Årsredovisning
för
AB Ekerö Bostäder

556519-3645

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

VD har ordet 1
Året som gått 2
- **Corona** 2
- **Årets resultat** 2
- **Affärsplan** 2
- **Krishanteringsplan** 2
- **Personal & Organisation** 2
- **Sommarferiearbetare** 3
- **Fastighetssystemet** 3
- **Försäljning av bostadsrätter** 4
- **Underhållsprojekt** 4
- **Adelsö hembygdsgård** 4
- **Nybyggnadsprojekt** 4
- **Utemiljö och Trygghet** 4
- **Energi och Miljö** 5
  - Förbrukningar 5
  - Hushållssopor/Källsortering 5
- **Allmännyttans Klimatinitiativ** 6
- **Aktivt hållbarhetsarbete** 6
  - Ekonomisk hållbarhet 6
  - Ekologisk hållbarhet 6
  - Social hållbarhet 6
- **Allmännyttans Digitaliseringsinitiatv** 6
- **Kommunikation och marknad** 6
  - Hemsida och Intranät 6
  - Boinflytande och Boendeträffar 6
  - Digitalt hyresgästmöte 7
  - Nöjd Kund Index 7
  - Kundtidning 7
  - Kommunens Näringslivsdag 7
  - Almanacka 2022 7
  - Sociala media 7
- **Bostadsuthyrning** 7
  - Statistik 7
  - Ölstavägen 29 8
  - Nytt kösystem 8
- **Bosocialt arbete** 8
  - Bointroduktion 8
  - BIN 8
  - Olovlig andrahandsuthyrning 8
- **Hyresförhandling** 8

Förvaltningsberättelse 9
- **Ägarförhållanden** 9
- **Ändamålet och bolagets verksamhet** 9
- **Ägardirektiv** 9
- **Ekonomiska mål och avkastningskrav** 9
- **Bolagets verksamhet** 9
- **Styrelse och revisorer** 10

Resultat och ställning 11
Intäkter 11
Hyresintäkter 11
Övriga intäkter 11
Kostnader 11
Fastighets- och underhållskostnader 11
Övriga externa kostnader 11
Personalkostnader 11
Avskrivningar 12
Finansiella poster 12
Investeringar 12
Finansiering 12
Fastighetsvärdering 13
Risker i bolagets verksamhet 14
Flerårsöversikt 15
Förslag till vinstdisposition 16
Resultaträkning 17
Balansräkning 18
Rapport över förändringar i eget kapital 20
Kassaflödesanalys 21
Noter 22
Underskrifter 33

VD har ordet

Med en ny affärsplan och styrelsens antagna vision om att "alla våra kunder ska trivas och vara stolta över sitt hem och sin boendemiljö" gick vi in i 2021.

Det blev därför extra viktigt och intressant att under året tillfråga alla våra kunder hur de upplever oss som hyresvärd och att få ett aktuellt NKI (Nöjd Kund Index). Glädjande var att så många av våra kunder besvarade enkäten och att man dessutom så generöst delade med sig av synpunkter och förslag, både ris och ros. Resultatet för serviceindex landade på 79,3% vilket visar på att en övervägande del av våra kunder uppskattar det arbete som utförs varje dag samtidigt som det finns utrymme för förbättringar. Vår målsättning är nu och framöver att med riktade åtgärder och förändrade arbetssätt öka kundnöjdheten för både service och produkt och där kommer undersökningen att vara ett återkommande årligt inslag i dialogen med våra kunder.

Vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsföretag är att långsiktigt verka för en hållbar utveckling. En hållbar fastighetsförvaltning innebär att vi skapar värden och tar ansvar för att hushålla med ekonomiska och ekologiska resurser samt att vi skapar förutsättningar för trygga och trivsamma bostadsområden. Det gör vi genom att arbeta aktivt med att försöka bygga fler bostäder i kommunen. Under året har vi upphandlat och tagit det första spadtaget för tjugofyra nya lägenheter på Adelsö vilka kommer att stå klara under 2022.Detaljplanearbetet för Stenhamra centrum fortskrider där vi planerar för både bostäder- och affärslokaler på Herman Palms plan.

Ekerö Bostäder redovisar för 2021 ett resultat före skatt om 3 547 Tkr vilket är bättre än budgeterat, framförallt beroende på ökade intäkter. Det innebär att vi stärker vår soliditet och uppfyller styrelsens hållbarhetsmål, så även ägarens ekonomiska mål.

Även 2021 blev ett år då pandemin begränsade människors liv och vardag. Vi hade förhoppningar om att under hösten kunna återgå till normal verksamhet men med den utveckling som följde blev vi tvungna att fortsatt ha en anpassad verksamhet med hänsyn till våra medarbetares och kunders säkerhet. Det har medfört att vi under året inte kunnat utföra kundnära åtgärder såsom vanligt.

Under sommaren hade vi arton ungdomar sommarjobbande hos oss, många av dem boende i våra bostadsområden. En värdefull arbetslivserfarenhet som uppskattades av ungdomarna själva, våra kunder och medarbetare. Inför sommaren 2022 planerar vi därför att erbjuda ännu fler sommarjobb, det gör vårat uppdrag extra meningsfullt.

Avslutningsvis vill jag tacka alla mina medarbetare för era utmärkta insatser under det gångna året!

Ann Söderström
Verkställande direktör

Året som gått

Corona

Även 2021 blev ett år då pandemin hade stor påverkan på verksamheten. 2020 års anpassningar för att minska smittspridning har fortsatt att gälla vilket inneburit att Kundservice inte tagit emot kundbesök på plats samt medfört att vi skjutit kundnära åtgärder på framtiden och istället utfört andra åtgärder i våra fastigheter. Bolaget har fortsatt att föra logg och följt de riktlinjer som Ekerö kommun har fastställt. Hemarbete har varit ett krav under flera perioder under året och i stort sett alla möten har genomförts digitalt.

Årets resultat

Årets rörelseresultat uppgår till 3 547 Tkr (5 859 Tkr). Det positiva resultatet beror till stor del på försäljningar av bostadsrättslägenheter. Under året har tre bostadsrättslägenheter sålts till en summa av 7 145 Tkr vilket påverkar resultatet med en reavinst om 6 990 Tkr. Delar av reavinsten har använts för extra underhåll men också till ökade kostnader för uppvärmning och taxebundna utgifter.

