

AGENDA

Styrelsesammanträde Torsdagen den 17 september 2015 kl. 18:30 på Ekerö
Bostäders kontor, Bryggavägen 110, Hus A2, Ekerö

Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av justeringsman
3. Godkännande av dagordningen
4. Föregående protokoll
5. Rapporter från VD
 - Nyproduktion Wrangels väg
 - Försäljning Wrangels väg
 - ROT Wrangels väg
6. Potentiella nybyggnadsmöjligheter
7. Ekonomiska rapporter
8. Övriga frågor

VD Rapport inför styrelsemöte i AB Ekerö Bostäder

Datum för mötet: 2015-09-17

Rapportens syfte

Syftet med denna rapport är att ge styrelsens medlemmar information om dagsläget i bolaget, vart bolaget är på väg samt informera om de beslut som förväntas tas på styrelsemötet.

1. FÖRVALTNING

Förvaltningen av våra fastigheter löper på i enlighet med plan.

Nedan följer rapport för respektive område,

Wrangels väg, Tappström 3:1

Arbete med att starta ROT-projekt för befintliga 10 hus pågår, i enlighet med långsiktig underhållsplan. Vi arbetar med att upprätta förfrågningsunderlag för att upphandling av planerad stam- och badrumsrenovering, byte och isolering av tak, byte av ventilation samt renovering av trapphus och entréer, ett arbete som är budgeterat att utföras under 2015-2018. 2015 avsågs ett hus åtgärdas. I upphandlingen kommer också finnas option för att renovera kök, option som kan avropas för resp lägenhet mot hyreshöjning. Hyreshöjning kommer också förhandlas avseende badrums- och wc-renovering. Dessutom skall hela kulvertsystemet för värmeförsörjning (från 1966) bytas, och värmeåtervinning installeras.

Tyvärr fick vi negativt besked avseende bygglovsansökan om ny gestaltning av taken, varför ny bygglovsansökan lämnats in. Det medför att upphandlingen skjuts i tiden, varför vi får omdisponera vilka arbeten som genomförs under 2015. Ambitionen är att istället genomföra byte av det befintliga värmekulvertsystemet under 2015.

Kulvertsystemet är från 1966 och i stort behov av utbyte, som dessutom leder till stor energibesparing.

När detta ROT-projekt är klart år 2019 är 100% av de hus bolaget äger som är producerade under det s.k. miljonprogrammet renoverade. I allmännyttan generellt har idag ca 30% renoverats och ytterligare 30% bedöms vara klart år 2020.

De ekonomiska konsekvenserna avseende ROT-projektet kommer redovisas på styrelsemötet.

Ekebyhov, Ekebyhov 1:329

Etapp 1 av injustering av värmesystemet är färdigställd, dvs arbeten med att montera ventiler etc. Själva injusteringen kommer genomföras när det cirkulerar värme i radiatorerna, under slutet Q3 och början Q4 2015.

Fårhagsplan, Stockby 3:35

Byte av taket på hus 15-19 är klart. Stam- och badrumsrenovering genomförs under Q3 och Q4-2015. Därefter är hela Fårhagsplan stam- och badrumsrenoverat.

PCB-sanering inklusive fönsterbyte och isolering är planerat att påbörjas med ett hus 2015. Därefter två hus 2016 och det sista huset 2017. Arbetet är dels ett måste för att sanera PCB och dels en energibesparande åtgärd då fönster och fasad förbättras energimässigt. Tyvärr visar det sig att alla delar inte varit upphandlade, varför det är osäkert om arbetet kan påbörjas 2015.

Adelsö, Hovgården 3:22

Inget att rapportera.

Kullen, Tappström 1:49

Etapp 1 av injustering av värmesystemet är färdigställd, dvs arbeten med att montera ventiler etc. Själva injusteringen kommer genomföras när det cirkulerar värme i radiatorerna, under slutet Q3 och början Q4 2015.

Upphandlingen av ombyggnation till två lägenheter efter Ekerö Bostäders gamla kontor har legat klar sedan i början av mars. Tilldelningsbeslutet överklagades till Förvaltningsrätten som avslog överklagan. Detta beslut överklagades till Kammarrätten som ej medgav prövningstillstånd. Detta beslut överklagades till Högsta Förvaltningsdomstolen, som även de avslog denna överklagan. Arbetet har påbörjats i slutet av augusti och beräknas att färdigställas Q4-2015.

Söderströms väg, Stockby 4:146

Antalet badrum som kommer renoveras under 2015 planeras till 10 st (6 st år 2014).

Ångbåtsvägen, Tappström 1:49

Under hösten/vintern 2015/2016 måste beslutas om hur befintlig pannanläggning i Samfällighetsföreningen skall drivas framgent, och/eller om AB Ekerö Bostäder måste ta fram alternativa värmekällor för vår fastighet. Det närvärmenät som planeras i kommunen ser ut att inte bli klart före 2019.

Samfällighetsföreningen i centrum saknar för närvarande ordförande efter att Mårten Ohlsson slutat.

Gustavavägen, Ekebyhov 1:545

Vi måste även för Gustavavägen påbörja en process att överväga nytt långsiktigt uppvärmningssystem.

