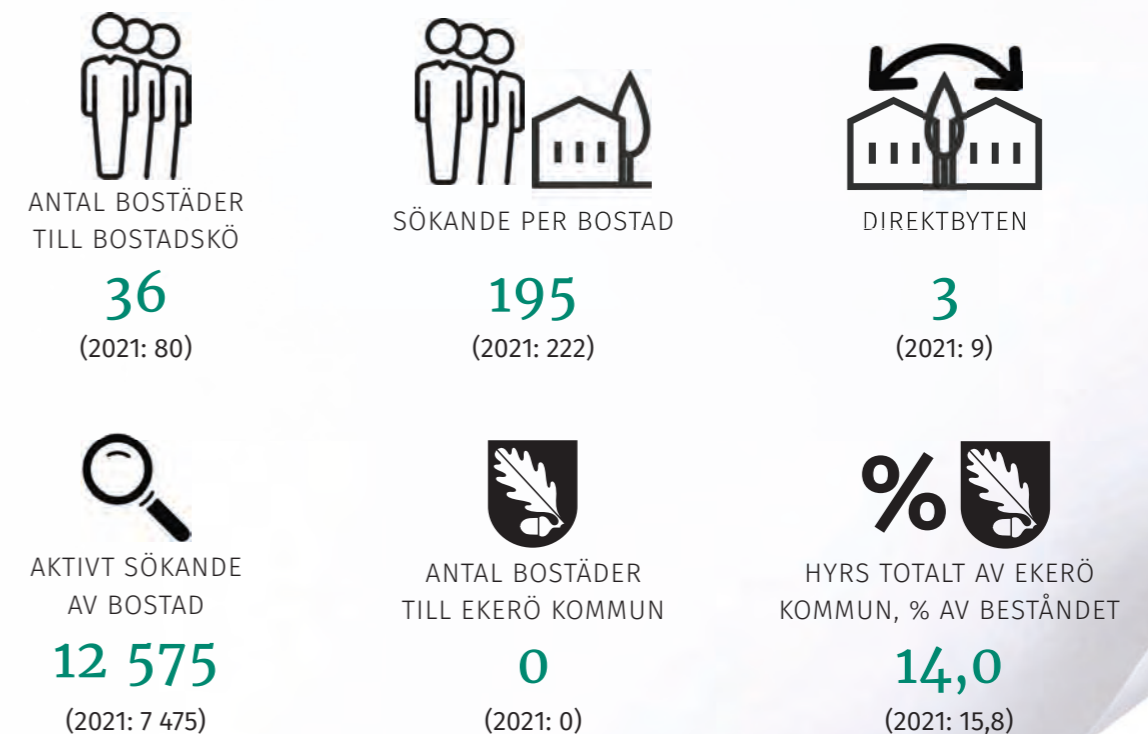
### Statistik

Under 2022 publicerades 36 lediga lägenheter på hemsidan. På dessa 36 lägenheter var det totalt 7 013 sökande vilket ger ett genomsnitt på nästan 195 sökande per lägenhet. Inga lägenheter lämnades till Ekerö kommun.

Den sista december 2022 var det 18 275 personer registrerade i bostadskön. Det är en minskning med nästan 2 500 personer i jämförelse med 2021. Anledningen till detta är att vi har åtgärdat en bugg i systemet som innebar att avregistrerade sökande tidigare inte raderades. Av de 18 275 registrerade är det 12 575 som är aktivt sökande av hyresbostad i Ekerö kommun. Det mest populära området för bostadssökande är Ekuddsvägen med 13 351 registrerade intressenter. Det område som har flest bokningar per ledig lägenhet med ett genomsnitt på nästan 317 personer per ledigt objekt är Ekebyhovsvägen.

17,5 % av p-platser och garage var vakanta per 2022-12-31. Det är främst Fårhagsplan, med 36 vakanser av 75 platser och Gustavavägen, med 42 vakanser av 135 platser, som sticker ut. Några områden har dock inte p-platser nog för att tillgodose efterfrågan. Det är i dagsläget få av våra hyresgäster som eftersöker elbilsladdplatser.

## Kortfattad sammanställning bostadsuthyrning







### Ölstavägen 29

Sedan början av 2018 blockhyr Ekerö Bostäder de 32 bostäderna i f.d. Färingsöhemmet av Ekerö kommun. Bostäderna hyrs ut på rivningskontrakt och inkluderas i årliga hyresförhandlingar. Av dessa stod sex lägenheter vakanta och 12 hyrdes av Ekerö kommun.

### Nytt kösystem

Kösystemet för sökande till bostad i Ekerö Bostäders bestånd reviderades 2022-07-01. Förändringen innebär att kontraktsskrivna inte längre får företräde framför andra mantalsskrivna i Ekerö kommun. Utöver det kommer kontraktsskrivna från och med ikraftträdandet inte längre kunna räkna sitt kontraktsdatum som köstartsdatum.

### Bosocialt arbete

#### Bointroduktion

Ekerö Bostäders projekt, tillsammans Ekerö kommuns Socialkontor, med en två-årig bointroduktion för nyanlända hyresgäster, har fortgått under året. Genom att genomgå boskolan får våra hyresgäster en mycket bättre förståelse för källsortering och för hur tvättstugor ska skötas. Ytterligare en positiv effekt är att personalen på socialkontoret får ökad kunskap om vad som gäller för boende i Ekerö Bostäders bestånd.