Affärsplan

I början av 2021 stod en ny affärsplan 2021-2024 färdig och den antogs av styrelsen 2021-04-22. För att nå vår vision om att "Alla våra kunder ska trivas och vara stolta över sitt hem och sin boendemiljö" utgår Ekerö Bostäder från fyra perspektiv, vart och ett med uppsatta resultatmål väsentliga för Ekerö Bostäder. De fyra perspektiven är Nöjd kund och Nöjd ägare, Medarbetare, Ekonomi samt Fastighet och Byggnation. Vi följer upp resultatmålen med hjälp av framtagna nyckeltal för respektive perspektiv där även perspektivinriktade nyckeltal för vårt hållbara agerande finns med.

Arbetet med att ta fram reviderad affärsplan för 2022-2025 påbörjades i slutet av 2021 och kommer att läggas fram för styrelsen för antagande vid ett extra styrelsemöte i januari 2022. I denna reviderade affärsplan kommer inriktning och utgångspunkt vara grunden i Agenda 2030. För att kunna redovisa vårt hållbarhetsarbete utgår vi från och med 2022 från Global Reporting Initiative standard (GRI-standarden) och nyckeltalen har förfinats och uppdaterats i enlighet med den. Grundvärdet för dessa nyckeltal hämtas från 2021 års uppföljning.

Krishanteringsplan

I december 2020 framtogs en krishanteringsplan för Ekerö Bostäder i samarbete med BRM Europe AB. I krisledningsgruppen ingår verkställande direktör, ekonomichef, fastighetschef, information- och marknadsansvarig, uthyrningsansvarig samt driftansvarig. I november 2021 genomfördes en skrivbordsövning i krishantering med tre planerade scenarier. Uppdatering av krishanteringsplanen genomfördes efter framkomna resultat av övningen.

Personal & Organisation

Ledningsgruppen består av verkställande direktör, ekonomichef, fastighetschef, informations- och marknadsansvarig och uthyrningsansvarig. Totalt är 18 personer anställda hos Ekerö Bostäder per 2021-12-31, av vilka åtta är kvinnor och tio är män.

Ekerö Bostäders förvaltningsorganisation leds av fastighetschefen och består av en projektledare, en driftansvarig, två snickare, en målare, en elektriker samt fyra boservicevärdar som ansvarar för nästan 900 lägenheter. Varje boservicevärd har sina egna ansvarsområden, men har tillsammans helhetsansvaret för våra bostadsområden gällande drift och skötsel. Elektrikern tillträdde sin tjänst i mitten av januari 2021.

Administrationen utgörs av informations- och marknadsansvarig, uthyrningsansvarig samt ekonomigruppen. Ekonomigruppen leds av ekonomichef och består av två ekonomer och en ekonomiassistent. Ekonomichefen ansvarar även för HR- och IT-frågor.

Under 2021 har ansvaret för arkiv flyttats över till informations- och marknadsansvarig. Detta samtidigt som uthyrningsansvarig även har utsetts till ansvarig för bosocial samordning.

Informations- och marknadsansvarig samt uthyrningsansvarig lyder organisatoriskt direkt under verkställande direktör.

Sjukfrånvaron bland AB Ekerö Bostäders personal uppgick under 2021 till 2,42%, att jämföra med 5,4% under 2020. Förra årets höga sjukfrånvaro kan härledas till Corona-pandemin och restriktioner för att minska smittspridning. Att den sjunkit från föregående år kan härledas bl.a. till ökat arbete hemifrån samt till ökad vaccination. Utbildningsgraden uppgick till 1,67 dagar/person att jämföra med 1,35 dagar/person 2020. Ingen avslutade sin anställning under 2021 och en person påbörjade sin nyanställning under samma period vilket ger att medeltalet anställda under året var 18 personer, samt att personalstyrkan ökade med nästan 6 %.

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 2021/2022 nådde organisationen ett NMI på 7,5 (7,2 2020/2021) att jämföra med benchmark 7,4.

I april genomfördes en personaldag utomhus med rundvandring i bolagets bostadsområden. Personaldagen i september hölls på Ekebyhovs slott, med genomgång bland annat av ledningssystem, affärsplan, underhållsplan, och projekt bointroduktion. En tredje personaldag hölls i slutet av november då AktivBo bistod med att påbörja arbetet med att ta fram handlingsplaner utifrån den genomförda NKI-undersökningen.

Sommarferiearbetare

Vi har under sex veckor sommaren 2021 haft två handledare och totalt 16 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. En grupp 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 ogräsrensning, slyröjning, klippa häckar, vattna blommor och planteringar, rensa mossa, tvätta garageportar, städa soprum och trappnedgångar till källare.

Projektet var mycket uppskattat av hyresgäster, medarbetare och bland de arbetande ungdomarna. Till sommaren 2022 planeras att kunna utöka med ännu fler sommarferiearbetande ungdomar.

Fastighetssystemet

Ekerö Bostäder har under 2021 med stöd av konsulter inventerat allt yttre underhåll i fastighetsbeståndet samt uppdaterat uppgifterna i bolagets fastighetssystem Vitec.

Bolaget har också gått igenom och justerat a-tempytor för alla fastigheter.

Försäljning av bostadsrätter

Ekerö Bostäder har sedan lång tid tillbaka ägt flera bostadsrättslägenheter som hyrs ut som vanliga hyresrätter. Beslut finns att bostadsrätter som tomställs ska läggas ut för försäljning. Under 2021 såldes tre bostadsrättslägenheter till en sammanlagd köpeskilling om 7 145 000 kr. Vid årsskiftet kvarstår tre bostadsrättslägenheter i Ekerö Bostäders ägo.

Underhållsprojekt

Under våren 2021 startade arbetet med att renovera och måla om fasaderna på Gustavavägen. Projektet är uppdelat i två etapper. Etapp 1 omfattar ca 45% av området och blev klart i oktober 2021. Etapp 2 kommer att starta i maj 2022 och färdigställas under året.

Vallviksvägen fick parkeringsplatser markerade och är nu tillgängliga för uthyrning.

