


STYRELSEPROTOKOLL


	Datum 2018-09-20	Tid Kl. 18:30-22:20	Protokoll nr 4/2018
	Plats Bryggavägen 110, Hus A2		
<p>Närvarande</p> <p>Ordinarie ledamöter: Ingemar Hertz (M), Lotta Claussnitzer (M), Ola Sandin (M), Nicke Björling (M), Stefan Wählin (L), Peter Östergren (KD), Ulric Andersen (S), Elisabeth Palm (S), Solveig Brunstedt (C)</p> <p>Tjänstgörande ersättare: Kerstin Hägg (S)</p> <p>Ej tjänstgörande ersättare: Alvar Kårfors (M), Helena Butén Langlet (M), Sandra Gunneflo (M) (t.o.m. § 39), Gunnar Josefson (M), Ingela Sedin Nilsson (L), Per-Arne Hammarström (S), Kjell-Erik Börjesson (C) (t.o.m. § 40)</p> <p>Övriga: Cecilia Matthews, Anneli Lehtinen, Timo Siikaluoma, Johan Ersson JLL (endast under ajournering)</p>			

§ 36 Öppnande	Ordförande Ingemar Hertz hälsar samtliga välkomna och förklarar mötet öppnat.
§ 37 Val av protokolljusterare	Styrelsen utser Nicke Björling till protokolljusterare.
§ 38 Godkännande av dagordningen	Styrelsen godkänner dagordningen med följande tillägg under Övriga frågor: a) Mark vid Söderströmsgården, b) Utemiljö Wrangels väg.
§ 39 Föregående protokoll	Styrelsen godkänner protokoll 3/2018 per 2018-06-01.
§ 40 Rapporter från VD	VD lämnar följande rapporter avseende den löpande förvaltningen:
a) Planprocess Stenhamra	Volymillustration och plankarta förevisas. Styrelsen uttrycker vikten av en attraktiv illustration och ett fullgott parkeringstal.
b) Kumlavägen	Utvecklingsplan förevisas. VD ska kontakta ägaren till Svartsjö 1:9 angående möjlighet att köpa fastigheten.
	Styrelsen uppdrar åt VD att fortsätta arbetet med utvecklingsplanen, påbörja en projektering samt återkomma till styrelsen med kalkyler.
<p><i>Mötet ajourneras tillfälligt för presentation av räntestrategi av Johan Ersson, JLL.</i></p>	




 Sign Sign Sign

<p>c) Tappström 1:49</p> <p>d) Slagarvägen</p>	<p>Planarbete för området har påbörjats. Möjligt att bygga bostäder samt kontor på det som idag är parkeringsytor. Det finns tanke på att här uppföra seniorboende. Möjlighet att ta över del av Tappström 1:48 ska ses över.</p> <p>Ny detaljplan är under arbete och kan vara färdig år 2020. Avtalet med Astel OÜ annulleras på grund av tidsutdräkten. Ny upphandling kommer att göras.</p>
<p>§ 41 Ekonomiska rapporter</p>	<p>Ekonomichefen redovisar följande ekonomiska rapporter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Resultaträkningen per 2018-08-31 - Balansräkningen per 2018-08-31 <p>Styrelsen godkänner delårsbokslut per 2018-08-31. Bilägges detta protokoll (Bilaga 1).</p> <p>Ekonomichefen redovisar vidare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nyckeltal per 2018-08-31 - Projektkostnader per 2018-08-31 - Likviditetsplan per 2018-08-31 - Låneportfölj per 2018-08-31 <p>Styrelsen uppdrar åt Ekonomichef och ledningsgrupp att återkomma med förslag på successiv implementering av portfölj 8 i förslag från JLL.</p> <p>Styrelsen antar de ekonomiska rapporterna.</p>
<p>§ 42 Månadsrapport utformning</p>	<p>Ekonomichefen har i samarbete med Peter Östergren och Ola Sandin framtagit nya utformningar av de ekonomiska rapporterna. Definitionerna är nu i enlighet med SABOs för underlättande av jämförelser. De största förändringarna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I Resultatrapporten tydliggörs ett bruttoresultat på ett sätt som inte gjorts tidigare - I Balansrapporten är pågående projekt synliggjorda <p>Styrelsen antar utformningen av de ekonomiska rapporterna med tillägget att Checkräkningskrediten ska ha en egen rad i Balansrapporten.</p>
<p>§ 43 Solceller och Närvärme</p>	<p>VD redogör för förutsättningarna för solceller på Wrangels väg nyproduktion.</p> <p>Styrelsen uppdrar åt VD att ta fram avkastning för solceller i procent samt på nytt ta upp detta vid nästa ordinarie styrelsemöte 2018-11-08.</p>