Det finns en vattendom för att ta ut vatten till värmepumpar för t.ex. Gustava och centrum, där tillståndstiden (30 år) löper ut 2016. Emellertid innebär detta juridiskt ingen begränsning av tillståndet, bara en rätt från en myndighets sida att väcka talan, och då kräva en omprövning. Men så länge inte det sker så gäller tillståndet tillsvidare. Det är mycket ovanligt att någon myndighet gör sig detta besvär.

Under maj utfördes kontrollmätning av hela Gustavaområdets i syfte att kontrollera att byggnaderna inte sjunker. Det finns drygt 90 mätpunkter inom området med mätdata från 2004, varför vi enkelt kan utläsa om något börjar hända med byggnaderna. Ingen av mätpunkterna har rört sig mer än några fåtal mm sedan 2004, vilket bedöms som i stort sett stabilt. Alltså står våra byggnader sedan 2004 på samma nivå idag.

Ploglandsvägen, Träkvista 2:161

Fasadmålningen som avbröts 2014 har handlats upp av ny entreprenör, och arbetet genomförs i två etapper under 2015 och 2016.

Hertigarnas stall, Drottningholm 1:59

Statens Fastighetsverk vill höja tomträttsavgälden avseende Hertigarnas stall från 75.000 kr/år till 255.000 kr/år per 2016-07-01. Detta har avvisats från AB Ekerö Bostäder och SFV har då inlämnat en stämning till tingsrätten vilket är normalt förfarande. AB Ekerö Bostäder har tagit hjälp av Bryggan Fastighetsekonomi, Lars Fröjd. Lars Fröjd är en av Sveriges mest kunniga på tomträttavgälder.

Vallviksvägen, Stockby 4:112

Inget att rapportera.

Kumlavägen, Svartsjö, Svartsjö 1:8, 13, 25, 27 & 56

Ny avloppslösning har installerats för Kumlavägen 81 under Q2. Klart.

Utredning pågår om varför några av våra hus på Kumlavägen drar väldigt stora mängder elenergi.

Tunnlandsvägen, Träkvista 1:125

Inget att rapportera.

Övrigt Förvaltning

Under hösten/vintern avser vi att göra upphandling av ramavtal för Markskötsel (såväl sommar som vinter) samt Bygg.

Vi har funnit att vi har ett extremt dyrt s.k. fullserviceavtal med Kone avseende service av hissar. Vi utreder just nu hur vi kan komma ur det avtalet (avtalet är från 1991).

2. IDS, Improvement Detection Study

Arbetet med att utföra åtgärder i respektive område utifrån vår IDS-enkät pågår under vår förvaltare Claes Vikströms ansvar. Innan en utlovad punkt klarmarkeras redovisas den med bilder och text på vår hemsida och Facebooksida. I varje nummer av vårt nyhetsblad uppdateras vad vi gjort i respektive område.

Arbetet är högprioriterat eftersom det är en utfästelse till våra hyresgäster.

3. Hyresgästenkät

En ny hyresgästenkät kommer att genomföras under september-oktober med hjälp av AktivBo. Enkäten är samma typ av enkät som bolaget genomfört 2007, 2009 och 2013. Enkäten går ut till alla hyresgäster och resultatet kommer att redovisas för bolaget i början av december.

AktivBo gör hyresgästenkäter för bl.a. ca 40% av allmännyttan i Sverige. Det innebär att vi kan jämföra våra resultat med liknande allmännyttiga bostadsbolag. En av våra långsiktiga målsättningar är att våra hyresgäster år 2020 skall vara bland allmännyttans 25% mest nöjda. I de tidigare enkäterna har våra hyresgäster varit bland de 25% minst nöjda.

Resultatet av enkäten, som levereras i början av december, kommer att analyseras och handlingsplaner för hur ytterligare förbättra vår verksamhet kommer upprättas med ledning av enkäten.

4. Fiber och bredbandsleveranser

AB Ekerö Bostäder har idag ett avtal med Ekerö stadsnät AB avseende installation och drift av ett fibernät till våra större bostadsområden. Ekerö stadsnät AB ägs genom bolag av Mats Kraitsik. Ekerö stadsnät AB övertog under våren detta avtal från ursprunglig avtalspart, Hurdle Förvaltning AB.

Ekerö stadsnät AB upplåter sedan i sin tur nätet till en leverantör av bredband och TV, där Bravo bredband AB har varit ensam leverantör. AB Ekerö Bostäder har inget avtal med Bravo, det är respektive hyresgäst som tecknat abonnemangsavtal med dem.

Bravo Bredband AB försattes i konkurs i början av maj 2015. Eftersom AB Ekerö Bostäder inte har haft någon avtalsrelation med Bravo Bredband AB fick vi ingen information från konkursförvaltaren. Konkursförvaltaren drev bredbandsleveransen vidare, och alltså skedde inget avbrott i denna.

I slutet av juni förvärvades Bravo Bredband från konkursboet av Eniga Networks AB, som även det ägs genom bolag av Mats Kraitsik. Eniga Networks AB fortsätter leveransen av bredband enligt avtal med respektive hyresgäst.