### BIN

Ekerö kommun arbetar för att bekämpa brott i nära relationer, och Ekerö Bostäder ingår i den tillsatta arbetsgruppen (BIN).

### Olovlig andrahandsuthyrning

Ekerö Bostäder arbetar aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Inkomna anmälningar om olovlig andrahandsuthyrning behandlas alltid först med varningsbrev till berörd hyresgäst. Inga tecken på olovlig andrahandsuthyrning noterades under 2022.

### Hyresförhandlingar

#### 2023 års hyresnivåer

Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen nådde ingen överenskommelse i de årliga hyresförhandlingarna för 2023 och ärendet har hänskjutits till Hyresmarknadskommittén för prövning.

### Kök- och badrumsrenoveringar

Ekerö Bostäder planerar för renovering av kök- och badrum under de kommande 10-15 åren vilket kommer att omfatta samtliga lägenheter som ännu inte renoverats.

I förhandlingarna om hyreshöjning på grund av standardhöjande åtgärder nåddes till slut en överenskommelse den 9 december. Förhandlingarna resulterade i att de från bolaget föreslagna valalternativen ersattes av standardalternativ med några tillvalsalternativ att erbjuda våra hyresgäster.

De överenskomna hyresnivåerna kommer att gälla efter färdigställd renovering och ske i tre steg med hyresrabatt på 20 % av hyreshöjningen år 1, 10 % av hyreshöjningen år 2 samt 5 % av hyreshöjningen år 3. De överenskomna hyresnivåerna är:

#### Köksrenovering:

- 630 kr per månad för lägenheter som är 2 rum och kök och större
- 315 kr per månad för lägenheter som är 1 rum och kök och mindre

#### Badrumsrenovering:

- 475 kr per månad

Nu återstår upphandling för projektet och vår förhoppning är att de första köken och badrummen påbörjas redan till våren 2023.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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. Ekerö Bostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

## Ändamålet och 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 Ekerö kommuns socialförvaltning och flyktingenhet per 2022-12-31 hyr 124 bostäder (nästan 14 %) av bolagets bostadsbestånd.

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

## Ekonomiska mål och avkastningskrav

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.

Bolaget ska erlagga marknadsmässig ersättning för de borgensåtaganden kommunen lämnat. Avkastningskraven ska ej likställas med utdelning.

Inför beslut om nyproduktion eller större om- och tillbyggnader ska den kalkylerade direktavkastningen uppgå till minst 5 %. Direktavkastningen uttrycks som rörelseresultat exkl. avskrivningar och centrala administrationskostnader i förhållande till beräknad nyproduktionskostnad.

Soliditeten skall uttryckas som synligt eget kapital i förhållande till balansslutningen och justerat eget kapital i förhållande till balansslutningen justerad för marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Soliditet på synligt eget kapital får inte långsiktigt understiga 10 % och på justerat eget kapital 40 %.

## 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, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ekerö Bostäder har per 2022-12-31 888 lägenheter varav 678 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 63 937 m<sup>2</sup> boendeyta. Bolaget har totalt 778 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,88 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger per 2022-12-31 totalt 28 lokaler totalt varav 14 utgör gruppboendestäder/dagverksamhet och fyra är affärslokaler. Fem lokaler är hyresgästlokaler vilka kostnadsfritt nyttjas av Hyresgästföreningen. I nyförvärvade Adelsö hembygdsgård finns en förskola, ett brandvärn, samt två lokaler som kan hyras av föreningar och privatpersoner för träffar och tillställningar. En lokal är kontor där Ekerö Bostäder har sin verksamhet. Totalt utgör dessa 28 lokaler en lokalyta på 4 080,4 m<sup>2</sup>.

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 förtättningsprojekt på Wrangels väg/Clas Horns väg vilka var inflyttade 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.

Under 2022 var 24 hyresbostäder i parhus under uppförande i Stenby på Adelsö.

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.

## Styrelse och revisorer

Vid bolagsstämman 2022-05-06 valdes följande ledamöter:

### Ledamöter:

#### Ordinarie:

Ingemar Hertz (M)	Ordförande
Kjell Öhrström (M)	Ledamot
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot
Ulric Andersen (S)	Ledamot
Stefan Wåhlin (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)
Dan Melin (L)
Robert Oberascher (Ö)
Carl Ståhle (MP)
Cecilia Fors (SD)

### Revisorer:

PricewaterhouseCooper AB  
Huvudansvarig auktoriserad revisor:

Anders Rabb (t.o.m. 2022-10-17)  
Tommy Donath (fr.o.m. 2022-10-18)

### Lekmannarevisorer:

#### Ordinarie

Jan Olsson (M)  
Thomas Brännström (S)

#### Suppleanter

Jan Edvin Henriksson (M)  
Lars Ångström (MP)

### Verkställande direktör:

Ann Söderström sedan 2020-04-01

### Styrelsemöten och konferens:

Under året har styrelsen avhållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsekonferens med utbildning avseende finansiering hölls av Norm Affärspartner AB på Skytteholm 2-3 juni 2022.

# Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick vid årets slut till 1 920 Tkr (3 547 Tkr) och Ekerö Bostäder omsatte 105 137 Tkr (106 087 Tkr). Soliditeten uppgick till 10,1% (10,6%).

Kassaflödet från löpande verksamheten har under året uppgått till 21 503 Tkr (14 918 Tkr) vilket har använts till investeringar i materiella tillgångar samt bibehålla en god likviditet.

## Intäkter

Hysesintäkterna utgör 94% (98%) av totala intäkter varav bostadshyror utgör 92% (92%) av hyresintäkterna.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 2 277 Tkr vilket beror på den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av bostadshyran med 1,95% från och med 1 januari 2022. Hyran för fordonsplatser höjdes med 1,4% även den från och med 1 januari 2022.

Lokalerna hyrs till stor del av Ekerö kommun. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av vårdinrättningar.

Vakansgraden på hyror var 1,57% (1,05%). Vakansen består av att lägenheter har evakuerats i samband med renovering och outhyrda fordonsplatser i enskilda områden

## Övriga intäkter

Försäljning av värme till självkostnadspris har ökat med 1 802 Tkr vilket är relaterat till högre pris för el och biobränsle för uppvärmning. I övriga intäkter ingår fakturerade intäkter för lokalanpassning med 1 114 Tkr.

## Kostnader

Ekerö Bostäders totala rörelsekostnader har minskat jämfört med föregående år.

## Fastighets- och underhållskostnader

Fastighets- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Fastighetskostnaderna uppgår till 32 283 Tkr (28 436 Tkr) samt reparation och underhållskostnaderna uppgår till 16 708 Tkr (17 631 Tkr). Avseende fastighetskostnaderna är det främst kostnaderna för inhyrd personal för fastighetsskötsel, taxor på sophantering, el och pellets samt fastighetsskatt som ökar. Minskade reparation- och underhållskostnader beror på aktivt val med mindre inköp under rådande prishöjningar och att medel har lagt på investeringsprojekt.

## Övriga rörelsekostnader

Bland övriga rörelsekostnader 6 427 Tkr (8 326 Tkr) ingår kostnader för uthyrning, administration och system. Förändringen beror på översyn och omförhandling av avtal vilket har genomslag på lokalkostnader, förbrukningsmaterial- och inventarier samt IT- och programsystem.

## Personalkostnader

Personalkostnaderna har minskat med 966 Tkr vilket beror på lägre pensionskostnader och tillhörande löneskatt. Genomförd omorganisationen har inte fått genomslag då tillhörande kostnader redovisas i år.

## Avskrivningar

På grund av att planerade renoveringar inte har genomförts i planerad utsträckning beroende på olika omständigheter och att inga större inköp eller utrangeringar har skett ligger avskrivningarna på samma nivå som föregående år.

## Finansiella poster

Räntekostnaderna inklusive borgensavgifter för lån har ökat med 954 Tkr till följd av upptagande av nytt lån om 40 Mkr samt stigande räntemarginaler och Stibor.

## Investeringar

Totalt färdigställda aktiverade investeringar uppgick till 13 730 Tkr avseende fasadrenovering, vindsisolering, lokalanpassningar, installation av ventilation, lloq, porttelefon och elladdslösning samt fiberdragning. Ytterligare investeringar har skett med 505 Tkr avseende nya värmesystem och garageportar. Investeringar i fortfarande pågående projekt uppgick vid årets slut till 56 903 Tkr avseende främst nyproduktion men även rotprojekt.

## Finansiering

Under året har Ekerö Bostäder refinansierat lån om 343 Mkr samt lånat upp ytterligare 40 Mkr för att finansiera nyproduktion. Låneportföljen ökar även om löpande amortering skett under året, från 698 Mkr till 738 Mkr.

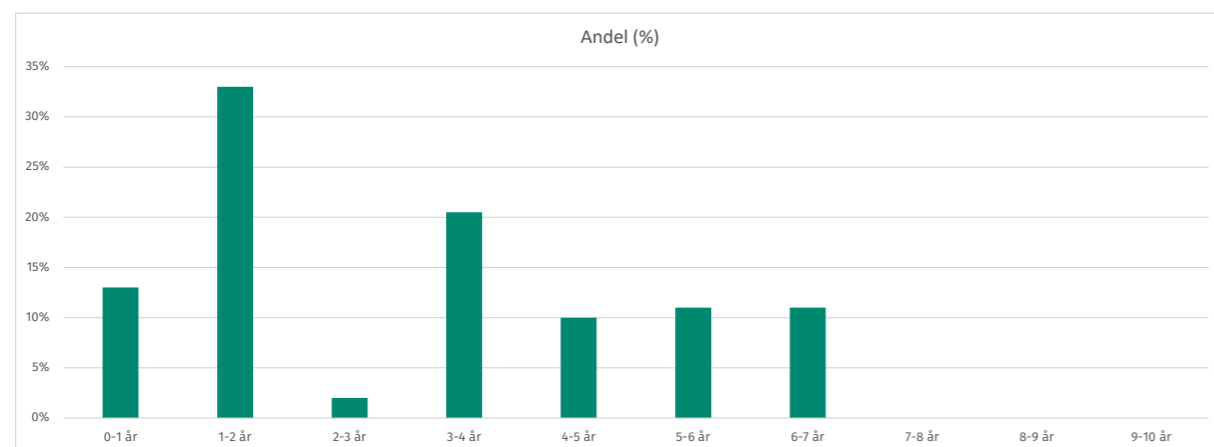
Att förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Räntekostnader är en stor kostnadspost och det är viktigt med en strategisk kostnadseffektiv finansiering. Finansiering och finansiella risker hanteras utifrån fastställd finanspolicy. Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen är att minimera upplåningskostnaderna samt att trygga finansieringen för verksamheten på såväl lång som kort sikt.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2022-12-31
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	mellan 2-4 år	2,95 år
Låneförfall 12 månader	max 50 %	13 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindning	mellan 2-5 år	3,14 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 40 %	37 %
Räntebindningstiden för enskilda lån och swappar	> 10 år	> 10 år