 Sign Sign Sign

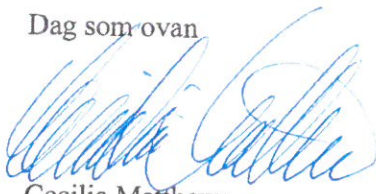
	<p>Avseende närvärme Ekerö Centrum förväntas beslut om tilldelning tas vid Kommunstyrelsens möte 2018-11-27. Produktionsstart beräknas senast bli 2021-09-01.</p> <p>Styrelsen uppdrar åt VD att i projektgruppen ta upp att kylrör bör dras samtidigt och i samma kulvert som närvärme.</p>
§ 44 Affärsplan, utkast	<p>VD delar ut ett första utkast till ny Affärsplan för AB Ekerö Bostäder. Styrelsen poängterar att Affärsplanen är styrelsens verktyg och att hela styrelsen måste stå bakom den.</p> <p>Styrelsen uppdrar åt samtliga styrelsemedlemmar att läsa igenom utkast till Affärsplan och återkoppla till AU och VD före 2018-10-15.</p>
§ 45 Finanspolicy	<p>VD redogör för ny Finanspolicy.</p> <p>Styrelsen antar ny Finanspolicy (Bilaga 2).</p>
§ 46 Internkontrollplan 2018	<p>VD föredrar för Internkontrollplan 2018.</p> <p>Styrelsen antar Internkontrollplan 2018 (Bilaga 3).</p>
§ 47 Bostadskön, pensionärförtur	<p>VD meddelar att Fastighetsägarnas jurist tillstyrker att Ekerö Bostäders kösystem är åldersdiskriminerande avseende köregler för Dragonvägen och Vallviksvägen där ålderspensionärer har företräde, men uttalandet är vagt. Diskrimineringsombudsmannen vill inte uttala sig i ärendet.</p> <p>Styrelsen uppdrar åt VD att tillskriva Kommunfullmäktige att se över ändring av uthyrningspolicy för AB Ekerö Bostäder.</p>
§48 Övriga frågor a) Mark vid Söderströmsgården	<p>Följande övriga frågor behandlades:</p> <p>Solveig Brunstedt framlägger förslag att undersöka möjligheter att förvärva Stockby 4:131 intill Söderströmska tomten, för byggnation av två stadsvillor. VD föreslår att även undersöka möjligheter till förvärv av intilliggande Stockby 3:13.</p> <p>Styrelsen uppdrar åt VD att undersöka möjligheter till förvärv och byggnation avseende Stockby 4:131 samt Stockby 3:13.</p>



 Sign Sign Sign

b) Utemiljö Wrangels väg	Ingela Sedin Nilsson ställer frågan om upprustningen av utemiljön kring de äldre husen på Wrangels väg kommer att motsvara kvalitén på utemiljön kring nyproduktionen i området. Styrelsen poängterar vikten av dialog med hyresgästerna i området avseende återställandet av utemiljön.
	Nästa ordinarie styrelsemöte är 2018-11-08 kl. 18.30 på Ekerö Bostäders kontor, Bryggavägen 110, Hus A2, Ekerö

Dag som ovan

Cecilia Matthews
SekreterareIngemar Hertz
OrdförandeNicke Björling
Justerare

AB Ekerö Bostäder
Org nr 556519-3645

Delårsredovisning per 20180831

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kr.