Ekerö stadsnät arbetar för att skapa en leverans med så kallad öppen fiber, dvs öppen för alla leverantörer att leverera tjänster.

Kronofogdemyndigheten har skickat ett betalningsföreläggande avseende 4 st fakturor från Hurdle Förvaltning AB (Fiber) om 219.339 kr. AB Ekerö Bostäder har bestridit betalningen av dessa fakturor, till såväl Kronofogdemyndigheten liksom till Hurdle Förvaltning AB. Vi har bestridit dessa fakturor i över ett år. Avser ÄTA-kostnader som AB Ekerö Bostäder inte beställt, och inte heller enligt avtal skall betala.

5. NYPRODUKTIONSPROJEKT WRANGELS VÄG

Parkeringshuset

Parkeringshuset färdigställdes i enlighet med tidplan och slutbevis från kommunen utfärdades 3 juli, varefter parkeringshuset togs i bruk.

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen avseende hyror för parkeringshuset avbröts av AB Ekerö Bostäder, dels beroende på att Hyresgästföreningen inte svarade på vårt tidiga yrkande förrän i mycket sent skede och dels på grund av att vi inte ansåg att vi kunde acceptera lägre hyresnivåer. Detta innebar att AB Ekerö Bostäder istället träffat individuella överenskommelser med respektive hyresgäst. Vi hyr för närvarande ut maximalt ut 1 p-plats per lägenhet, till en månadshyra om mellan 300 och 450 kr/mån. Högst hyra på plan 1-2 med motorvärmare och lägst på plan 3 (utan tak) utan motorvärmare. Uthyrningen av p-platser har gått mycket bra.

Försäljning av Tappström 3:2 till AB Borätt

Samtliga garage, belysning och elinstallationer på den mark som, enligt köpekontrakt från 2013-11-22, skall säljas till AB Borätt har rivits/demonterats.

Under augusti och september påbörjas etapp 1 (den första delen i norr) i byggandet av en ny gångfartsväg samt flytt av högspänningskabel och VA-ledningar. Detta arbete kommer vara klart före försäljning av mark till AB Borätt. Etapp 2 i byggandet av gångfartsvägen genomförs under oktober och november.

Tomten som skall säljas till AB Borätt kommer i stort vara i avtalsenligt tillstånd per 23 september 2015. Det kommer finnas kvar tre servitut avseende ledningar som flyttas i september och etapp 2 avseende gångfartsvägen kommer inte vara klar förrän 30 november. Detta har dock preliminärt accepterats av AB Borätt.

Bolaget har tagit hjälp av PWC för att gå igenom alla konsekvenser avseende försäljningen med avseende på beskattning.

De ekonomiska konsekvenserna avseende försäljningen kommer redovisas på styrelsemötet.

Nyproduktion AB Ekerö Bostäder

Arbete pågår intensivt med att finna en form för vår nyproduktion i relation till gällande detaljplan. Nya förslag på inplacering av hus har tagits fram. En idé är att tillskapa ett 6:e hus vilket skulle medföra möjlighet att tillskapa ytterligare 15-20 lägenheter jämfört med ursprungstankarna. Ett 6:e hus får plats i enlighet med gällande detaljplan, dock är det en avvikelse mot den huvudsakliga placeringen av hus på planillustrationen i detaljplanen. En ökning av antalet lägenheter skulle medföra en bättre totalekonomi för projektet.

De ekonomiska konsekvenserna avseende en nyproduktion kommer redovisas på styrelsemötet.

En problematik vi stött på är att det finns balanserat 13,6 Mkr på Pågående projekt i balansräkningen, dvs det är kostnader som inte är aktiverade på fastigheten. Dessa 13,6 Mkr avser kostnader för utredningar avseende möjlig nybyggnation som uppkommit från 2007 och framåt. Den största enskilda posten avser ca 5,5 Mkr som är balanserat avseende ny värmeanläggning från 2009 för den del som är byggd för att klara av nyproduktion. Det finns kostnader som skall föras på parkeringshuset och kostnader för fastighetsreglering. Det finns dock också en stor andel kostnader som inte längre har något värde, dv avser utredningar före 2009. Vi har tagit hjälp från PWC för att utreda även hur vi kan hantera dessa kostnader.

6. POTENTIELLA FRAMTIDA PROJEKT

För att kunna möta målet om att bygga 280 nya lägenheter och därmed nå bolagets vision om 1 100 lägenheter år 2020, är nya detaljplanelagda byggrätter ett behov.

Arbete pågår med att upprätta ett kostnadseffektivt förslag för nyproduktion avseende tomten på Adelsö, del av fastigheten Stenby 15:24, som kommunen kan tänka sig att sälja till AB Ekerö Bostäder. Tid har dock inte funnits till förfogande för att arbeta med detta fullt ut sedan senaste styrelsemötet.

Totalt sett är bolaget alltså just nu involverade i följande projekt

Wrangels väg	65 lgh
Kullen	30 lgh
Ekebyhov	80-135 lgh
Fårhagsplan	30 lgh
HPP	40 lgh
Ångbåtsv	30 lgh
Ekerö strand	75 lgh
Adelsö	20 lgh

Totalt 370-425 lgh

7. ORGANISATION

Mårten Ohlsson har slutat på företaget per 2015-06-30. Ny ekonomichef Anders Ranefall påbörjade sin tjänst 22 juni 2015.