Gruppboendet Svalan på Söderströms väg och som drivs av kommunen fick i början av 2021 ett föreläggande gällande utrymningsvägar. Ekerö Bostäder fick i uppdrag att åtgärda detta, och projekteringsarbete och upphandling har genomförts under året. Start för byggprojektet blir under våren 2022.

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

Den 4 januari 2021 köpte Ekerö Bostäder fastigheten från Ekerö pastorat. På fastigheten finns ett brandvärn och en byggnad med förskola samt samlingslokal för uthyrning för privata tillställningar, föreningar och organisationer. Samlingslokalen har renoverats under 2021. Ytterligare en lokal för uthyrning har börjat att iordningsställas under 2021 och beräknas vara färdigställd under första halvåret 2022. Underhållsplan för förskolan är under framtagande.

Nybyggnadsprojekt

Under året har arbetet med upphandling och projektering fortsatt för Slagarvägen på Adelsö. Under senare delen av 2021 har projektet påbörjats för de tolv parhusen med totalt 24 lägenheter. Husen byggs av Heikius Hus-Talo och Norrland VA AB utför markarbetet. Det första spadtaget togs den 24 november av Ingemar Hertz (ordförande i Ekerö Bostäders styrelse), Peter Östergren (första vice ordförande), Ove Wallin (förste vice ordförande i kommunstyrelsen) och Göran Heikius (vd för Heikius hus).

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.

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. En trivselvandring har genomförts i området Ångbåtsvägen.

Vi har även arbetat fram en tillgänglighetsplan. Syftet med planen är att tydliggöra vad som bör prioriteras vid planering av tillgänglighets- och trygghetsfrämjande åtgärder.

Vi har påbörjat ett samarbete med "iBoxen" vilket innebär att produkter som våra hyresgäster beställer kan levereras till ett kundnära område. Det ger en ökad trivsel och trygghet för våra hyresgäster.

Energi och Miljö

I samband med höstens kundundersökning ställdes frågan om hur stort intresse det finns för att kunna ladda elbilar i bolagets områden. För att möta upp efterfrågan har Ekerö Bostäder på Ekebyhovsvägen installerat två snabbladdare för elbilar. Dessa kommer att driftsättas under början av 2022.

Tvättstugan på Ekebyhovsvägen har fått en ny maskinpark med energibesparande maskiner.

Myndighetskrav t.ex. radonmätning, emissionsmätning och OVK etc fortskrider i enlighet med plan.

Arbetet med att byta ut all belysning till LED fortskrider. Under 2021 har belysningen i trapphus och gemensamhetsutrymmen samt stolpbelysning på Ångbåtsvägen bytts ut till LED-armaturer.

Förbrukningar

På grund av revidering av A-tempytorna under 2021 är det ännu inte möjligt att göra en rättvis flerårsjämförelse av förbrukningarna. Tidigare års förbrukningar kommer att revideras under 2022, så även data för Klimatinitiativet.

Körsträckan för företagets bilpark har under året uppgått till 67 262 km och drivmedelsförbrukningen till 6 612 liter diesel. Det är en ökning jämfört med föregående år och det beror främst på ökat antal resor till Adelsö hembygdsgård.

Pelletsförbrukningen landar på 655,3 ton vid årets slut. Det är en minskning från föregående år vilket beror på att vi avslutat värmeproduktionen via pelletspannor på Ekebyhovsvägen.

Den totala vattenförbrukningen för hela beståndet var 123 367 m3 vilket är en minskning med ca. 5 000 m3 i jämförelse med föregående år.

Ekebyhovsvägen, Ekuddsvägen, Ångbåtsvägen och Gustavavägen förbrukade totalt 4 810 MWh närvärme under 2021.

Fastighetselen förbrukade 2 479 628 kWh vilket är en minskning från 2020. El för uppvärmning uppgick till 1 380 399 kWh även den har minskat i jämförelse med föregående år. Den minskade elförbrukningen beror främst på att vi har anslutit oss till närvärmen.

Hushållssopor/källsortering

Källsortering i Ekerö Bostäders områden uppgick till följande volymer per fraktion per 2021-12-31:

Fraktion	Volym (kg) 2021	Volym (kg) 2020	Differens (kg)
Glas	31 592	33 568	- 1 976
Hårda & mjuka plastförpackningar	31 240	35 785	- 4 545
Metall	3 935	4 835	- 900
Papper och wellpapp	27 920	35 091	- 7 171
Tidningspapper	11 975	16 787	- 4 812
Total återvinning	**106 662**	**126 066**	**- 19 404**

Tack vare det återvunna materialet har CO_2e-utsläppet minskat med 61,8 ton under 2021 (72,9 ton 2020), i jämförelse med att använda jungfruligt material. Den totala återvinningen har under 2021 minskat med ca. 15 % i jämförelse med 2020 dock har ingen analys gjorts för att utröna vad som ligger bakom denna minskning.

Samtliga fastigheter i Ekerö Bostäders bestånd deltar i Ekerö kommuns matavfallsinsamling Gröna Påsen. Under 2021 samlade boende i Ekerö kommun in totalt 1 167 ton matavfall vilket utgör cirka 21 % av mängden hushållssopor. Mängden insamlat matavfall från Ekerö Bostäders bestånd var under 2021 drygt 93 ton att jämföra med samma siffra för 2020 som var 83 ton.

Allmännyttans Klimatinitiativ

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

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

Aktivt hållbarhetsarbete

Ekonomisk hållbarhet

För att få stabilitet i ekonomin utan vidare försäljningar av bostadsrätter och småhus, inleddes i slutet av 2021 en genomlysning av bolaget. Bland annat genomfördes intervjuer med samtliga anställda. Resultat från genomlysningen väntas presenteras i februari 2022.

Ekologisk hållbarhet

Aktivt arbete för att byta ut tvättstugeutrustning till energisparande maskiner pågår. Plan för att byta ut fordonsparken till eldrivna bilar är under upprättande. Samtliga Ekerö bostäders lägenheter har fastighetsnära källsortering samt ingår i Ekerö kommuns matavfallsinsamling, Gröna Påsen.