Förvaltningsberättelse

1. UNDERHÅLL OCH NYPRODUKTION

Pågående investeringar och underhåll av fastigheter under året:

Tappström 3:1, Wrangels väg - nyproduktion

Nyproduktion löper enligt plan. 23 maj hölls en taklagslunch för entreprenören Serneke. Den 28 augusti invigde vi våra nybyggda hyresrätter på Wrangels väg/Clas Horns väg. Inbjudna till detta evenemang hälsades välkomna av Ekerö Bostäders VD, Timo Siikaluoma, varefter styrelseordförande, Ingemar Hertz höll tal. Styrelsens presidie klippte det ceremoniella bandet till Wrangels väg 26, det första huset. Hyresgäster flyttar in den 1 september. Hus nr 24 planeras inflytt till den 17 september, hus nr 22 den 1 oktober. Sista 6e huset beräknas vara inflyttningsklar i slutet av december.

Tappström 3:1, Wrangels väg - ROT-projektet

Stambyten är klara i samtliga hus. Byte av yttertak och ventilation pågår i de sista två husen och beräknas vara klart till årsskiftet. Byte av äldre solvärmeanläggning på två hustak pågår och beräknas bli klart i oktober - november.

Ett antal evakueringslägenheter har tillhandahållits för ROT-projektet.

Ekebyhov 1:329, Ekebyhovsvägen

Ommålning av trapphus pågår. Hus 8 är färdigställt och arbete pågår i hus 10.

Byte av 10 garageportar, arbetet är beställt men ej utfört.

Grönytemiljön har rustats och även den stora lekplatsen renoveras samt får ny lekställning. Grillplats har iordningställts.

Stockby 3:35, Fårhagsplan

Montering av postboxar i alla trapphus har gjorts.

Byte av dörrar till cykelförråden kommer att ske under 2018.

Hovgården 3:22, Adelsö

Montering av hängrännor på garagelängan har utförts. Montering av halkskydd på utomhustrappor är gjord. En kompost för trädgårdsavfall har byggts.

Stockby 4:146, Söderströms väg

Rengöring av taken på gula området har genomförts. Fasadmålning pågår i Blå området. Byte av 10 st motorvärmare har gjorts och ytterligare 10 st är beställda och kommer att monteras under 2018. Utanför hyresgästlokalen har en ny social yta iordningställts. Ny gungställning samt gungbräda har monterats intill den stora lekplatsen.

Tappsund 1:61, Ångbåtsvägen

Ny sittgrupp till grillplats vid hus 14 har monterats. Gamla hyresgästlokalen har byggts om till två hyreslägenheter, 1rok vardera.

Vi har återtagit Närlunda vägförenings lokal. Vi har gjort mindre anpassningar för att fungera som evakueringsbostad för Wrangels vägs ROT-projektet. Iordningsställs nu till lägenhet som ska hyras ut.

Ekebyhov 1:545, Gustavavägen

Värmecentralen är i behov av underhåll. Ackumulatortankar och vissa mindre delar har ersatts för säkerställande av drift. Avvaktas med vidare underhåll tills kommunens pågående upphandling av närvärme är klar.

Bokningssystem för tvättstuga har installerats.

En stor tvättstuga har blivit två lite mindre efter ombyggnation. Ska ge bättre tillgänglighet för de boende i området.

Träkvista 2:161, Ploglandsvägen

Bokningssystem i tvättstuga har installerats.

Drottningholm 1:59, Dragonvägen

Ny trädbänk har monterats på gården.

Stockby 4:112, Vallviksvägen

Byte av skärmtak, taken är beställda.

Miljöhus ska byggas 2018 (tveksamt om vi hinner). Bygglov inväntas.

Ölstavägen 29 (f d Färentunahemmet)

Vi blockhyr 32 lägenheter av fastighetskontoret och hyr ut i andra hand till socialkontoret samt till personer i bostadskön.