En fastighetsskötare i bolaget, Jonas West, har sagt upp sin tjänst per mitten av september. En profilbeskrivning vilken kompetens en ny fastighetsskötare skall ha har upprättats och rekrytering har påbörjats.

För att renodla organisationen har hela ansvaret avseende Marknad/information/reception (Cecilia Matthews) flyttats till ekonomichefen Anders Ranefall som därvid har ansvaret för hela administrationen.

8. FASTIGHETSSYSTEM

Vår nye ekonomichef, Anders Ranefall, har fått uppdraget att arbeta vidare med uppgradering av vårt nuvarande fastighetssystem, Vertex, till Vitec.

Ambitionen är att systemet skall vara klart att använda för utskick av hyresavier i december 2015.

Även bolagets hemsida kommer att uppgraderas och få ett nytt utseende och moderna funktioner.

Vissa anpassningar kommer genomföras under början 2016, t.ex. inköp av handdatorer etc för att höja effektiviteten avseende felanmälan. Vi kommer också under 2016 se över möjligheten att lägga in energiuppföljningen i systemet.

Under Q3-2015 kommer också arbete med att koppla in Ekerö kommuns Fastighetskontor i systemet påbörjas.

9. AFFÄRSPLAN

Arbete med att upprätta en affärsplan har påbörjats, och avses presenteras för styrelsen på styrelsemötet i november 2015.

10. EKONOMI

Kommentarer till UTFALL och Bokslut per 2015-08-31

Bilagat till handlingarna finns Resultat- och Balansräkning per 2015-08-31 samt kommentarer till utfallet. Materialet kommer att redovisas på styrelsemötet.

Prognos 2 2015

Prognos 2 för helåret 2015 kommer att presenteras på styrelsemötet.

Finans

Finansiell rapport bilägges. Finansrapporten kommer att föredragas på styrelsemötet.

Ett lån hos Nordea om 100 Mkr skulle omsättas 2015-07-07, varför anbud infordrades från finansmarknaden. De anbud vi fick in ledde till att vi valde att byta från Nordea till Handelsbanken. Inför låneomsättningen upptäckte dock Handelsbankens jurister att Kommunfullmäktiges beslut avseende borgen för AB Ekerö Bostäder, är villkorat att det skulle ske i Nordea. Detta medförde att banken inte kunde överta lånet. Med mycket kort varsel lyckades vi få Nordea att förlänga sitt lån om 100 Mkr för 6 månader.

Ett tjänsteutlåtande har upprättats med förslag för beslut i Kommunfullmäktige avseende Förtydligande av befintliga beslut om borgen för AB Ekerö Bostäders lån, Dnr KS15/175, vilket bilägges. I detta fastställs att kommunen får ingå borgen för AB Ekerö Bostäders lån hos kreditinstitut till ett belopp av totalt 435 000 000 SEK.

Det kan nämnas att det strider mot vår finanspolicy att ha alla krediter i samma bank.

Ett lån om 60 Mkr hos Swedbank löper ut 2015-09-30. Offerter har infordrats från marknadens kreditinstitut för att omsätta lånet ifråga.

Försäljning av bostadsrätter

En bostadsrätt på Ekuddsvägen har sålts för ett belopp om 2,95 Mkr, med tillträde 2015-11-26. Utgångspriset var 1,95 Mkr, och slutpriset blev väldigt mycket högre än förväntat.

För närvarande har vi inga ytterligare aktuella försäljningar på gång. Vi arbetar kontinuerligt för att flytta hyresgäster från våra bostadsrätter och villor till hyreslägenheter, för att kunna avyttra fler av dessa objekt.

Hyresförhandling 2016

Under oktober kommer bolaget ta fram underlag för yrkande av hyreshöjning per 2016-01-01. Ambitionen är att hyresförhandlingen skall vara klar i början av december.

Hyresgästföreningen har bytt central förhandlare, vilket innebär att vi återigen får en ny person som inte är kunnig i förutsättningarna för vare sig bolaget eller Ekerö kommun. Ett möte med denne är inbokat under september.

Vd kommer att begära tydliga mandat för de som förhandlar för Hyresgästföreningens räkning, efter förra årets märkliga stopp från Hyresgästföreningen centralt.

Bolagets försäkringar

Enligt beslut på styrelsemöte 2015-06-05 skall styrelsen erbjudas en genomgång av de, av bolaget, gällande försäkringar. Detta kommer att redovisas senast på styrelsemötet i november 2015.

Löneväxling

Enligt beslut på styrelsemöte 2015-06-05 skall Vd presentera förslag till erbjudande avseende löneväxling för styrelsen. Detta kommer att redovisas senast på styrelsemötet i november 2015.