Social hållbarhet

Under sommaren 2021 genomfördes ett projekt med sommarferiearbetare som i första hand bestod av ungdomar boende i bolagets bestånd. Under 2021 har Ekerö Bostäder tillsatt en ansvarig för bosociala frågor som bland annat startat ett projekt för målgruppsanpassad bointroduktion tillsammans med Ekerö kommuns socialförvaltning.

Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ

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

Kommunikation och marknad

Hemsida och Intranät

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

Boinflytande och Boendeträffar

Nytt boinflytandeavtal undertecknandes den 19 januari 2021. Under 2021 har fem möten hållits med Hyresgästföreningens Boinflytandekommitté (BIK). Verksamhetsplan för 2021 har inte kunnat uppfyllas på grund av pandemin.

I slutet av 2021 lyckades Hyresgästföreningen organisera lokala hyresgästföreningar i flera områden som tidigare saknat representation. 2021-12-31 saknas endast lokal representation i tre mindre bostadsområden.

Tyvärr genomfördes inga boendeträffar under 2021 på grund av situationen med Corona-pandemin. Då detta är en fantastisk möjlighet för oss att träffa boende på deras hemmaplan under avslappnade förhållanden är det något vi hoppas återuppta under 2022. Dessa träffar betyder mycket för oss, eftersom vi då får möjlighet att svara på frågor direkt och samtidigt ta del av åsikter, önskemål och idéer som vi tar med oss för att bemöta och försöka förverkliga.

Digitalt hyresgästmöte

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.

Som ett led i detta projekt genomförde Ekerö Bostäder tillsammans med Hyresgästföreningen, ett digitalt informationsmöte dit samtliga hyresgäster bjudits in. Mötet hölls via Teams den 19 oktober och cirka 65 hyresgäster deltog. Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen genomförde presentationer av projektet och mötesdeltagarna fick möjlighet att ställa frågor i möteschatten. Presentationerna samt frågor och svar från mötet lades sedan ut på Ekerö Bostäders hemsida.

Nöjd Kund Index

Under hösten 2021 genomfördes en enkätundersökning för att mäta Nöjd-Kund-Index (NKI). Svarsfrekvens blev 60,8% att jämföra med tidigare rullande kundundersökning som gav en svarsfrekvens på 40%. Resultatet blev ett serviceindex 79,3% i jämförelse med benchmark 81,7%. Undersökningen kommer att genomföras återkommande en gång per år, närmast till hösten 2022.

Kundtidning

Som ett led i vårt arbete med Klimatiniativet, och då för att minska vår pappersanvändning, beslutades att inte längre fortsätta med den tryckta tidningen. Ytterligare en anledning till detta är att det endast är knappt 10% av våra hyresgäster som läser tidningen och kostnaden för dess framtagande därför är svår att motivera. Istället har vi under 2021 gått ut med ett nyhetsbrev i pappersformat till samtliga hyresgäster, när det har funnits viktig information att delge.

Kommunens Näringslivsdag

Årets näringslivsdag hölls digitalt den 13 april 2021, helt utan utställare. Detta på grund av den rådande pandemin.

Almanacka 2022

Ekerö Bostäder har i år beslutat att inte ta fram en egenproducerad almanacka för 2022, utan att istället köpa in Sveriges Allmännyttas almanack för året. Anledningen till detta är främst att hålla nere kostnaden samt att medarbetare ska kunna fokusera på andra, mer prioriterade arbetsuppgifter under hösten.

Sociala media

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

Bostadsuthyrning

Statistik

Under 2021 publicerades 80 lediga lägenheter på hemsidan. För dessa 80 lägenheter var det totalt 17 781 sökande vilket ger ett genomsnitt på knappt 222 sökande per lägenhet. Inga lägenheter lämnades till Ekerö kommun.

Den sista december 2021 var det 20 632 personer registrerade i bostadskön, varav 7 475 var aktivt sökande av hyresbostad i Ekerö kommun. Det mest populära området för bostadssökande är Ekebyhovsvägen med 6 613 registrerade intressenter. Det område som har flest bokningar per ledig lägenhet med ett genomsnitt på nästan 354 personer per ledigt objekt är Hertigarnas Stall på Dragonvägen.

Uthyrning av p-platser och garage minskade något under 2021. Några områden har dock inte p-platser nog för att tillgodose efterfrågan. Det är i dagsläget få av våra hyresgäster som eftersöker elbilsladdplatser.

Ölstavägen 29

Sedan början av 2018 blockhyr Ekerö Bostäder bostäderna i f.d. Färingsöhemmet av Ekerö kommun. Bostäderna hyrs ut på rivningskontrakt och inkluderas i de årliga hyresförhandlingarna. Avtalet har förlängts med ett år och rivningskontrakten kommer att gälla fram till 2023-08-31.

Nytt kösystem

Vid ordinarie styrelsemöte 2021-11-25 beslutade styrelsen att revidera kösystemet för sökande till bostad i Ekerö Bostäders bestånd. 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 köstartdatum. Det reviderade kösystemet kommer att träda i kraft från och med 2022-07-01.

Bosocialt arbete

Bointroduktion

Ekerö Bostäder har tillsammans med Ekerö kommuns Socialkontor startat en två-årig bointroduktion för nyanlända hyresgäster.

Ekerö Bostäder och Ekerö kommun hoppas på att detta skall hjälpa hyresgästen till en bra boendetid och bättre integration. Ambitionen är också att bointroduktion skall kunna nyttjas för fler.

BIN

Ekerö kommun arbetar för att bekämpa brott i nära relationer, en grupp (BIN) tillsattes under året där Ekerö Bostäder ingår.

Olovlig andrahandsuthyrning

Ekerö Bostäder arbetar aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Inkomna anmälningar om olovlig andrahandsuthyrning behandlas alltid först med varningsbrev till berörd hyresgäst.

Hyresförhandlingar

Ekerö Bostäder och Hyresgästföreningen nådde ingen överenskommelse i de årliga hyresförhandlingarna för 2021 och ärendet hänsköts till Hyresmarknadskommittén för prövning. Efter beslut i Hyresmarknadskommittén per 2021-01-27 justerades utgående hyror med 1,6 % från och med 1 mars 2021.