All upplåning i Ekerö Bostäder sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en längre räntebindning används så kallade ränteswappar. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicy. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,14 år (3,72 år) och andelen lån med ränteförfall inom ett år till 37% (35%). Efter att en ränteswap förföll under hösten tecknades en ny för att matcha finanspolicy samt säkra räntebindningen. Andelen derivat i procent av nettoskuld 68% (71%). Den genomsnittliga låneräntan (inklusive kommunal borgensavgift) uppgår till 1,37% (1,28%).

Den 31 december 2022 uppgick nettoskuldens förfall inom tolv månader till 13% (49%) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,95 år (1,01 år).

## Förfallostruktur på låneportföljen



Under kommande år förfaller 13 procent av skuldportföljen. Därmed är det mindre volymer som skall refinansieras.

Ekerö kommun har beslutat om en borgensförbindelse om 760 Mkr till förmån för Ekerö Bostäder med en borgensavgift på 0,2%. Av dessa 760 Mkr nyttjar Ekerö Bostäder i dagsläget 741 Mkr i form av lån 726 Mkr och checkräkningskredit 15 Mkr. Resterande lån 12 Mkr är förpliktigade med fastighetsinteckningar.

## Fastighetsvärdering

I likhet med föregående år genomfördes värderingen av extern part via fastighetsvärderingsföretaget V & P Valuation of properties AB. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 1 812 Mkr (1 756 Mkr) inkl. bostadsrättslägenheterna. Värdeförändringen för 2022 uppgick till 46 Mkr inkl. värde på nyproduktionen. Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse för fastigheterna mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Fastighet	Kommun	Objekt nr	Marknadsvärde 2022
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	402 800 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	273 000 000
Stockby 3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	57 000 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	11 300 000
Ekebyhov 1:527, 2 lgh inom brf Ekeby i Ekerö	Ekerö	105	7 810 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	131 300 000
Tappsund 1:58, 1 lgh i HSB:s brf Bruket	Ekerö	108	2 990 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	174 900 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	186 000 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	251 300 000
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	186 700 000
Drottningholm 1:59 "Hertigarnas Stall"	Ekerö	115	26 500 000
Stockby 4:112 "Vallviksvägen"	Ekerö	116	10 200 000
Träkvista 1:125 "Brunna Gruppboende"	Ekerö	121	6 200 000
Stockby 2:170 "Herman Palm"	Ekerö	123	10 700 000
Stenby 15:29 "Slagarvägen"	Ekerö	125	52 100 000
Ekebyhov 1:599 "EB Kontor"	Ekerö	126	16 200 000
Adelsö Hovgården 3:25 "Adelsö hembygdsgård"	Ekerö	127	5 400 000
<b>Summa</b>			<b>1 812 400 000</b>

I värdering är nyproduktionen "Slagarvägen" värderad utifrån inflytt i maj 2023 samt samma förutsättningar som övrig värdering.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år (5 år). Där det inte är tillämpligt bedöms marknadsvärdena i stället utifrån orsprismetoden. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara

objekt. Framtidsinvesteringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Den externa värderaren besiktigar varje fastighet vart tredje år.

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet exkl. bostadsrättslägenheterna uppgick till 3,49% (3,5%) och kalkylräntan 6,49% (5,46%).

Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknande av hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående värdering.

## Risker i bolagets verksamhet

All affärsverksamhet är förenad med risktagande därmed sker identifiering och hantering av risk löpande i syfte att minska bolagets sårbarhet. Att minimera risker och ta tillvara möjligheter är en viktig del för en långsiktig och stabil verksamhet. Företagets risker bedöms vara vad som normalt förväntas av denna typ av affärsverksamhet.

Politiska beslut och riktlinjer kan i hög grad ändra förutsättningarna för verksamheten såsom regler för hyressättning eller subventioner vid nyproduktion och ombyggnation. Denna faktor ligger utanför bolagets kontroll men eventuella effekter så väl positiva som negativa har en påverkan på framtiden.

Förändring i konjunkturen med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet och svårigheter att få finansiering till följd av minskad efterfrågan, ingen hyresutveckling, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.