Katinka Wellin
Ekonomichef
Tel. 08-124 57 181
Katinka.Wellin@ekero.se

Kommunstyrelsen

**Förtydligande av befintliga beslut om borgen för AB Ekerö
Bostäders lån**

Dnr KS15/175

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige fastställer att Ekerö kommun får ingå borgen för AB Ekerö Bostäders lån hos kreditinstitut till ett belopp av totalt 435 000 000 SEK.
2. Kommunfullmäktige beslutar att borgen är tecknad såsom proprieborgen, det vill säga såsom för egen skuld.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser ett förtydligande av Kommunfullmäktiges tidigare beslut i ärenden om borgen till kommunens helägda bostadsbolag AB Ekerö Bostäder vad avser total beloppsnivå samt beslut om att borgen i sin helhet är tecknad såsom proprieborgen, det vill säga såsom för egen skuld.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2015-08-28, kommunledningskontoret

Ärendet

Ärendet är en följd av att kreditinstitut till AB Ekerö Bostäder, i samband med omläggning av befintliga lån, har efterfrågat Kommunfullmäktiges beslut om beloppsnivå och status på borgen.

I de två senaste besluten i Kommunfullmäktige i samband med utökning av borgen till AB Ekerö Bostäder framgår inte tydligt i beslut eller i beslutsunderlaget till vilken total beloppsnivå kommunen gått i borgen.

- Kommunfullmäktige 2011-02-22 § 11, punkt 3. **Beslut:** Kommunfullmäktige ger Kommunstyrelsens ordförande i uppdrag att teckna en utökad borgensförbindelse för AB Ekerö Bostäder om maximalt 32 500 tkr med anledning av försäljningen av kommunens fastigheter listade i bilaga A.

- Kommunfullmäktige 2005-12-13 § 116. **Beslut:** Utökad borgen till AB Ekerö Bostäder med 50 000 000 kr för åtgärder i det sättningsskadade bostadsområdet Ekebyhov 1:545, Gustavalund beviljas.

I ärende i juni 2004 som behandlar ansökan om borgen i samband med refinansiering av AB Ekerö Bostäder framgår av Kommunfullmäktiges ärendebeskrivning och beslut att efter en utökning av borgen med 6 miljoner SEK uppgår borgen för bostadsbolagets lån till ett belopp om 365 miljoner SEK.

- Kommunfullmäktige 2004-06-22 § 44. **Beslut:** Ekerö kommun beviljar utökad borgen till AB Ekerö Bostäder, från nuvarande 359 mkr till 365 mkr.

Kommunfullmäktige har med beslut år 2004 om utökad borgen med 6 miljoner SEK till en total beloppsnivå om 365 miljoner SEK i borgen och med beslut om utökad borgen med 50 miljoner SEK år 2005 och med ytterligare maximalt 32,5 miljoner SEK år 2011 sammantaget hittills beslutat om totalbelopp för borgen om maximalt 447,5 miljoner SEK för AB Ekerö Bostäders lån hos kreditinstitut.

Beslutet i februari 2011 uttryckte en utökning av borgen med maximalt 32,5 miljoner SEK. Bostadsbolaget kom att öka sina lån med 20 miljoner SEK. Därmed kan fastställas att av tidigare beslut i februari kom 20 miljoner SEK att ianspråkta i utökad borgen vilket är 12,5 miljoner längre än den beslutade maximala nivån.

Förslag till beslut i detta ärende är att Kommunfullmäktige ska fastställa det totala borgensbeloppet för bostadsbolagets lån. Det är ett förtydligande av tidigare beslut om borgen för AB Ekerö Bostäders lån inklusive avstämning av hur stor del av senaste beslut om borgen kom att ianspråkta. Det totala beloppet för kommunens borgen till bostadsbolaget fastställs till 435 miljoner SEK. Samråd har skett med VD för AB Ekerö Bostäder.

AB Ekerö Bostäder har i augusti 2015 sammanlagt upptagit lån om 435 miljoner SEK hos kreditinstitut, varav 15 miljoner SEK i checkräkningskredit, villkorat med att kommunen gått i borgen för lånen.

Flera kreditinstitut kräver idag att det i beslut om borgen ska framgå att borgen är tecknad såsom proprieborgen, det vill säga såsom för egen skuld. Det förfaller sannolikt att det är gängse ”i branschen” och bedömningen är att kommunen bör utgå från att alla vanligt förekommande kreditinstitut / banker / sätter det som krav.

De tidigare besluten om borgen för AB Ekerö Bostäders lån, återgivna ovan, saknar det innehållet. Däremot finns beslut från 2008 i samband med att bostadsbolaget lade om ett befintligt lån att det är proprieborgen. Beslutet pekar dock ut ett namngivet kreditinstitut. Därmed kan detta beslut som innehåller även formuleringen om att det är proprieborgen inte användas av bostadsbolaget som underlag hos andra kreditgivare när befintliga lån sätts om.

- Kommunfullmäktige 2008-12-16 § 198. **Beslut:** Kommunfullmäktige beslutar att Ekerö kommun ingår borgen för Ekerö Bostäders omläggning av lån hos Nordea om 250 mkr. Borgen tecknas såsom proprieborgen, dvs såsom för egen skuld.

Bostadsbolaget ägs i sin helhet av Ekerö kommun och kommunen har med tidigare fullmäktigebeslut gått i borgen för bolagets lån till kreditinstitut. I detta ärende föreslås att Kommunfullmäktige med beslut förtydligar att befintligt borgensbelopp i sin helhet är proprieborgen, det vill säga såsom för egen skuld.