Hyresförhandlingarna för 2022 avslutades i november 2021 där parter träffade en överenskommelse om hyresökning för bostäder om 1,95 % från och med 1 januari 2022.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ekerö Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 hyr 122 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 erlägga 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 balansomslutningen och justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen 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, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheterna ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Ekerö Bostäder har per 2021-12-31 888 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 m² boendeyta. Bolaget har totalt 778 parkeringsplatser/garage vilket i genomsnitt innebär 0,88 parkeringsplatser per bostad.

Ekerö Bostäder äger per 2021-12-31 totalt 28 lokaler totalt varav 14 utgör gruppbostäder/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 m².

Tre bostadsområden är byggda under 1960-1970 talet, dvs. under åren med stöd för det så kallade Miljonprogrammet. Två av dessa stamrenoverades 2013 respektive 2015 och det tredje under 2018. Under 2018 genomfördes nybyggnation av 80 hyresrätter i ett förtätningsprojekt på Wrangels väg/Clas Horns väg vilka var 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.

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 2021-05-07 valdes följande ledamöter:

Ledamöter:

Ordinarie		**Suppleanter:**
Ingemar Hertz (M)	Ordförande	Thomas Sjökvist (M)
Kjell Öhrström (M)	Ledamot	Gunnar Josefsson (M)
Peter Östergren (KD)	1:e vice ordförande	Niklas Ernback (KD)
Solveig Brunstedt (C)	Ledamot	Johan Lyrén (C)
Ulric Andersen (S)	Ledamot	Elisabeth Palm (S)
Stefan Wåhlin (L)	2:e vice ordförande	Dan Melin (L)
Elaine Adlertz (Ö)	Ledamot	Robert Oberascher (Ö)
Björn Osberg (MP)	Ledamot	Carl Ståhle (MP)
Jimmy Fors (SD)	Ledamot	Cecilia Fors (SD)

Revisorer:

PricewaterhouseCooper AB
Huvudansvarig auktoriserad revisor: Anders Rabb

Lekmannarevisorer:

Ordinarie	**Suppleanter**
Jan Olsson (M)	Jan Edvin Henriksson (M)
Thomas Brännström (S)	Lars Ångström (MP)

Verkställande direktör:

Ann Söderström sedan 2020-04-01.

Styrelsemöten och konferens:

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

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster uppgick till 3 547 Tkr (5 859 Tkr) och Ekerö Bostäder omsatte 106 087 Tkr (105 981 Tkr). Soliditeten uppgick till 10,6 % (10,1 %) vid årets slut.

Kassaflödet från löpande verksamheten har under året uppgått till 14 918 Tkr (23 581 Tkr) vilket främst har använts för att förbättra likviditeten och till investeringar.

Intäkter

Hyresintäkterna är den stora intäktskällan, 91 % av den totala omsättningen, varvid bostadshyror utgör 92 % av hyresintäkterna.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 1 509 Tkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på intäkter från förvärvad fastighet och den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av bostadshyran med 1,6 % från och med 1 mars 2021. Hyran för fordonsplatser höjdes med 8 % även den från och med den 1 mars 2021.

Lokalerna hyrs till stor del av Ekerö kommun. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av vårdinrättningar. Vakansgraden beräknat på totala hyror var 1,05 % (1,08 %). Vakansen förklaras av tomställning på grund av renovering och outhyrda bilplatser och garage.

Övriga intäkter

Försäljning av värme har minskat med 790 Tkr vilket beror på att Ekerö Bostäder inte längre säljer värme till en bostadsrättsförening och en förskola, i och med införande av fjärrvärme på Ekerö.

I likhet med föregående år har Ekerö Bostäder en engångsintäkt i form av reavinst om 6 990 Tkr (6 919 Tkr) vid försäljningar av anläggningstillgångar.

Kostnader

Ekerö Bostäders totala kostnader har ökat jämfört med föregående år.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighets- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Fastighetskostnaderna uppgår till 28 436 Tkr (24 717 Tkr) samt reparation och underhållskostnaderna uppgår till 17 631 Tkr (14 179 Tkr). Förklaringen till ökade fastighetskostnaderna är främst ökade taxor för vatten och sophantering samt pris på el och fjärrvärme.

Övriga rörelsekostnader

I övriga externa kostnader 8 326 Tkr (14 140 Tkr) ingår kostnader för uthyrning, administration och system. Den stora förändringen mellan åren beror till stora delar på utrangeringen om 3 951 Tkr som genomfördes föregående år i samband med installationen av närvärme. Minskade kostnader relaterade till IT och konsulter har också genomslag.

Personalkostnader

Personalkostnaderna har ökat med 1 947 Tkr i jämförelse med samma period föregående år. Ökningen är kopplad till ny anställning, den årliga lönehöjningen och tillhörande kostnader för uttagsbeskattning.

Avskrivningar

På grund av mindre förvärv och att planerade renoveringar inte har genomförts i tänkt utsträckning samt genomförda utrangeringar föregående år där anskaffningsvärdet på nya installationen var lägre ligger avskrivningar på samma nivå som föregående år.

Finansiella poster

Räntekostnaderna inkl. borgensavgift för lån hos kreditinstitut har minskat med 939 Tkr till följd av extra amortering och lägre räntemarginaler på ny refinansierade lån.

Investeringar

Pågående projekt har en total investeringsvolym på 5 375 Tkr, varav 4 415 Tkr var upparbetat per den sista december 2021 att jämföra med 18 199 Tkr vid ingången av året.

Finansiering

Under året har Ekerö Bostäder refinansierat lån om 82,4 Mkr, i och med detta gjordes en extra amortering om 7,6 Mkr. Låneportföljen har minskat under innevarande period från 706 Mkr till 698 Mkr vilket är relaterat till engångsamorteringen och den löpande amorteringen.