I hand med att allt blir mer digitaliserat ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Information- och datasäkerhet är kritiskt för verksamheten då utvecklingen inom områdena går fort och blir alltmer komplex.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs för omsorg av fastigheter och kunder samt verksamhetens utveckling. Medelåldern är hög inom fastighetsbranschen och det råder brist på utbildad yngre personal överlag. Det finns även ett uttalat behov av att höja kompetensnivån då den tekniska och digitala utvecklingen går snabbt. Det är därför viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare och bedriva ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare med bra arbetsvillkor.

En stor risk är de senaste årens kostnadsökningar som inte kan kompenseras genom hyreshöjningar, indexjusteringar eller vidarefakturerings. Under de senaste tio åren har hyresintäktsutvecklingen avmattats i förhållande till både den allmänna prisutvecklingen/inflationen och i jämförelse med faktorprisindex för flerbostadshus. Detta kan innebära svårigheter att finansiera verksamheten, vilket i sin tur skulle kunna medföra försäljning för att kunna upprätthålla standarden i övriga delar av beståndet.

Hysesintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara och bolaget har ett mycket stort antal sökande i bostadskön. Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser bedöms därför som mycket låg. Marknadsläget för hyresrätter ger Ekerö Bostäder goda möjligheter att gå vidare med nyproduktionsprojekt även om konjunkturen skulle försämrats.

Fastighetsutveckling i form av om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär alltid risker, främst ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga. Projekten är komplexa, pågår över en lång tid och flera olika parter är involverade. Felaktiga kalkyler, förseningar i leverans, resurs- och kompetensbrist eller fördröjningar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan få stora ekonomiska konsekvenser.

Bristen på detaljplanelagd mark påverkar möjligheten till att expandera och starta nya projekt för nyproduktion. Samarbete med ägarkommunen och andra intressenter pågår för att identifiera möjligheter till ytterligare exploatering. Genom möjligheter för till- och ombyggnation och förtätning strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.

Branschen bolaget verkar i är kapitalintensiv och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Brist på kapital innebär att ny- och refinansiering blir dyrare eller omöjliggörs. Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är därför starkt påverkad av ränteutvecklingen.

Förändrade klimatförhållanden med höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer innebär att fastigheter kan utsättas för skada, att byggnader inte klarar av förändrade väderförhållanden eller temperaturer.

Negativ miljöpåverkan i samband med förvaltning av fastigheterna och vid nyproduktion såsom växthusgaser, energianvändning och avfallsmängder ställer nya krav på bolaget då dessa måste beaktas och arbetas med proaktivt för att minimera dem. Efterfrågan på marknaden är stor avseende fastigheters påverkan på miljön.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 469 341
årets vinst	675 876
	<b>65 145 217</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	65 145 217
	<b>65 145 217</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	99 184	96 907	95 398	93 309	83 231
Resultat efter finansiella poster	1 920	3 547	5 859	7 001	1 252
Balansomslutning	865 278	816 812	821 825	805 296	795 415
Antal anställda	16	17	16	17	15
Soliditet %	10	11	10	10	9
Justerad soliditet %	59	60	60	58	60
Avkastning på totalt kapital	1	2	2	2	2
Avkastning på eget kapital	1	1	1	2	2
Fastigheternas direktavkastning	4	4	5	4	4
Bruttoränta	1	1	1	1	3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

# Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	99 184	96 907
Försäljning värme		3 459	1 657
Övriga rörelseintäkter		2 494	7 523
<b>Summa intäkter</b>		<b>105 137</b>	<b>106 087</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel		- 5 114	- 4 507
Reparationer		- 2 720	- 2 856
Underhåll		- 13 720	- 14 775
Taxebundna utgifter		- 10 012	- 9 389
Uppvärmning		- 11 669	- 9 364
Diverse fastighetskostnader		- 2 235	- 2 278
Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29		- 1 646	- 1 739
Fastighetsskatt		- 1 607	- 1 159
Övriga rörelsekostnader	4, 5	- 6 427	- 8 326
Personalkostnader	6	- 16 708	- 17 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 21 465	- 21 533
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>- 93 323</b>	<b>- 93 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>11 814</b>	<b>12 487</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter	9	233	34
Räntekostnader	10	- 8 711	- 7 549
Borgensavgift		- 1 418	- 1 427
		<b>- 9 894</b>	<b>- 8 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 920</b>	<b>3 547</b>
Bokslutsdispositioner	11	- 968	4 485
<b>Resultat före skatt</b>		<b>952</b>	<b>8 032</b>
Skatt på årets resultat	12	- 276	- 1 730
<b>Årets resultat</b>		<b>676</b>	<b>6 302</b>

# Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	762 723	769 867
Inventarier, verktyg och installationer	14	589	804
Pågående nyanläggningar	15	56 903	4 145
		<b>820 215</b>	<b>774 816</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HBV	16	40	40
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i anläggningstillgångar	16	144	144
		<b>184</b>	<b>184</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>820 399</b>	<b>775 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56	48
Fordringar hos koncernföretag		1 569	0
Aktuella skattefordringar		538	0
Övriga fordringar		104	858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 396	2 000
		<b>4 663</b>	<b>2 906</b>
Kassa och bank	18	40 215	38 906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 878</b>	<b>41 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>865 277</b>	<b>816 812</b>

# Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		4 442	4 442
		<b>14 442</b>	<b>14 442</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	20	64 469	58 257
Årets resultat	20	676	6 302
		<b>65 145</b>	<b>64 559</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 587</b>	<b>79 001</b>
Obeskattade reserver	21	10 031	9 064
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	6 364	6 717
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 364</b>	<b>6 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	639 487	354 571
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>639 487</b>	<b>354 571</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	98 083	343 683
Leverantörsskulder		16 696	8 364
Skulder till koncernföretag		0	1 267
Aktuella skatteskulder		0	1 657
Övriga skulder		563	820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	14 466	11 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>129 808</b>	<b>367 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>865 277</b>	<b>816 812</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>4 442</b>	<b>58 105</b>	<b>152</b>	<b>72 700</b>
Överföring resultat föregående år			152	- 152	0
Årets resultat				6 302	6 302
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>4 442</b>	<b>58 257</b>	<b>6 302</b>	<b>79 002</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>4 442</b>	<b>58 257</b>	<b>6 302</b>	<b>79 002</b>
Överföring resultat föregående år			6 302	- 6 302	0
Utdelning			- 90		- 90
Årets resultat				676	676
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>4 442</b>	<b>64 469</b>	<b>676</b>	<b>79 588</b>

# Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 920	3 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	21 594	14 624
Betald skatt		- 2 824	- 2 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>21 503</b>	<b>14 918</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		- 8	272
Förändring av kortfristiga fordringar		- 1 212	769
Förändring av leverantörsskulder		8 332	968
Förändring av kortfristiga skulder		1 274	1 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 076</b>	<b>17 284</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 66 994	- 6 898
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	7 145
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 66 994</b>	<b>247</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		383 000	37 400
Amortering av lån		- 343 683	- 45 571
Utbetald utdelning		- 90	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>- 39 227</b>	<b>- 8 171</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 309</b>	<b>9 360</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	26		
Likvida medel vid årets början		38 906	29 546
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>40 215</b>	<b>38 906</b>

# Noter (Tkr)

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

### Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar sker för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas är bedömningar och uppskattningar av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

### Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna och större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkter då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för bolaget vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkter när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungligt anskaffningsvärde. Efter övergången till komponentavskrivning sker avskrivningar per komponent över tillgångens nyttjandetid. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Byggnaderna är uppdelade i olika komponenter. Komponenterna kan ha olika nyttjandetid beroende av den bedömda tekniska livslängden. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstid 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:	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



När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten. Den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan baserad på bedömd nyttjandeperiod.

För inventarier, verktyg och installationer sker avskrivning enligt plan, beräknat på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

### Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderades av externt värderingsinstitut vid årsskiftet. Värderingen baseras sig på en kassaflödesanalys med marknadsmässiga avkastningskrav. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt skrivs ned.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Redovisning har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

### Säkringsredovisning

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgörs av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

Räntederivatet är alltid kopplade till en underliggande finansiering.

Intäkter och kostnader netto redovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen.

Marknadsvärderingen av ingångna räntederivat per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställer ut räntederivatet och uppgick till per balansdagen till -5 064 tkr.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivatet redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## 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 fastigheters övervärde.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader och före eventuella realisationsvinster/förluster i förhållande till genomsnittlig 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 förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

### Bruttoränta

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
<b>I hyresintäkter ingår intäkter från:</b>		
Hyresintäkter bostäder	91 858	89 904
Hyresintäkter lokaler	4 768	4 050
Hyresintäkter garage och p-platser	4 140	3 983
	<b>100 767</b>	<b>97 937</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	- 398	- 449
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	- 385	- 8
Hyres- och avgiftsbortfall garage och p-platser	- 690	- 501
Hyresreduktioner	- 110	- 72
	<b>- 1 583</b>	<b>- 1 030</b>
<b>Försäljning av värme</b>		
Försäljning av värme, 25 %	3 459	1 657
	<b>3 459</b>	<b>1 657</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Resultat från försäljning av bostadsrätter	0	6 990
Övriga försäljningsintäkter	2 494	533
	<b>2 494</b>	<b>7 523</b>

## Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	13,71 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	13,38 %

## Not 4 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare.

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	27	262
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	28
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	280	351
	<b>548</b>	<b>641</b>

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	4 449	3 820
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	9 788	4 109
Förfaller till betalning senare än fem år	1 886	2 316
	<b>16 123</b>	<b>10 246</b>

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser i allt väsentlighet uthyrning lokaler och bostäder. Avtal om hyra av lokaler löper i allmänhet på tre år med möjlighet till treåriga förlängningar vilka indexregleras. Under 2021 tecknade företaget två avtal vilka löper på tio år med möjlighet till femåriga förlängningar. Avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

### Not 5 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

<b>PricewaterhouseCooper AB</b>	2022	2021
Revisionsuppdrag	221	216
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	38	82
Arvode förtroendevalda lekmannarevisorer	30	30
	<b>289</b>	<b>328</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	7
Män	9	10
	<b>16</b>	<b>17</b>

#### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 585	1 494
Övriga anställda	8 800	8 957
	<b>10 385</b>	<b>10 451</b>

#### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	384	1 490
Pensionskostnader för övriga anställda	1 214	832
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 587	3 820
	<b>5 186</b>	<b>6 142</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** **15 571** **16 593**

### 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.

<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	20 %

### Not 7 Avskrivningar enligt plan

	2022	2021
Byggnader	21 250	21 308
Inventarier	216	225
	<b>21 465</b>	<b>21 533</b>

### Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar - HBV	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från likvida medel	190	0
Övriga ränteintäkter	43	34
Skattefria ränteintäkter	0	0
	<b>233</b>	<b>34</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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 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 överenskomna nominella belopp.