”En borgensförbindelse innebär att någon annan (borgensmannen) än den som har skuld (gäldenären), lovat att betala gäldenärens skuld till den som ska ha betalt för en fordran (borgenären), om gäldenären inte betalar den. Det finns flera typer av borgen. Proprieborgen innebär att borgensmannen kan krävas direkt, det vill säga utan att borgenären behöver bevisa att gäldenären inte kan betala sin skuld. Det räcker med att gäldenären inte har betalat. Borgenären kan faktiskt kräva båda samtidigt, men då måste han meddela både gäldenären och borgensmannen att man gör detta. Grundförutsättningen är att skulden förfallit till betalning. Vid en proprieborgen går borgensmannen i borgen såsom för egen skuld. Proprieborgen är den vanligaste typen av borgen”
Källa: www.blinfo.se

Beslutet expedieras till

VD AB Ekerö Bostäder
Ekonomichef Ekerö kommun

Katinka Wellin
Ekonomichef

Ekerö Bostäder

Resultaträkning

	Utfall 2015 jan- aug	Budget 2015 jan-aug	Utfall minus budget	Utfall 2014 kr jan-dec	Budget 2015 kr jan-dec
Rörelseintäkter					
Hysesintäkter bostäder	47 456 220	47 094 198	362 022	71 367 635	70 630 000
Hysesintäkter tillval	713 157	683 995	29 162	863 892	1 040 000
Hysesintäkter garage och dyl	1 360 105	1 391 986	-31 881	2 080 956	2 090 000
Hysesintäkter lokaler	2 344 226	2 399 310	-55 084	3 071 523	3 600 000
Taxeintäkter	1 785 848	1 719 983	65 865	2 561 574	2 580 000
Hysesbortfall bostäder	-470 544	-173 999	-296 545	-692 071	-520 000
Hysesbortfall övr objekt	-146 484	-133 999	-12 485	-202 114	-190 000
Övriga intäkter	1 766 161	753 992	1 012 169	794 778	1 130 000
Summa rörelseintäkter	54 808 689	53 735 465	1 073 224	79 846 173	80 360 000
Fastighetsskötsel	-3 962 557	-3 285 998	-676 559	-5 280 777	-4 950 000
Löpande underhåll	-2 680 031	-2 134 645	-545 385	-3 897 278	-3 200 000
Periodiskt underhåll	-6 197 408	-7 619 958	1 422 550	-9 403 030	-10 200 000
Taxebundna utgifter	-4 611 206	-4 730 957	119 752	-7 329 174	-7 140 000
Uppvärmning	-4 540 971	-4 478 900	-62 072	-7 261 933	-7 100 000
Fastighetsskatt	-760 000	-759 993	-7	-1 108 385	-1 140 000
Avgifter Ekeby och Bruket	-522 345	-487 995	-34 350	-815 124	-710 000
Diverse fastighetskostnader	-1 323 456	-1 357 987	34 531	-1 988 221	-2 010 000
Summa fastighetskostnader	-24 597 973	-24 856 433	258 460	-37 083 922	-36 450 000
	Utfall 2015 jan- aug	Budget 2015 jan-aug	Utfall minus budget	Utfall 2014 kr jan-dec	Budget 2015 kr jan-dec
Övriga rörelsekostnader	-4 887 365	-3 240 645	-1 646 720	-6 068 753	-4 870 000
Löner	-4 114 722	-3 883 997	-230 725	-5 515 679	-5 960 000
Sociala avg o pensionskostn.	-2 034 095	-1 941 998	-92 097	-2 455 950	-2 990 000
Övriga personalkostnader	-284 102	-280 000	-4 102	-97 311	-330 000
Summa kostnader	-35 918 256	-34 203 073	-1 715 183	-51 221 615	-50 600 000
Driftsresultat	18 890 433	19 532 392	-641 959	28 624 558	29 760 001
Avskrivningar byggnader o markanl.	-8 864 090	-8 847 913	-16 177	-12 743 199	-13 340 000
Avskr inventarier	-194 942	-263 998	69 056	-451 314	-400 000
Ränteintäkter	43 915	53 000	-9 085	128 157	100 000
Räntekostnader	-6 447 198	-7 240 000	792 802	-11 318 090	-11 010 000
Borgensavgifter	-743 750	-728 660	-15 090	-1 087 500	-1 090 000
Resultat före reavinster	2 684 368	2 504 821	179 547	3 152 612	4 020 000
Reavinst vid förs BR	2 251	1 200 000		9 492 027	2 400 000
Resultat före skatt	2 686 619	3 704 821		12 644 638	6 420 000
Prel skatt på årets res	-591 056	-551 061		0	-884 400
Uppskjuten skatt	0	-264 000		-2 789 850	-528 000
Årets resultat	2 095 563	2 889 760		9 854 788	5 007 600