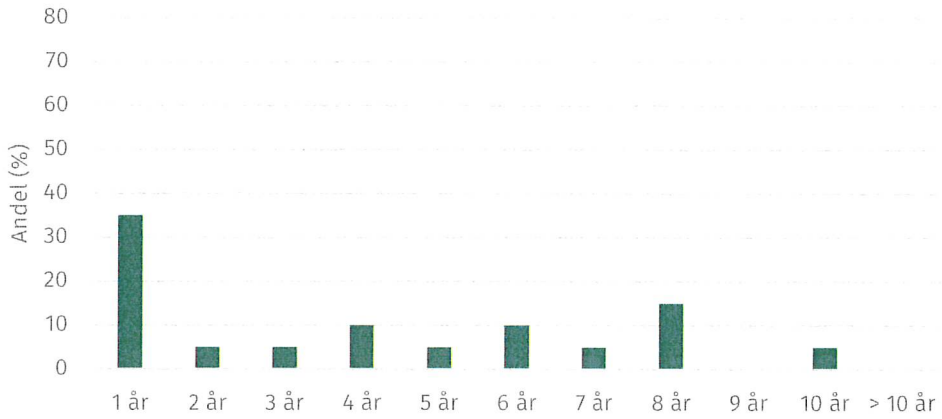
Att förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Räntekostnader är en stor kostnadspost och det är viktigt med en strategisk kostnadseffektiv finansiering. Finansiering och finansiella risker hanteras utifrån fastställd finanspolicy. Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen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

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2021-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning	mellan 2-4	1,01 år
Låneförfall 12 månader	max 50 %	49 %
Ränterisk		
Räntebindning	mellan 2-5	3,72 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 40 %	35 %
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 finanspolicyn. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,72 år (3,36 år) och andelen lån med ränteförfall inom ett år till 35 % (41 %). Under sommaren tecknades två ränteswappar vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3,1 år till 3,96 år vid tidpunkt för tecknande. Andelen derivat i procent av nettoskuld 71 % (59 %). Den genomsnittliga låneräntan (inklusive kommunal borgensavgift) uppgår till 1,28 % (1,39 %).

Den 31 december 2021 uppgick nettoskuldens förfall inom tolv månader till 49 % (13 %) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 1,01 år (1,06 år).

Förfallostruktur på låneportföljen



Under kommande år förfaller 49 procent av skuldportföljen därmed är det stora 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 701 Mkr i form av lån 686 Mkr och checkräkningskredit 15 Mkr. Resterande lån 12 Mkr är förpliktigade med fastighetsinteckningar.

Fastighetsvärdering

Under 2021 har Ekerö Bostäder bytt fastighetsvärderingsföretag till V & P Valuation of properties AB (Cushman & Wakefield). Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 1 756 Mkr (1 791 Mkr) inkl. bostadsrättslägenheterna. Värdeförändringen för 2021 uppgick till 35 Mkr. Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Fastighet	Kommun	Objekt nr	Marknadsvärde 2021
Tappström 3:1 "Wrangels väg"	Ekerö	101	408 300 000
Ekebyhov 1:329 "Ekebyhov"	Ekerö	102	280 700 000
Stockby 3:35 "Fårhagsplan"	Ekerö	103	96 200 000
Hovgården 3:22 "Hovgården"	Ekerö	104	11 500 000
Ekebyhov 1:527 2 lgh inom brf. Ekeby i Ekerö	Ekerö	105	8 330 000
Tappström 1:49 "Kullen"	Ekerö	106	132 700 000
Tappsund 1:58 1 lgh i HSB:s brf. Bruket i Ekerö	Ekerö	108	3 080 000
Stockby 4:146 "Söderströms väg"	Ekerö	109	171 100 000
Tappsund 1:61 "Ångbåtsvägen"	Ekerö	110	166 600 000
Ekebyhov 1:545 "Gustavavägen"	Ekerö	112	239 400 000
Träkvista 2:161 "Ploglandet"	Ekerö	113	165 300 000
Drottningholm 1:59 "Hertigarnas Stall"	Ekerö	115	26 500 000
Stockby 4:112 "Vallviksvägen"	Ekerö	116	9 900 000
Träkvista 1:125 "Brunna gruppboende"	Ekerö	121	6 300 000
Stockby 2:170 "Herman Palm"	Ekerö	123	10 500 000
Stenby 15:29 "Slagarvägen"	Ekerö	125	2 500 000
Ekebyhov 1:599 "EB Kontor"	Ekerö	126	13 400 000
Adelsö Hovgården 3:25 "Adelsö hembygdsgård"	Ekerö	127	3 600 000
			1 755 910 000

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år (10 år). Där det inte är tillämpligt bedöms marknadsvärdena istället utifrån ortsprismetoden. 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 3,5% (3,24%) och kalkylräntan 5,46% (5,43%).

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 allt mer komplex.

Medarbetarna är en viktig tillgång för 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. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas och/eller rekryteras finns risken att verksamheten underpresterar.

En stor risk är kostnadsökningar som inte kan kompenseras för genom hyreshöjningar, indexjusteringar eller vidarefakturering. 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.

Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser bedöms i nuläget som mycket låg, då efterfrågan på hyresrätter fortsätter vara mycket hög med ökad befolkning och ett stort antal sökande i bostadskön. Marknadsläget för hyresrätter ger Ekerö Bostäder goda möjligheter att gå vidare med nyproduktionsprojekt även om konjunkturen skulle försämras.

Under våren har priserna på råvaror ökat markant och materialleverantörer har aviserat om kraftigt höjda priser på material. Även för bolagets planerade nyproduktion som avropas på Sveriges Allmännyttas ramavtal har prisjusteringar begärts med hänvisning till oförutsedda och onormala prisförändringar.

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 fördyrningar 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.

Branschen bolaget verkar i är kapitalintensiv och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Brist på kapital innebär att ny- och omfinansiering blir dyrare eller omöjliggörs. Räntan på lånat kapital är en stor kostnadspost och höjda räntor har stor effekt på kostnaderna.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	96 907	95 398	93 309	83 231	78 965
Resultat efter finansiella poster	3 547	5 859	7 001	1 252	1 634
Balansomslutning	816 812	821 825	805 296	795 415	729 163
Antal anställda	17	16	17	15	15
Soliditet %	11	10	10	9	10
Justerad soliditet %	60	60	58	60	62
Avkastning på totalt kapital	2	2	2	2	2
Avkastning på eget kapital	1	1	2	2	1
Fastigheternas direktavkastning	4	5	4	4	4
Bruttoränta	1	1	1	3	2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 257 201
årets vinst	6 302 140
	64 559 341
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 9 kr per aktie, totalt	90 000
i ny räkning överföres	64 469 341
	64 559 341