2. PLANERING FÖR NYPRODUKTION OCH OMRÅDESUTVECKLING

Stenby 15:29, Slagarvägen Adelsö

Tidigare inlämnad ansökan om bygglov för 32 nya bostäder på Slagarvägen återkallades då ansökta utformning inte var förenlig med detaljplan. Beslutades att söka ändring av detaljplan för flerbostadshus samt för effektivare byggrätt för 60 nya bostäder. Planavtal har skrivits och

startmöte för planarbete har hållits med planenheten. Vinner ny detaljplan laga kraft enligt tidplan planeras byggstart till första halvåret 2020. Annullering av tecknat entreprenadkontrakt med Astel OÜ håller på att ratificeras. Diskussioner pågår med BRF Lillängen om bostadsrättsupplåtelser av del av nyproduktionen för jämnvikt mellan upplåtelseformer.

Stockby 2:170 Stenhamra Centrum och Stockby 3:19 Fårhagsplan

Arbetet för ny detaljplan har fortskridit under sommaren och förslag till samråd är snart klart för att behandlas i KS AU den 3/10. Förslaget omfattar ca 180 nya bostäder fördelade på Herman Palms plan (ICA - tomten) samt på Fårhagsplan. Hyresavtalet med restaurangen har sagts upp till upphörande och förhandlingar om skadeståndsansättning pågår.

Tappström 1:49, Ekuddsvägen

Startmöte för ny detaljplan har hållits avseende nyproduktion på Ekuddsvägens parkerings-/garageområde. Möjligheten att inkludera nytt kontor för bolaget provas också.

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

Fyra stycken befintliga bostadshus på Kumlavägen har uppnått sin ekonomiska livslängd. Samtliga byggnadskomponenter är i ytterst dåligt skick, bostäderna har bristande tillgänglighet samt är kostsamma att värma upp och drifta. Utvecklingsplan för området har utarbetats innefattande rivning av ovan nämnda hus för att ersättas med nya bostäder samt för förtätning med nya hus. Rivnings- och bygglov planeras till första halvåret 2019. Arbeta för att evakuera befintliga hyresgäster har startats. Ett befintligt parhus i området planeras att underhållas och byggas om. Förtätning av fastigheterna med nya bostäder förutsätter ny detaljplan för området.

Potentiella projekt att utreda

Ekebyhovsvägen kommer att utredas gällande möjligheter för förtätning med nya bostäder. Efter att beslut om närvärme för Ekerö Centrum har tagits avgörs framtiden för befintliga värmecentral i området. Marken utgör en potentiell plats för nytt bostadshus. Samtidigt kommer påbyggnad av befintliga hus att utredas. Utredningen planeras startas under första kvartalet 2019.

På Söderströmsväg i Stenhamra finns fria markytor för potentiell förtätning. Utredning kommer att startas under 2018.

Enlunda i Toxhammar och markområdet norr om Uppgårdsskolan i Stenhamra

Utredning pågår tillsammans med Ekerö Kommuns tekniska kontor om markarrende och tillfälliga bygglov för nya bostäder.

3. NÖJDA KUNDER

För att mäta vår kundnöjdhet anlitas Origo Group för rullande enkätundersökningar så att

varje hyresgäst får hemskickat en enkät under året, med frågor för utvärdering av bemötande, tillgänglighet, service, drift och underhåll. Resultat sammanställs fortlöpande och ackumulerat på webb. Helhetsdömning om Ekerö Bostäder som hyresvärd redovisas i s k Förvaltningsindex. För dagen är 64 % av hyresgästerna helt nöjda eller nöjda med Ekerö Bostäder. Målet för året är att höja Förvaltningsindex till 70 % nöjda hyresgäster.

I början av 2018 hade vi stora förhoppningar på om att kunna genomföra minst fem boendeträffar i våra områden under året. Pågrund av tid och resursbrist har vi prioriterat om och ställt in boendeträffarna under 2018. Vi planerar in dessa till våren 2019.