Ekerö Bostäder

Balansräkning

	Ingående balans	Förändr jan-aug	Utgående balans
	2015	2015	2015- aug
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	500 265 004	13 711 334	513 976 338
Förbättringsutg annans fastighet	313 020	120 464	433 484
Inventarier och dataprogram	1 371 658	-241 525	1 130 134
Bostadsrätter	636 482	0	636 482
Aktier och andelar	40 000	0	40 000
Summa anläggningstillgångar	502 626 164	13 590 273	516 216 437
 <u>Omsättningstillgångar</u>			
Kundfordringar	761 862	1 212 464	1 974 326
Skattefordringar	133 400	-133 400	0
Övriga fordringar	0	929	929
Förutbetalda kostn o upplupna intäkter	2 221 287	-1 020 166	1 201 121
Kassa och bank	2 189 359	-16 580 374	-14 391 015
Summa omsättningstillgångar	5 305 908	-16 520 547	-11 214 639
SUMMA TILLGÅNGAR	507 932 072	-2 930 274	505 001 798
 EGET KAPITAL, AVSÄTTN. O SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital	-10 000 000	0	-10 000 000
Reservfond	-2 000 000	0	-2 000 000
Balanserade vinstmedel	-38 292 169	-8 074 788	-46 366 957
Föregående års resp årets resultat	-9 854 788	9 854 788	0
Summa eget kapital	-60 146 958	0	-58 366 958
 <u>Avsättningar</u>			
Obeskattade reserver	0	0	0
Uppskjuten skatt	-14 429 990	0	-14 429 990
Summa avsättningar	-14 429 990	0	-14 429 990
 <u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	-414 000 000	1 200 000	-412 800 000
Leverantörsskulder	-7 085 593	3 322 030	-3 763 563
Övriga skulder	-3 078 974	-730 307	-3 809 281
Upplupna kostnader o förutbet. intäkter	-9 190 558	45 171	-9 145 387
Summa skulder	-433 355 125	3 836 894	-429 518 231
SUMMA EGET KAPITAL, AVS O SKULDER	-507 932 072	5 616 894	-502 315 178
 Periodens resultat	 0	 2 686 620	 2 686 620

Ekerö Bostäder

Rapport prognos delårsbokslut augusti 2015

	Utfall 2015 jan-aug	Prognos 1 2015	Prognosjustering		Prognos 2 2015	Justering försäljning	Prognos 2 2015 Med just.försäljning	Budget 2015 kr
Rörelseintäkter								
Hysesintäkter bostäder	47 456 220	71 155 625	225 000	1	71 380 625	0	71 380 625	70 630 000
Hysesintäkter tillval	713 157	1 052 998	0		1 069 162	0	1 069 162	1 040 000
Hysesintäkter garage och dyl	1 360 105	2 121 533	0		2 098 119	0	2 098 119	2 090 000
Hysesintäkter lokaler	2 344 226	3 572 459	0		3 544 917	0	3 544 917	3 600 000
Taxeintäkter	1 785 848	2 612 933	0		2 645 865	0	2 645 865	2 580 000
Hysesbortfall bostäder	-470 544	-587 626	-136 000	2	-723 626	0	-723 626	-520 000
Hysesbortfall övr objekt	-146 484	-193 764	0		-226 485	0	-226 485	-190 000
Övriga intäkter	1 766 161	2 330 832	255 000	3	2 585 832	0	2 585 832	1 130 000
Summa rörelseintäkter	54 808 689	82 064 989	344 000		82 374 408	0	82 374 408	80 360 000
Fastighetskostnader								
Fastighetsskötsel	-3 962 557	-5 414 786	0		-5 626 559	0	-5 626 559	-4 950 000
Löpande underhåll	-2 680 031	-3 687 496	0		-3 725 386	0	-3 725 386	-3 200 000
Periodiskt underhåll	-6 197 408	-10 602 322	0		-9 587 450	0	-9 587 450	-10 200 000
Taxebundna utgifter	-4 611 206	-7 052 243	0		-6 888 248	0	-6 888 248	-7 140 000
Uppvärmning	-4 540 971	-6 838 957	0		-7 170 523	0	-7 170 523	-7 100 000
Fastighetsskatt	-760 000	-1 140 003	0		-1 140 007	0	-1 140 007	-1 140 000
Avgifter Ekeby och Bruket	-522 345	-716 044	0		-744 350	0	-744 350	-710 000
Diverse fastighetskostnader	-1 323 456	-2 043 537	0		-1 979 220	0	-1 979 220	-2 010 000
Summa fastighetskostnader	-24 597 973	-37 495 389	0		-36 861 742	0	-36 861 742	-36 450 000
Övriga kostnader								
Övriga rörelsekostnader	-4 887 365	-6 600 061	-520 000	4	-7 120 061	0	-7 120 061	-4 870 000
Löner	-4 114 722	-6 080 009	0		-6 190 725	0	-6 190 725	-5 960 000
Sociala avg o pensionskostn.	-2 034 095	-3 032 886	0		-3 082 097	0	-3 082 097	-2 990 000
Övriga personalkostnader	-284 102	-336 285	0		-315 102	0	-315 102	-330 000
Summa kostnader	-35 918 256	-53 544 630	-520 000		-53 569 726	0	-53 569 726	-50 600 000
Driftsresultat	18 890 433	28 520 359	-176 000		28 804 682	0	28 804 682	29 760 001
Avskrivningar								
Avskrivningar byggnader o markanl.	-8 864 090	-13 357 505	0		-13 356 177	0	-13 356 177	-13 340 000
Avskr inventarier	-194 942	-370 680	0		-330 945	0	-330 945	-400 000
Ränteintäkter	43 915	106 506	-35 000	5	71 506	0	71 506	100 000
Räntekostnader	-6 447 198	-9 806 686	356 686	6	-9 450 000	0	-9 450 000	-11 010 000
Borgensavgifter	-743 750	-1 080 670	0		-1 105 090	0	-1 105 090	-1 090 000
Resultat före reavinster	2 684 368	4 011 324	145 686		4 633 977	0	4 633 977	4 020 000
Reavinster								
Reavinst vid förs BR	2 251	2 802 251	2 294 000	7	2 296 251	42 010 000	8	44 306 251
Resultat före skatt	2 686 618	6 813 575	2 439 686		6 930 227	42 010 000		6 420 000
Skatt								
Prel Skatt på årets resultat	-591 056	-882 491	-515 776		-1 106 832	0	0	-884 400
Uppskjuten skatt	0	-616 000	-505 000	7	-505 000	-9 242 000	8	-528 000
Årets resultat	2 095 562	5 315 083	1 418 910		5 318 395	32 768 000		5 007 600