Den föreslagna vinstutdelningen till Ekerö kommun är i enlighet med § 3 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs av ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	96 907	95 398
Försäljning värme		1 657	2 447
Övriga rörelseintäkter		7 523	4 967
Resultat från försäljning av fastigheter		0	3 169
		106 087	**105 981**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-4 507	-4 024
Reparationer		-2 856	-2 320
Underhåll		-14 775	-11 859
Taxebundna utgifter		-9 389	-7 530
Uppvärmning		-9 364	-7 869
Diverse Fastighetskostnader		-2 278	-1 899
Avgifter BRF Ekeby, Bruket och Ölstavägen 29		-1 739	-1 805
Fastighetsskatt		-1 159	-1 590
Övriga rörelsekostnader	3, 4	-8 326	-14 140
Personalkostnader	5	-17 674	-15 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-21 533	-21 577
Summa rörelsens kostnader		**-93 600**	**-90 340**
Rörelseresultat		**12 487**	**15 641**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	2
Övriga ränteintäkter	8	34	41
Räntekostnader	9	-7 549	-8 355
Borgensavgift		-1 427	-1 470
		-8 940	**-9 782**
Resultat efter finansiella poster		**3 547**	**5 859**
Bokslutsdispositioner	10	4 485	-3 200
Resultat före skatt		**8 032**	**2 659**
Skatt på årets resultat	11	-1 730	-2 507
Årets resultat		**6 302**	**152**

Balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	769 867	770 373
Inventarier, verktyg och installationer	13	804	938
Pågående nyanläggningar	14	4 145	18 199
		774 816	**789 510**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HBV	15	40	40
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i anläggningstillgångar	15	144	299
		184	**339**
Summa anläggningstillgångar		**775 000**	**789 849**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48	341
Övriga fordringar		858	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 000	2 088
		2 906	**2 429**
Kassa och bank	17	38 906	29 546
Summa omsättningstillgångar		**41 812**	**31 975**
SUMMA TILLGÅNGAR		**816 812**	**821 824**

Balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		4 442	4 442
		14 442	**14 442**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	19	58 257	58 105
Årets resultat	19	6 302	152
		64 559	**58 257**
Summa eget kapital		**79 001**	**72 699**
Obeskattade reserver	20	9 064	13 549
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	6 717	7 103
Summa avsättningar		**6 717**	**7 103**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	354 571	616 192
Summa långfristiga skulder		**354 571**	**616 192**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	343 683	90 233
Leverantörsskulder		8 364	7 396
Skulder till koncernföretag		1 267	2 282
Aktuella skatteskulder		1 657	1 936
Övriga skulder		820	815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 668	9 619
Summa kortfristiga skulder		**367 459**	**112 281**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**816 812**	**821 824**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**10 000**	**2 000**	**53 845**	**6 750**	**72 595**
Överföring resultat föregående år		2 442	4 307	-6 750	0
Utdelning			-47		-47
Årets resultat				152	152
Utgående eget kapital 2020-12-31	**10 000**	**4 442**	**58 105**	**152**	**72 700**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**10 000**	**4 442**	**58 105**	**152**	**72 700**
Överföring resultat föregående år			152	-152	0
Årets resultat				6 302	6 302
Utgående eget kapital 2021-12-31	**10 000**	**4 442**	**58 257**	**6 302**	**79 002**

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 547	5 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	14 624	18 606
Betald skatt		-3 253	-884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**14 918**	**23 581**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		292	-191
Förändring av kortfristiga fordringar		72	4 143
Förändring av leverantörsskulder		968	2 124
Förändring av kortfristiga skulder		1 318	580
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17 568**	**30 237**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 873	-26 241
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		81	14 333
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		154	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 638**	**-11 908**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	12 600
Amortering av lån		-570	-175
Utbetald utdelning		0	-47
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-570**	**12 378**
Årets kassaflöde		**9 360**	**30 707**
Likvida medel vid årets början	25		
Likvida medel vid årets början		29 546	-1 161
Likvida medel vid årets slut		**38 906**	**29 546**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 förutbetald intäkt. 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 fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnader i form av löpande reparation och underhåll.

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Ränta under byggnationen för pågående nyanläggningar kostnadsförs. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående när det har fastställts.

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:

Byggnader 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.
Räntederivaten är alltid kopplade till en underliggande finansiering.
Intäkter och kostnader nettoredovisas 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 kreditinsitut som ställer ut räntederivatet och uppgick till per balansdagen till -5 064 tkr.
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten 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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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 härförlig 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 förhållanden till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Bruttoränta
Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
I hyresintäkter ingår intäkter från:		
Hyresintäkter bostäder	89 904	89 138
Hyresintäkter lokaler, moms	4 000	3 562
Hyresintäkter garage/p-p, moms	1 245	1 156
Hyresintäkter p-plats	2 725	2 529
Tillval	1	1
Hyresintäkter övriga objekt	63	50
	97 937	**96 435**
Avgår outhyrda objekt		
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	-449	-479
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	-8	-20
Hyres- och avgiftsbortfall garage	-115	-68
Hyres- och avgiftsbortfall p-plats	-383	-400
Hyres- och avgiftsbortfall övrigt	-3	-8
Hyresreduktioner	-72	-63
	-1 030	**-1 038**
Försäljning av värme		
Försäljning av värme, 25 %	1 657	2 447
	1 657	**2 447**
Övriga rörelseintäkter		
Resultat från försäljning av bostadsrätter	6 990	3 750
Resultat från försäljningar av inventarier	0	3
Övriga försäljningsintäkter	533	1 214
	7 523	**4 967**
Försäljningar av fastigheter		
Resultat från försäljning av fastigheter	0	3 169
	0	**3 169**

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	262	352
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	28	463
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	351	385
	641	**1 199**

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	3 820	3 227
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	4 109	2 608
Förfaller till betalning senare än fem år	2 316	0
	10 246	**5 835**

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser i allt väsentlighet uthyrning lokaler och bostäder. Avtal om hyra av lokaler löper i allmänhet på tre är med möjlighet till treåriga förlängningar vilka indexregleras. Under 2021 har företaget tecknat 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 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	216	210
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	82	36
Arvode förtroendevalda lekmannarevisorer	30	30
	328	**276**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	10	9
	17	**16**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 494	1 476
Övriga anställda	8 957	7 944
	10 451	**9 420**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 490	43
Pensionskostnader för övriga anställda	832	2 301
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 820	3 125
	6 142	**5 469**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**16 593**	**14 889**

Avgångsvederlag
VD och styrelsen har inga avtal om avgångsvederlag utöver VD:s uppsägningstid om 12 månader från företagets sida och 6 månader från VD:s sida.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	80 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	20 %	25 %

Not 6 Avskrivningar enligt plan

	2021	2020
Byggnader	21 308	21 345
Inventarier	225	232
	21 533	**21 577**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Erhållna utdelningar - HBV	2	2
	2	**2**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	34	41
Skattefria ränteintäkter	0	0
	34	**41**

Not 9 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.