4. FRÅGOR OM OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTTER

Hyresgäster på Ploglandsvägen har önskat ombilda till bostadsrätter. Styrelsen beslutade att inte avyttra befintliga bostäder för ombildning. Information har erhållits från Gustavavägen om önskemål om ombildning.

5. EKONOMI

Borgen

2017-06-20 beslutade Kommunfullmäktige om utökad borgen för Ekerö Bostäder upp till 720 Mkr och borgensavgift på 0,2%.

Lån och soliditet

2018-04-30 togs nytt lån om 45 Mkr för ROT projektet Wrangels väg. Bolagets belåning per den 30 augusti uppgår totalt till 649 Mkr fördelade i 7 st lån och 3 långivare. Synlig soliditet uppgår till 9,6 % och justerad soliditet 57,2 %, utan aktivering av pågående investeringar om 273 Mkr.

Försäljning av bostadsrätter

För närvarande har vi inga aktuella försäljningar på gång.

6. ÖVRIGT

Årets löneförhöjning blev i snitt 2,2 %.

Nya ramavtal för konsulttjänster har tecknats med 40 talet företag inom 8 olika kompetensområden. Nya avtal gäller från och med den 1 augusti 2018.

Fastighetskontoret kommer vid årsskiftet att lämna oss för flytt till kommunhuset. Diskussion har tagits med hyresvärderna om våra möjligheter att finnas kvar på Bryggavägen 110 efter oktober nästa år. Alternativ för nya lokaler utvärderas i ledningsgruppen.

Lasse Norling välkomnas till Ekerö Bostäder. Lasse kommer närmast från Tråkvistavallen där han har tjänstgjort som drifttekniker. Lasse började hos oss den 20 augusti och ersätter John Ekdahl som boservicevärd.

Information om verksamheten

Flerårsjämförelse

Flerårsjämförelse görs enbart vid bokslut.

Nyckeltal

Soliditet synlig	9,6%
Justerad soliditet	57,2%
Avkastning på totalt kapital	1,3%
Fastigheternas direktavkastning	2,6%
Marginalränta	1,5%
Förbrukning värme	90,94 kwh/kvm
Förbrukning fastighetsel	36,87 kwh/kvm
Förbrukning vatten	1,7 kbm/kvm

Nyckeltal se not 1.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Finanspolicy har omarbetats utifrån en analys och utvärdering av finansiell räntestrategi samt med sikte på framtida investeringar och verksamhetens resultatutveckling.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget att rapportera

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Ränteavdrag

Regeringen lämnade i maj 2018 en proposition till riksdagen med förslag på införande av nya regler inom företagssektorn. Reglerna ska träda i kraft den 1 januari 2019. De nya reglerna innebär att negativa räntenetton får drass av med 30% av skattemässig EBITDA. Samtidigt sänks bolagsskatten till 21,4% from 2019 och slutligen till 20,6% from 2021.

De nya reglerna gäller från 2019 och vad effekten blir beror på framtida händelser som t ex räntenivåer, bolagets rörelseresultat, förekomst av och hantering av nybyggnation som ska aktiveras samt renoveringsprojekt (komponentbyten) och hur det påverkar det skattemässiga resultatet.

En simmulering på beräknat resultat baserat på 2017 års bokslutssiffror och framtida aktiveringar ROT och nyproduktion Wrangelsväg har gjorts som visar att bolaget inte fullt har avdrag för sitt negativa räntenetto och skatten skulle bli ca 900 tkr högre.