1. Hyresökning 1,05% för 2015
2. Försenad inflyttning 2 lgh Ekuddsvägen. Prel inflyttning 151201
3. Övriga rörelseintäkter. Fakturering VD-lön 50% 1,1 Mkr. Fakturering AG:s tjänster fastighetskontoret samt exploateringskontoret 1,2 Mkr
4. Kostnadsökningar: Ekerö direkt 490 Tkr. ADB-tjänster(migrering) 160 Tkr, Styrelseutbildning 270 Tkr. Kostnaden för AG:s tjänster som vidarefaktureras prognos helår 1,1 Mkr
5. Lägre ränteintäkter pga ränteläge
6. Lägre räntekostnader. Omsättning 100 Mkr per 150706 samt omsättning 60 Mkr per 150930 ger störst effekt.
7. Försäljning Lgh Ekuddsvägen 38. Skatt (2950 Tkr-606 Tkr-50 Tkr) * 0,22 =505 Tkr. Reavinst 2950 Tkr-606 Tkr-50 Tkr= 2294 Tkr
8. Reavinst försäljning tomt Wrangels väg 78000 Tkr- 18400 Tkr - 17590 Tkr(0,32*54974) = 42010 Tkr. Skatt 0,22*42010 = 9747 Tkr

Kassaflödesanalys

Resultat- och balansräkningarnas samband med kassaflödesanalysen

	201508	2014 helår	201408
1. Inbetalningar från kunder			
Nettoomsättning enligt resultaträkningen	54 561	79 846	52 829
Minskning/ökning av hyresfordringar	623	-593	-724
Minskning/ökning övriga fordringar	590		
Ökning förutbetalda hyror	32	1 539	1 580
Ökning förskott från kunder			
Vinst avyttring inventarier			
	55 806	80 792	53 685
2. Utbetalningar till leverantörer och anställda			
Externa kostnader enligt resultaträkning	-24 049	-37 083	-22 863
Personalkostnader enligt resultaträkningen	-6 433	-8 069	-5 523
Övriga förelsekostnader enligt resultaträkningen	-4 887	-6 069	-3 615
- " - varav utranteringskostnader anläggningar	47	141	73
Ökning/minskning av leverantörsskuld	2 923	-147	-3 709
Fastighetsskatt som ingår i externa kostnader	-760	1 108	745
Minskning/ökning upplupna kostnader	45	956	-104
Minskning förutbetalda kostnader	-1 020	-315	699
Minskning övriga fordringar	0	0	0
Ökning övriga kortfr. skulder	-551	-360	388
	-34 685	-49 838	-33 909
3. Erhållen ränta			
Intäkter enligt resultaträkningen	44	128	102
4. Erlagd ränta			
Räntekostnad enligt resultaträkningen	-6 447	-12 405	-8 539
Minskning av ränteskulder/uppl räntekostnader	-48	129	532
Borgensavgifter	-744		
	-7 239	-12 276	-8 007
5. Betald skatt			
Fastighetsskatt enligt resultaträkningen	-760	-1 108	-745
Skatt på årets resultat	0	0	0
Minskning/ökning av skattefordran/skatteskuld	75	-187	-213
	-685	-1 295	-958
6. Förvärv av anläggningstillgångar			
Förvärv av anläggningstillgång (påg.nyanl.)	-22 696	-32 433	-14 620
Förvärv av inventarier	0	-171	-153
Förvärv av långfristiga fordringar	0	-78	0
Avyttring av anläggningstillgångar		16 283	17 124
	-22 696	-16 399	2 351
7. Lån och aktier			
Ökning checkkredit			
Nytt lån			
Amorteringar	-1 200	-2 400	-1 200
Erlagd utdelning	-1 780	-130	-130
Januari-Augusti 2015	-12 436	-1 418	11 934
Likvida medel vid årets början:	2 189		
Likvida medel per 150830	-14 391		
	-16 580		

Rapportering Finansiell verksamhet Ekerö Bostäder 30 Augusti 2015