Swappportföljens totala marknadsvärde på bokslutsdagen 2022-12-31 uppgick till 43 109 (-5 064) tkr.

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	- 8 702	- 7 541
Övriga räntekostnader	0	0
Skattepliktiga räntekostnader	- 9	- 7
	<b>- 8 711</b>	<b>- 7 549</b>

## Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Överavskrivningar inventarier, verktyg och installationer	50	2
Återföring till periodiseringsfond	0	7 907
Avsättning till periodiseringsfond	- 1 018	- 3 424
	<b>- 968</b>	<b>4 485</b>

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	- 629	- 2 116
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	353	386
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>- 276</b>	<b>- 1 730</b>

Avstämning effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		952		8 032
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	- 196	20,60	- 1 655
Ej avdragsgilla kostnader	2,13	- 20	0,18	- 14
Ej skattepliktiga intäkter	- 0,05	0	- 0,01	0
Schablonränta på periodiseringsfond	0,94	- 9	0,17	- 14
Övriga skattemässiga justeringar	42,46	- 404	5,40	- 434
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>66,08</b>	<b>- 629</b>	<b>26,34</b>	<b>- 2 116</b>

## Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	985 029	964 414
Inköp	505	1 453
Utrangering	- 472	- 268
Aktivering av investeringsprojekt	13 730	19 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>998 792</b>	<b>985 029</b>
Ingående avskrivningar	- 215 161	- 194 041
Försäljningar/utrangeringar	343	187
Årets avskrivningar	- 21 250	- 21 308
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-236 068</b>	<b>- 215 161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>762 723</b>	<b>769 867</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	762 723	769 867
Verkligt värde	1 801 600	1 744 500
Taxeringsvärden byggnader	883 168	664 092
Taxeringsvärden mark	339 154	262 673
	<b>1 222 322</b>	<b>926 765</b>

Fastigheten Tråkvista 1:125 samt Hovgården 3:35 är taxerade som specialenheter och har inte åsatts taxeringsvärde.

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 596	2 505
Inköp	0	91
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 596</b>	<b>2 596</b>
Ingående avskrivningar	- 1 792	- 1 567
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	- 216	- 225
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 2 007</b>	<b>- 1 792</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>589</b>	<b>804</b>

## Not 15 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 145	18 199
Inköp (ytterligare aktiveringar)	66 488	5 375
Överfört till byggnad	- 13 730	- 19 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 903</b>	<b>4 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 903</b>	<b>4 145</b>

## Not 16 Finansiella tillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
HBV, 4 andelar á 10.000kr	40	40
	<b>40</b>	<b>40</b>
1 (1) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	62	62
2 (2) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	82	82
	<b>144</b>	<b>144</b>

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	47	47
Förutbetalda kostnader	1 673	1 642
Upplupna intäkter	676	311
	<b>2 396</b>	<b>2 000</b>

## Not 18 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000	15 000
Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	0	0

## Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 10 000 stycken aktier med kvotvärde 1 000 kr.

## Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31	
Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	64 469	
årets vinst	676	
	<b>65 145</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	65 145	
	<b>65 145</b>	

## Not 21 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2019	2 442	2 442
Periodiseringsfond 2020	2 803	2 803
Periodiseringsfond 2021	3 424	3 424
Periodiseringsfond 2022	1 018	0
Överavskrivningar inventarier	345	396
	<b>10 031</b>	<b>9 064</b>

## Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 717	7 103
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	- 353	- 386
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 364</b>	<b>6 717</b>

## Not 23 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	98 083	343 683
Skulder som förfaller till betalning, 1-5 år från balansdagen	639 487	354 571
	<b>737 570</b>	<b>698 254</b>

Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2023. Klassificeringen styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	585	88
Semesterskuld	1 030	1 083
Beräkning upplupna arbetsgivaravgifter	507	368
Upplupna utgiftsräntor	1 565	720
Förskottsbetalda hyror	7 905	6 880
Upplupna kostnader	2 873	2 528
	<b>14 465</b>	<b>11 668</b>

## Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	21 465	21 533
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	- 6 990
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	129	81
	<b>21 594</b>	<b>14 624</b>

## Not 26 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	40 215	38 906
	<b>40 215</b>	<b>38 906</b>

## Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
Fastigo	193	201
	<b>12 793</b>	<b>12 801</b>

Som säkerheter för skulder till Kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö Kommun om 740 613 (701 063) Tkr.

## Not 28 Väsentliga händelser efter balansdagen

AB Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen har inte nått en överenskommelse i hyresförhandling för år 2023. Ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén.

Fortsatt hög inflation har resulterat till höjd styrränta om 0,5 procentenheter till 3%.

# Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-05 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 2023-02-28

Ingemar Hertz  
Ordförande

Kjell Öhrström

Peter Östergren

Solveig Brunstedt

Ulric Andersen

Stefan Wåhlin

Elaine Adlertz

Björn Osberg

Jimmy Fors

Ann Söderström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats  
PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath  
Auktoriserad revisor





# Lekmannarevisorernas granskningsrapport för 2022

## Fastighetsbeståndet (31 december 2022)



ANTAL BOSTÄDER

**888**

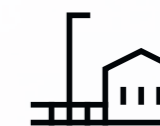
(2021: 888)



TOTAL BOA, M<sup>2</sup>

**63 937,4**

(2021: 63 937,4)



ANDEL RADHUS, %

**34,9**

(2021: 34,9)



ANTAL LOKALER

**28**

(2021: 28)



TOTAL LOA, M<sup>2</sup>

**4 080,4**

(2021: 4 080,4)



ANDEL HYRESGÄST-  
LOKALER, %

**17,9**

(2021: 17,9)



ANTAL FASTIGHETER

**18**

(2021: 18)



TOTAL YTA FASTIGHETER, M<sup>2</sup>

**225 623**

(2021: 225 623)



BOA+LOA/YTA FASTIGHETER, %

**30,1**

(2021: 30,1)



ANTAL GARAGE/  
P-PLATSER

**787**

(2021: 787)



PARKERINGSTAL

**0,89**

(2021: 0,89)



ANTAL BOSTÄDER UNDER  
BYGGNATION

**24**

(2021: 24)



# Fastighetsbeståndet (31 december 2022)

Område	Lägenheter						Totalt antal (st)	Total yta BOA (m <sup>2</sup> )	Lokaler (inkl. hg-lokaler)		Parkeringsplatser							Totalt antal (st)	Antal per lgh
	Byggår	1 rkv/rok	2 rkv/rok	3 rok	4 rok	5 rok			Antal	Total yta (m <sup>2</sup> )	Enbils-garage	Flerbils-garage	MC-platser	Carport	P-plats med ladd stolpe	P-plats med eluttag	P-plats utan eluttag		
Wrangels väg	1966	20	10	72	4	-	106	8 141,0	1	58,4	-	49	2	-	6	20	23	100	0,54
Wrangels väg/Clas Horns väg	2018	10	39	25	6	-	80	4 482,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekebyhovsvägen	1969	21	21	90	21	-	153	11 934,0	-	-	59	-	-	-	-	24	39	122	0,80
Fårhagsplan	1970	20	38	20	-	-	78	5 183,0	-	-	20	-	-	-	-	28	27	75	0,96
Hovgårdsvägen	1982	-	6	4	-	-	10	734,0	-	-	10	-	-	-	-	-	-	10	1,00
Brf Ekeby	1985	-	1	-	-	1	2	182,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekuddsvägen	1986	1	40	13	7	-	61	4 238,0	8	810,0	23	-	-	-	-	6	34	63	1,03
Brf Bruket	1988	-	-	1	-	-	1	80,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Söderströms väg	1989	-	36	28	27	-	91	7 016,0	3	602,6	-	-	-	48	-	14	38	100	1,10
Ångbåtsvägen	1990	12	36	21	13	-	82	5 545,4	5	405,0	22	-	-	-	-	20	31	73	0,89
Gustavavägen	1991	-	64	41	-	16	121	8 873,0	-	-	-	92	2	-	-	-	41	135	1,12
Ploglandsvägen	1992	-	34	18	20	-	72	5 722,0	1	25,0	30	-	-	-	-	-	58	88	1,22
Dragonvägen	1987	2	10	5	-	-	17	1 121,8	1	116,0	-	-	-	-	-	12	-	12	0,71
Vallviksvägen	1971	-	14	-	-	-	14	684,0	1	45,0	-	-	-	-	-	-	9	9	0,64
Tunnlandsvägen (gruppbostad)	1991	-	-	-	-	-	-	-	1	358,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Herman Palms plan	1976	-	-	-	-	-	-	-	2	567,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bryggavägen 110	2013	-	-	-	-	-	-	-	1	500,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adelsö hembygdsgård	1938	-	-	-	-	-	-	-	4	638,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>% av totala beståndet</b>		<b>9,4</b>	<b>39,3</b>	<b>38,1</b>	<b>11,0</b>	<b>1,9</b>	<b>100,0</b>												
<b>Totalt</b>		<b>86</b>	<b>349</b>	<b>338</b>	<b>98</b>	<b>17</b>	<b>888</b>	<b>63 937,4</b>	<b>28</b>	<b>4 080,4</b>	<b>164</b>	<b>141</b>	<b>4</b>	<b>48</b>	<b>6</b>	<b>124</b>	<b>300</b>	<b>787</b>	<b>0,89</b>
<b>Under uppförande:</b>																			
Slagarvägen / Tegelbruksvägen	2023	-	6	12	6	-	24	1 704,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# EKERÖ BOSTÄDER



AB Ekerö Bostäder

556519-3645

Post: Box 241, 178 24 Ekerö

Besök: Bryggavägen 110, Ekerö

Telefon: 08-420 032 00

[www.ekerobostader.se](http://www.ekerobostader.se)