Användning av finansiella instrument

Förslag att stänga ränteswapar och lösenkostnad redovisas nedan:

Motpart	Start	Förfall	Volym	Ränta	Lösenkostnad
Nordea	2015-04-27	2021-06-30	40 000 000	2,190%	2 335 916
SEB	2015-04-24	2020-03-24	40 000 000	1,848%	1 240 254
Nordea	2017-09-01	2024-09-26	40 000 000	1,695%	2 450 891
Nordea	2012-05-06	2022-06-07	40 000 000	2,880%	3 877 468
Nordea	2017-09-01	2025-09-26	40 000 000	0,950%	350 123
Nordea	2015-05-08	2023-05-08	40 000 000	2,350%	3 536 030
Nordea	2017-09-01	2026-09-28	40 000 000	1,085%	395 770
Nordea	2017-09-01	2027-09-28	30 000 000	0,660%	-1 484 884
Kostnad					12 701 568

Marknadsvärde per den 12 september 2018.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Hysesintäkter	2, 3	54 660	55 593
Övriga rörelseintäkter	2	1 465	330
		<hr/>	<hr/>
		56 125	55 923
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-15 792	-15 786
Periodiskt underhåll		-6 305	-7 876
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 330	-4 149
Personalkostnader	6	-7 621	-6 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 889	-9 710
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-45 937	-44 174
Rörelseresultat	3	10 188	11 749
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 281	-6 816
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-7 277	-6 808
Resultat efter finansiella poster		2 911	4 941
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>2 911</u>	<u>4 941</u>

Balansräkning	Not	2018	2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		253	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	478 008	479 590
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	51	280
Inventarier, verktyg och installationer	11	787	736
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	272 943	89 431
		<u>751 789</u>	<u>570 037</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	13	595	595
Andelar i intresseföretag	14	40	40
		<u>635</u>	<u>635</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>752 677</u>	<u>570 672</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		354	1 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 636	2 103
		<u>1 990</u>	<u>3 659</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>7 531</u>	<u>149 806</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 521</u>	<u>153 465</u>
Summa tillgångar		<u>762 198</u>	<u>724 137</u>

Balansräkning	Not	2018	2017
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<hr/>	<hr/>
		12 000	12 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		52 630	45 171
Årets vinst		2 911	4 941
		<hr/>	<hr/>
		55 541	50 112
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		67 541	62 112
		<hr/>	<hr/>
Obeskattade reserver	17	7 907	7 907
		<hr/>	<hr/>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	18	11 292	17 412
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		11 292	17 412
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19 20	649 000	601 600
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		649 000	601 600
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 20	-	2 400
Förskott från kunder		-	201
Leverantörsskulder		14 812	17 691
Skulder till koncernföretag		1 631	1 460
Aktuella skatteskulder		-17	890
Övriga kortfristiga skulder		654	1 155

Balansräkning	Not	2018	2017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 378	11 309
Summa kortfristiga skulder		<u>26 458</u>	<u>35 106</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>762 198</u>	<u>724 137</u>
Ställda säkerheter	20	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K 3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K 2) och BFNAR 2012:1 (K 3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K 3:s kapitel 35. AB Ekerö Bostäder är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K 3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader redovisas från och med 2014 enligt komponentmetoden, utbyte av väsentliga beståndsdelar redovisas som tillgång och utbyte av mindre beståndsdelar som kostnad. Utgifter för reparation och löpande underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsperioder tillämpas för de olika komponenterna:

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
Restpost	25 år

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Statligt stöd som hänför sig till kostnader skjuts upp och intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Intäkter från försålda varor och utförda tjänster som ingår i företagets normala verksamhet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning justerad för marknadsvärdet på bolagets fastigheter.

Avkastning på totalt kapital

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

Fastigheternas direktavkastning

Rörelseresultat i förhållande till bokfört värde på fastigheter.

Förbrukning värme

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

Förbrukning fastighetsel

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

Förbrukning vatten

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

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	49 445	48 440
Lokaler	2 382	2 367
Garage	532	498
Bilplatser	1 044	996
Förvaltningsuppdrag	73	-587
Övrigt	2 254	4 189
Avgår outhyrda objekt	-1 070	-310
Summa	<u>54 660</u>	<u>55 593</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Återvunna fodringar	6	6
Övriga ersättningar och intäkter	1 459	323
Summa	<u>1 465</u>	<u>329</u>

Not 3 Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	–	–
Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:		
Norden	56 125	55 922
Summa	<u>56 125</u>	<u>55 922</u>