Swapportföljens totala marknadsvärde på bokslutsdagen 2021-12-31 uppgick till -5 064 (-17 913) tkr.

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	-7 541	-8 352
Övriga räntekostnader	0	0
Skattepliktiga räntekostnader	-7	-3
	-7 549	**-8 355**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Överavskrivningar inventarier, verktyg och installationer	2	-397
Återföring till periodiseringsfond	7 907	0
Avsättning till periodiseringsfond	-3 424	-2 803
	4 485	**-3 200**

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 116	-1 799
Justering avseende tidigare år	0	-10
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	386	-697
Totalt redovisad skatt	**-1 730**	**-2 507**

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 032		2 659
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 655	21,4	-569
Ej avdragsgilla kostnader	0,2	-14	0,5	-13
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	0,0	0
Schablonränta på periodiseringsfond	0,2	-14	0,4	-11
Övriga skattemässiga justeringar	5,4	-434	45,4	-1 207
Redovisad effektiv skatt	**26,3**	**-2 116**	**67,7**	**-1 799**

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	964 414	963 681
Inköp	1 453	17 671
Utrangering	-268	-21 953
Omklassificeringar	19 430	5 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**985 029**	**964 414**
Ingående avskrivningar	-194 041	-183 342
Försäljningar/utrangeringar	187	10 646
Årets avskrivningar	-21 308	-21 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-215 161**	**-194 041**
Utgående redovisat värde	**769 867**	**770 373**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	769 867	770 373
Verkligt värde	1 744 500	1 777 900
Taxeringsvärden byggnader	664 092	664 092
Taxeringsvärden mark	262 673	262 673
	926 765	**926 765**

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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 505	2 077
Inköp	91	473
Försäljningar/utrangeringar	0	-45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 596**	**2 505**
Ingående avskrivningar	-1 567	-1 380
Försäljningar/utrangeringar	0	45
Årets avskrivningar	-225	-232
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 792**	**-1 567**
Utgående redovisat värde	**804**	**938**

Not 14 Pågående projekt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 199	15 132
Inköp (ytterligare aktiveringar)	5 375	8 082
Överfört till byggnad	-19 430	-5 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 145**	**18 199**
Utgående redovisat värde	**4 145**	**18 199**

Not 15 Finansiella tillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
HBV, 4 andelar a 10 000 kr	40	40
	40	**40**
1 (4) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Bruket	62	217
2 (2) andelar i HSB:s bostadsrättsförening Ekeby	82	82
	144	**299**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätter	47	55
Förutbetalda kostnader	1 642	1 735
Upplupna intäkter	311	299
	2 000	**2 088**

Not 17 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000	15 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	58 257
årets vinst	6 302
	64 559
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 9 kr per aktie, totalt	90
i ny räkning överföres	64 469
	64 559

Not 20 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2015	0	7 907
Periodiseringsfond 2019	2 442	2 442
Periodiseringsfond 2020	2 803	2 803
Periodiseringsfond 2021	3 424	0
Överavskrivningar inventarier	396	397
	9 064	**13 549**

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	-7 103	-6 406
Årets avsättningar	0	-697
Under året återförda belopp	386	0
Belopp vid årets utgång	**-6 717**	**-7 103**

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	343 683	90 233
Skulder som förfaller till betalning, 1-5 år från balansdagen	354 571	616 192
	698 254	**706 425**

Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2022. Klassificeringen styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	88	186
Semesterskuld	1 083	773
Beräkn upplupna arbetsgivaravgifter	368	296
Upplupna utgiftsräntor	720	545
Förskottsbetalda hyror	6 880	6 436
Upplupna kostnader	2 528	1 383
	11 668	**9 620**

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	21 533	21 577
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6 990	-6 922
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	81	3 951
	14 624	**18 606**

Not 25 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	38 906	29 546
	38 906	**29 546**

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
Fastigo	201	182
	12 801	**12 782**

Som säkerheter för skulder till Kreditinstitut har ställts borgen av Ekerö kommun om 701 063 Tkr.

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-06 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 2022-02-24

Ingemar Hertz
Ordförande

Peter Östergren

Elaine Adlertz

Ulrik Andersen

Solveig Bruhstedt

Jimmy Fors

Björn Osberg

Stefan Wåhlin

Kjell Öhrström

Ann Söderström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
PricewaterhouseCoopers AB 2022-03-03

Anders Rabb
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ekerö Bostäder för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ekerö Bostäders finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-8. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ekerö Bostäder för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den 3 mars 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Anders Rabb
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Ekerö Bostäder

Organisationsnummer: 556519-3645

Granskningsrapport för år 2021

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

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

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

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

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

Under 2021 har granskningen dels varit inriktad på en inventering av att ovanstående styrdokument finns, är aktuella och efterlevs. Dels har uppföljning skett av de rekommendationer vi lämnade i anslutning till 2018 års fördjupade granskning av bolagets rutiner för och interna kontroll i hyreskön. I bifogat sakkunnig-PM framgår granskningsresultatet samt sakkunnigs bedömningar av de åtgärder som bolaget vidtagit med anledning av tidigare rekommendationer gällande hyreskö och dess uppgifter. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

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

Ekerö 2022-03-03

Thomas Brännström

Jan Olsson

Av fullmäktige i Ekerö kommun utsedda lekmannarevisorer

Bilaga sakkunnigs gransknings-PM