Not 4 Operationella leasingavtal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	11	235
	—	—
	11	235
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	11	156
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
	—	—
	11	156

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	140	13
Summa	<u>140</u>	<u>13</u>
	-	-

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	5
Män	9	9
Totalt	<u>15</u>	<u>14</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-695	-194
Löner och ersättningar till övriga anställda	-3 701	-3 829
	<u>-4 396</u>	<u>-4 023</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 512	-1 348
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-200	-210
Pensionskostnader för övriga anställda	-598	-449
	<u>-6 706</u>	<u>-6 030</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	8	8
Totalt	<u>10</u>	<u>10</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	<u>11</u>	<u>11</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter kundefdringar	4	8
	-	-
Summa	<u>4</u>	<u>8</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	-	-
Borgensavgifter	-817	-818
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-6 464	-5 998
Summa	<u>-7 281</u>	<u>-6 816</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	651 135	638 641
Inköp	-	163
Avgår mark anskaffningsvärde på sålda delar	-63	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>651 072</u>	<u>638 804</u>
Ingående avskrivningar	-162 741	-149 008
Årets avskrivningar	-9 588	-9 471

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Investeringsbidrag	-735	-735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 064	-159 214
Ingående uppskrivningar Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>478 008</u>	<u>479 590</u>

Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden Årets förändringar	555	555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555	555
Ingående avskrivningar Årets förändringar -Åretsavskrivningar	-424 -80	-274 -
Utgående ackumulerade avskrivningar	-504	-274
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>51</u>	<u>281</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 018	2 839
Årets förändringar		
-Inköp	47	-
-Försäljningar och uttrangeringar	-367	-86
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 698	2 753
Ingående avskrivningar	-1 911	-1 990
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-	-27
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 911	-2 017
Årets förändringar		
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar		
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>787</u>	<u>736</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående nedlagda kostnader	154 696	31 112
Under året nedlagda kostnader	118 246	58 319
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>272 942</u>	<u>89 431</u>

Not 13 Hyresrätter och liknande rättigheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	157	157
Andelar i HSB: bostadsrättsförening bruket	438	438
	595	595

Not 14 Andelar i intresseföretag

Direkt ägda	Org nr Rösträtts- andel	Säte	Kapital- andel
4 andelar i HBV á 10 000 kr			40

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna hyresintäkter BrF	53	59
Övriga förutbetalda kostnader	1 088	426
Övriga poster	494	1 618
	<u>1 635</u>	<u>2 103</u>

Not 16 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Fond för verkligt värde	Över- kurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-08-31	10 000	-	2 000	-	-	45 110	64 781
Utdelning	-	-	-	-	-	-151	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	7 672	-
Eget kapital 2017-08-31	10 000	-	2 000	-	-	52 630	64 630

Not 17 Obeskattade reserver

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

Not 18 Uppskjuten skatt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<p>Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av</p> <p>uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter</p>	11 292	17 411
	<u>11 292</u>	<u>17 411</u>

Not 19 Upplåning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	-649 000	-601 600
Summa	<u>-649 000</u>	<u>-601 600</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	2 400
Summa	<u>0</u>	<u>2 400</u>
Summa räntebärande skulder	<u>-649 000</u>	<u>-599 200</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	40 000
Summa	<u>0</u>	<u>40 000</u>

Not 20 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Avsättning för övriga långfristiga skulder		
Avseende kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
	<u>0</u>	<u>0</u>
För egna ansvarsförbindelser		
För moderbolag		
För övriga engagemang		
	-	-
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntekostnader	760	888
Upplupna löner	16	40
Upplupna semesterlöner	192	203
Upplupna sociala avgifter	66	76
Upplupna pensionskostnader	-	5
Förutbetalda hyror	6 430	6 141
Övriga poster	1 914	3 955
Summa	<u>9 378</u>	<u>11 308</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas styrelsen ____ - ____ - ____ för fastställelse.

_____ - ____ - ____

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.